BIODATA GbR
BIOLOGISCHE GUTACHTEN

Bebauungsplan „Im Unterdorf“, Wendhausen

Umweltbericht

Auftraggeber:

Gemeinde Lehre
Marktstraße 10
38165 Lehre

Auftragnehmer:

Biodata GbR
Spinnerstraße 33b
38114 Braunschweig

Projektverantwortung:

MSc. Geoökol. Josephine Heinsel
Dipl. Biol. Mathias Fischer

Stand:

22. August 2025

INHALT

1 EINLEITUNG 1

2 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS 2

2.1 Räumlicher Geltungsbereich 2

2.2 Ziele und Zweck der Planung 2

2.3 Verkehrliche Erschließung 2

2.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden 2

2.5 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 3

2.5.1 Fachgesetze 3

2.5.2 Fachplanungen 6

2.5.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm – RROP 6

2.5.2.2 Landschaftsrahmenplan – LRP 7

2.5.2.3 Flächennutzungsplan – F-Plan 9

2.5.2.4 Schutzgebiete 9

2.5.3 Andere Bebauungspläne 9

3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER 10

3.1 Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit 10

3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 11

3.3 Boden und Fläche 13

3.4 Wasser 14

3.5 Klima/Luft 15

3.6 Landschaft 16

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 16

3.8 Wechselwirkungen 17

4 PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES 18

4.1 Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung 18

4.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung 18

4.2.1 Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit 18

4.2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 18

4.2.3 Boden und Fläche 18

4.2.4 Wasser 19

4.2.5 Klima/Luft 19

4.2.6 Landschaft 20

4.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 20

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 20

5 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN IM ZUGE DER EINGRIFFSREGELUNG 21

5.1 Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit 21

5.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 21

5.3 Boden und Fläche 21

5.4 Wasser 22

5.5 Klima/Luft 22

5.6 Landschaft 23

5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 23

6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 24

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 24

6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 24

7 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 25

LITERATUR 26

ABBILDUNGEN

Abb. 2-1: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 (inkl. 1. Änderung) mit Lage des Plangebiets (zentral, schwarz). 7

Abb. 3-1: Bodenkundliches Netzdiagramm für den im Plangebiet anstehenden Tiefen Gley (LBEG 2025). 13

TABELLEN

Tab. 2-1: Flächenbilanz (AMTSHOF EICKLINGEN PLANUNGSGESELLSCHAFT, Stand: 08.2025). 3

Tab. 2-2: Ziele und Grundsätze der Fachgesetze und Verordnungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter. 3

Tab. 2-3: Relevante Informationen aus der zeichnerischen Darstellung des LRP (LK. HELMSTEDT 2004). 8

Tab. 3-1: Bewertung der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs nach NLWKN (2012). .. 12

Tab. 4-1: Ermittlung der zusätzlich möglichen Flächenversiegelung im Plangebiet (Stand 08.2025 über Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft). 19

Tab. 5-1: Kompensationsbilanz zum Schutzgut Boden (Teilauszug aus dem Umweltbericht zum B-Plan „Vor dem Wienhope II“ in Flechtorf). 22

ANLAGEN

Anl. 1: Karte 1: Biotopbestand

1 EINLEITUNG

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) und § 1 a BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Zu betrachten sind die Schutzgüter gemäß § 2 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen. Hierzu ist nach § 2 Abs. 4 des BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 50 UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird. Weiterhin ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 ff des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) Bestandteil der Umweltprüfung.

Die Umweltprüfung sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind Gegenstand dieses Umweltberichtes.

2 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Wendhausen zwischen Lehre und Hondelage in der Gemeinde Lehre im Landkreis Helmstedt, nördlich der Autobahn (A) 2. Der nördlich in der Ortschaft gelegene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen durch die Landesstraße (L) 639 und im Norden und Süden jeweils grob von den Läufen des Fließgewässers „Schunter“ begrenzt.

2.2 Ziele und Zweck der Planung

Das Plangebiet umfasst im weitesten Sinne die bebaute Ortslage von Wendhausen entlang der Straße „Im Unterdorf“ und damit einen zum Teil denkmalgeschützten Gebäudebestand. Um einer tendenziell dem historischen Charakter des Gebietes entgegenstehenden Bebauung entgegenzuwirken, soll der aktuelle Zustand des Plangebiets planungsrechtlich gesichert und zugleich Festsetzungen getroffen werden, die die Entwicklung nach den städtebaulichen Vorstellungen lenken. Geplant ist daher innerhalb des Geltungsbereichs die Ausweisung von fünf „Dorfgebieten“ (MD) nach § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit Grundflächenzahlen von 0,25 bis 0,4 (Stand 08.2025).

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt bereits von der Ortsdurchfahrt – der „Hauptstraße“ – über die Straße „Im Unterdorf“ sowie kleineren Nebenstraßen dieser. Die Straße dient der Erschließung des Ortsteils sowie der Erreichbarkeit östlich befindlicher, landwirtschaftlicher Flächen.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist an der „Hauptstraße“ an der Einmündung zum Plangebiet gegeben.

2.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das B-Plangebiet wird im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen in vier Teilbereiche untergliedert, die als „Dorfgebiete“ im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt sind. Eine zulässige Überschreitung der Bebauung durch Nebenanlagen und Zufahrten ist in Dorfgebieten auf 50 % begrenzt.

Tab. 2-1: Flächenbilanz (AMTSHOF EICKLINGEN PLANUNGSGESELLSCHAFT, Stand: 08.2025).

Festsetzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Dorfgebiete	**65.730,74**	**89**
MD1 (GRZ 0,4)	29.908,20	40
MD2 (GRZ 0,3)	8.262,71	11
MD3 (GRZ 0,4)	14.979,02	20
MD4 (GRZ 0,25)	6.880,13	9
MD5 (GRZ 0,4)	5.700,68	8
Verkehrsflächen	**6.787,65**	**9,17**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	**137,38**	**0,19**
Öffentliche Grünflächen	**780,35**	**1,05**
Spielplatz	266,91	0,36
Straßenbegleitgrün	513,44	0,69
Private Grünflächen	**619,05**	**0,84**
Parkanlagen	619,05	0,84
Gesamtfläche	**74.055,17**	**100,00**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden bestehende Nutzungen gesichert und eine zusätzliche Überbauung in den einzelnen Gebieten vorbereitet, welches den zusätzlichen Bedarf an Grund und Boden darstellt. Eine zusätzliche Nutzung von Flächen ist ausschließlich außerhalb der Grenzen des ÜSG (Überschwemmungsgebiets) möglich. Daher werden die nicht überbaubaren ÜSG-Flächen bei der Gegenüberstellung von aktueller und geplanter Überbauung berücksichtigt (Tab. 4-1).

Eine Erweiterung der internen Erschließung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

2.5 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

2.5.1 Fachgesetze

Im Baugesetzbuch und in den Fachgesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen sind für die jeweiligen Schutzgüter Ziele und Grundsätze definiert worden. Diese sind in der nachstehenden tabellarischen Übersicht kurz zusammengefasst.

Tab. 2-2: Ziele und Grundsätze der Fachgesetze und Verordnungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung/ Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung).
	BImSchG inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hin-sichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	BNatSchG / NNatSchG	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass – die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts – die Nutzbarkeit der Naturgüter – die Pflanzen- und Tierwelt sowie – die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere – die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie – die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen.
Boden	BBodSchG	Ziele des BBodSchG sind: – der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als • Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie • siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, – der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, – Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Boden-veränderungen, – die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	WHG	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	NWG	Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.
Klima/ Luft	BNatSchG	Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege schützen; dies gilt insbes. für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch eine zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.
Luft	BImSchG inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Land-schaft	BNatSchG/ NNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	BWaldG	Zweck dieses Gesetzes ist insbesondere, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.
	NWaldLG	Zusätzlich zu o.g. Zielaussage des BWaldG: Jeder Mensch darf die freie Landschaft betreten und sich dort erholen. Dieses Recht findet seine Grenze in einer für die Grundbesitzenden unzumutbaren Nutzung, insbesondere durch öffentliche Veranstaltungen oder eine gewerbsmäßige Nutzung.

2.5.2 Fachplanungen

2.5.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm – RROP

Gemäß den Angaben im aktuell gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2008) für den Großraum Braunschweig (REGIONALVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG 2008) wird der Planbereich dargestellt als

- Raum und Siedlung: Standort mit der besondere Entwicklungsaufgabe Erholung [E],
- Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz): Vorranggebiet Hochwasserschutz (blau)

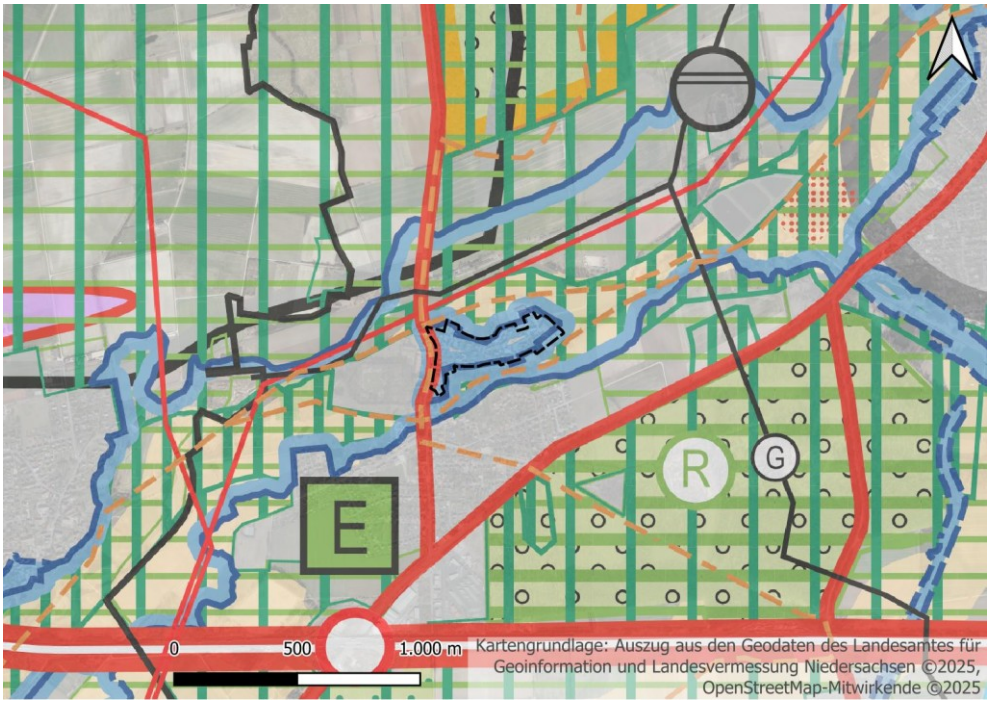


Abb. 2-1: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 (inkl. 1. Änderung) mit Lage des Plangebiets (zentral, schwarz).

Angrenzend an das Plangebiet erstrecken sich Flächendarstellungen zum Thema:

- Raum- und Siedlungsstruktur, Standortfunktionen: südwestliches Wendhausen als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ [E],
- Landwirtschaft: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) (beige),
- Natur und Landschaft: Vorranggebiet Natur und Landschaft (senkrecht dunkelgrün schraffiert),
- Erholung und Tourismus: rings um das Plangebiet erstreckt sich ein Vorbehaltsgebiet Erholung (waagerechte hellgrüne Schraffur); die „Hauptstraße“ und die nördlich und südlich des Plangebiets verlaufenden Schunter-Arme sind als regional bedeutsame Wanderwege für Wandern und Wasserwandern gekennzeichnet (orange gestrichelt).

2.5.2.2 Landschaftsrahmenplan – LRP

Der Landschaftsrahmenplan ist der zentrale Naturschutzplan, welcher Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt. Diese sind, soweit sie raumbedeutsam sind, in der Abwägung nach § 7 Raumordnungsgesetzes (ROG) zu berücksichtigen.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) „[...] ist eine förmliche, abwägungsrelevante Fachplanung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der gem. § 5 Nds. Naturschutzgesetz für das Kreisgebiet aufgestellt wurde und mit Stand 2004 vorliegt (LANDKREIS HELMSTEDT 2004). Die relevanten zeichnerischen Darstellungen geben für das B-Plangebiet folgende Informationen:

Tab. 2-3: Relevante Informationen aus der zeichnerischen Darstellung des LRP (LK. HELMSTEDT 2004).

Zeichnerische Darstellung	Information
Karte 1: Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften	- nördlich des Plangebiets angrenzendes Grünland hat eine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (eingeschränkte Leistungsfähigkeit) - Schunter-Arme sind Bereiche mit hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (mäßig eingeschränkte Leistungsfähigkeit)
Karte 2: Wichtige Bereiche Boden	- Innerhalb des Plangebiets ist die Funktionsfähigkeit des Bodens stark beeinträchtigt - die Grünländer (Grünland mesophil bis intensiv) nördlich angrenzend zur Schunter hin sind in ihrer Funktionsfähigkeit als mäßig beeinträchtigt dargestellt
Karte 3: Wichtige Bereiche Grundwasser	- Funktionsfähigkeit des Grundwassers unter Siedlung und Grünland stark beeinträchtigt - unter Ackernutzung ist die potenzielle Auswaschungs- und Grundwassergefährdung durch Dichlorprop (Herbizid und Pflanzenwachstumsregulator) und Mecoprop (Pflanzenschutzmittel) hoch
Karte 4: Wichtige Bereiche Oberflächenwasser	- im Plangebiet wird das Retentionsvermögen innerhalb der Niederung als stark beeinträchtigt dargestellt - Oberflächenabfluss und Verdunstung: mittel - die Funktionsfähigkeit der Schunter im Naturhaushalt gilt als mäßig eingeschränkt
Karte 5: Wichtige Bereiche Klima/Luft	- die Funktionsfähigkeit von Klima/Luft ist im Plangebiet beeinträchtigt - die umliegenden Grünländer sind als Stagnationsgebiet (Bereich mit Inversionswetterlagen) dargestellt
Karte 6: Wichtige Bereiche Vielfalt, Eigenart und Schönheit	- nicht bis wenig beeinträchtigte Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft - Erlebnisräume: Niederungen und Bachauen Umliegende Bereiche (gegliederte Flur) als mäßig beeinträchtigt bewertet
Karte 7: Zielkonzept/ökologisches Verbundsystem	- Plangebiet selbst wird der Zieltyp „umweltverträgliche Nutzung“ zugewiesen - nördlicher Schunterbereich wird der Zieltyp I zugewiesen (vorrangig Sicherung von Gebieten mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften - südliche Schunteraue wird der Zieltyp Ia zugewiesen (vorrangig Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche der Gebiete des Zieltyps I)
Karte 8.1: Maßnahmen- und Entwicklungsplan	- die umliegenden Flächen erfüllen die Voraussetzungen für eine Landschafts- bzw. Naturschutzgebietsausweisung (der Bereich ist aktuell bereits als LSG HE 0020 „Schuntertal“ ausgewiesen)
Karte 8.2: Einzelziele und Maßnahmen	- Anforderungen an die Siedlung: Erhalt der günstigen Freiraumsituation, Siedlungsstruktur und Bausubstanz - Schunter-Arme: Erhalt/Verbesserung bedingt naturnaher Fließgewässerabschnitte

2.5.2.3 Flächennutzungsplan – F-Plan

Für das Planungsgebiet gelten die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lehre (Fassung der Neuaufstellung vom 18.12.2003). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb von „Gemischten Bauflächen“ (M). Das Areal um die Kirche St. Dionysius Areopagita mit dem Pfarrhaus und den zugehörigen Grundstücken ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt, insbesondere für „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Die vorgesehenen Flächennutzungen im Bebauungsplan sind entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden; eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Unterdorf“ daher nicht notwendig.

2.5.2.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet wird von dem LSG (Landschaftsschutzgebiet) „Schuntertal“ (LSG HE 00020) im Süden und Osten sowie im Westen – westlich der L639 – arrondiert. Etwa 300 m nördlich erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Essenrode-Grassel“ (LSG HE 00014), woran weiter nördlich das Naturschutzgebiet „Laubwälder“ zwischen Braunschweig und Wolfsburg“ (NSG BR 00176) anschließt. Dieses ist in Teilen gleichnamiges Schutzgebiet nach der FFH-Richtlinie (3629-301) und EU-Vogelschutzgebiet (V 48, DE3630-401). In südlicher Richtung in etwa ähnlicher Entfernung befindet sich das LSG „Essehofer Holz“.

Durch die besondere Insellage des Plangebiets zwischen den Schunterarmen erstreckt sich das per Verordnung gesicherte Überschwemmungsgebiet (UESG) der Schunter um das Plangebiet. Darüber hinaus werden große Bereiche des Plangebiets von einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet überlagert sowie von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (NIBIS® -Kartenserver).

Biotope oder Landschaftsbestandteile, die dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NNatSchG unterliegen, sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Als für den Naturschutz wertvoller Bereich gilt ein Teil des Naturschutzgebiets „Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“ nördlich von Wendhausen.

Eine Korrelation zwischen den im Planungsgebiet vorhandenen Biotopen und einem Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-Richtlinie besteht nicht.

2.5.3 Andere Bebauungspläne

Für keinen Bereich des Plangebiets gilt bislang Planungsrecht durch einen Bebauungsplan.

3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

Das Plangebiet erstreckt sich innerhalb der naturräumlichen Region „Börden“ und gehört zur naturräumlichen Einheit „Ostbraunschweigisches Hügelland“. „Dieser Naturraum ist noch deutlicher als Hügelland ausgeprägt als der [...] [Westteil der Region]. Die Höhenzüge [...] erreichen Meereshöhen von über 200 m und tragen Kalk- und Silikat-Buchenwälder, wie sie für das Bergland typisch sind“ (DRACHENFELS 2010).

3.1 Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Wohnen/Wohnumfeld

Für den Menschen hat Wohnbebauung als Teil seines Lebensraums und Schwerpunkt der täglichen Regenerierung einen hohen Stellenwert. Entsprechend besteht damit eine hohe Empfindlichkeit dieser Funktion/Bedeutung gegenüber beeinträchtigenden Effekten wie z.B. Emissionen (Geräusche/Lärm/Luftverschmutzung/Staub/Geruch).

Innerhalb des Plangebietes ist überwiegend Wohnbebauung in Form von historischen Hofstellen vorhanden sowie jüngere Einfamilien- und wenige Mehrfamilien-Wohngebäude. Die Wohnfunktion des Plangebiets ist entsprechend als hoch einzustufen. Flächen für die Dorfgemeinschaft/öffentliche Gebäude (Kirche, Pfarrhaus) tragen zu einer hohen Funktion des Plangebiets hinsichtlich des Wohnumfeldes bei.

Als Vorbelastung des Wohnens/Wohnumfeldes ist der Straßenverkehr auf der L 639 und die damit verbundenen Emissionen durch den Fahrzeugverkehr – in erster Linie Feinstaub und Lärm – zu sehen. Gelegentlich wird das Gebiet von landwirtschaftlichen Fahrzeugen durchfahren; die damit verbundenen Belastungen durch Emissionen sind als gelegentlich und kurzzeitig einzuschätzen.

Durch Aufstellung des Bebauungsplans werden im Gebiet im Vergleich zum aktuellen Zustand keine emissionstechnischen, insbesondere verkehrlichen Änderungen vorbereitet.

Erholung und Freizeit

Der Planbereich tangiert das gem. RROP abgegrenzte Vorbehaltsgebiet Erholung nicht.

Besondere Stätten oder Plätze für die Freizeitgestaltung sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Dem entsprechend besitzt das Vorhabengebiet keine besondere Funktion bzw. Bedeutung bezüglich der Erholung oder Freizeit des Menschen.

3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Bereits im aktuellen Bebauungszustand wird das Plangebiet von Siedlungsbiotopen geprägt. Lediglich in der Ausprägung der Bebauungsstruktur lassen sich kleinräumigere Siedlungsbiotope abgrenzen (Anl. 1):

In großen Bereichen sind noch die ursprünglichen bäuerlichen Höfe mit Nebengebäuden und größeren Gärten vorhanden, an welche typischerweise Grünlandbereiche angrenzen. Diese werden teilweise aktuell noch als Viehweiden oder Koppeln genutzt. Nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen (DRACHENFELS 2021) entsprechen diese Teile des Plangebiets am ehesten einem „Ländlich geprägten Dorfgebiet“ (ODL). Per Definition sind hierin „[...] alte Dorfkerne und bäuerliche Einzelgehöfte mit landschaftstypischen Bauformen [...]“ (DRACHENFELS 2021) gemeint.

Im Vergleich dazu sind die „Verstädterten Dorfgebiete“ (ODS) mittlerweile ausschließlich dem Wohnzwecke dienlich und die ursprünglich typische landwirtschaftliche Nutzung mit Bauerngärten und Ruderalvegetation ist kaum noch erkennbar. Darüber hinaus sind einige Gebäude modernisiert oder erweitert worden ohne die typischen (historische) Bauformen zu erhalten.

Im Südosten ist durch Bebauung von ehemaligen Hofflächen mit etwas moderneren Baustilen bzw. Modernisierung ein „Locker bebautes Einzelhausgebiet“ (OEL) mit größeren Freiflächen entstanden. Im Norden ist durch Nachverdichtung und bauliche Ausnutzung der Grundstücke ein „Verdichtete Einzel- und Reihenhausgebiet“ (OED) mit kleinen Freiflächen- bzw. Gartenanteilen entstanden.

Die Straße innerhalb des Plangebiets ist asphaltiert (OVS) und zweigt gelegentlich als Nebenstraße zu den Höfen und Häusern ab. Im Nahbereich der Landesstraße sind Fußwege (OVS) vorhanden. Im Mündungsbereich der Straße „Im Unterdorf“ zur Landesstraße befinden sich „Beete/Rabatten“ (ER) als Straßenbegleitgrün, welche mit „Einzelbäumen des Siedlungsbereichs“ (HEB) – Baumhaseln (*Corylus colurna*) im schwachen bis mittleren Baumholz (Brusthöhendurchmesser 20-50 cm) – bestanden sind. Der angrenzende Platz wird als „Parkplatz“ (OVP) genutzt. Weitere Freiflächen in öffentlicher Nutzung sind im Osten als Spielplatz (PSZ) und im Westen in Anbindung an das Kirchengelände (ONK) als „Sonstige Grünfläche ohne Altbäume“ (PZA) vorhanden.

Im Zentrum des Plangebiets, entlang der Straße, sind noch zum Teil recht alte Bäume vorhanden, welche das Ortsbild nachhaltig prägen. Darunter Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rot-Eiche (*Qu. rubra*), Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*) im schwachen bis mittleren sowie starken Baumholz (BHD 50-80 cm).

Tiere sind im Plangebiet nicht explizit erfasst worden, da der aktuelle Zustand des Gebietes gesichert und damit erhalten wird.

Bewertung

Der Geltungsbereich ist im Wesentlichen durch Siedlungsbiotope mit Haus- bzw. Hofgärten geprägt. Siedlungsbiotope haben generell gegenüber Biotopen in der freien Landschaft eine geringere Bedeutung für Natur und Landschaft, allerdings können sie aufgrund ihrer Habitateignung für zum Beispiel gebäudebewohnende Fledermäuse, Turmfalken, Schleiereulen, Störche, Rauchschwalben u.a. höher bewertet werden (Zusatzmerkmal „+“ für strukturreich).

Darüber hinaus sind Siedlungsbiotope mit einem hohen naturnahen Freiflächenanteil und historischem Gebäudebestand ebenfalls höher zu bewerten als dicht bebaute, neuere Siedlungsbereiche.

Tab. 3-1: Bewertung der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs nach NLWKN (2012).

Code	Biotoptyp	Re	We	RL
HEB	Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs	**/*	III/IV	3
ER	Beet/Rabatte	.	I	.
PSZ	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage	.	I	.
PZA	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	.	II	.
OVS	Straße	.	I	.
OVP	Parkplatz	.	I	.
OVW	Weg	.	I	.
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet	.	I	.
OED	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet	.	I	.
ODL+	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft	**	III	2
ODS	Verstädtertes Dorfgebiet	.	I	.
ONK+	Kirche/Kloster	**	III	2

Re = Regenerationsfähigkeit: ** nach Zerstörung schwer regenerierbar (bis 150 Jahre Regenerationszeit); * bedingt regenerierbar: bei günstigen Rahmenbedingungen in relativ kurzer Zeit regenerierbar (in bis zu 25 Jahren); ( ) meist oder häufig kein Entwicklungsziel des Naturschutzes (da Degenerationsstadium oder anthropogen stark verändert); keine Angabe (insbesondere Biotoptypen der Wertstufen I und II)
We = Wertstufen: III von allgemeiner Bedeutung; II von allgemeiner bis geringer Bedeutung; I von geringer Bedeutung
RL = Rote Liste/Gesamteinstufung der Gefährdung: 2 stark gefährdet bzw. stark beeinträchtigt; 3 gefährdet bzw. beeinträchtigt; d entwicklungsbedürftiges Degenerationsstadium; . Einstufung nicht sinnvoll/keine Angabe

Eine besondere Bedeutung haben daher aus Sicht des Natur- und Artenschutzes strukturreiche Siedlungsbereiche wie das „Ländlich geprägte Dorfgebiet/Gehöft“ (ODL) und die Kirche (ONK) mit mittlerer Bedeutung, allerdings einer langen Regenerationszeit (~150 Jahre) sowie eine – durch allgemein starke Flächenverluste und Qualitätsrückgänge bei diesen Biotopen – indizierte starke Gefährdung (RL2).

Die aufgenommenen älteren Einzelbäume im Plangebiet erlangen wegen ihres Alters und des Strukturreichtums (hohes Quartierpotenzial) eine allgemeine (Altersklasse 2 – schwaches bis mittleres Baumholz) bis besondere Bedeutung (Altersklasse 3 – starkes Baumholz). Diese Biotope sind in der Regel durch Abholzung aufgrund von Verkehrssicherungsmaßnahmen oder Bauvorhaben gefährdet (RL3).

Keiner der Biotoptypen unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NNatSchG. Auch eine Korrelation zu einem Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-Richtlinie besteht nicht.

3.3 Boden und Fläche

Bestand

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Bodenkarte 1:50.000 (BK50) innerhalb der Bodengroßlandschaft „Auen und Niederterrassen“. Als Bodentyp steht in der Schunteraue Tiefer Gley an (NIBIS® -Kartenserver 2025), welcher durch einen jährlich schwankenden, aber in der Regel hoch anstehenden Grundwasserstand charakterisiert ist.

Ein Suchraum für Schutzwürdige Böden ist im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Bewertung

Der Bodentyp (Tiefer Gley) hat gemäß den Angaben des NIBIS® -Kartenservers des LBEG besondere Bodenfunktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, weiterhin durch das Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe (z.B. Nitrat) und im Hinblick auf die Klimafunktion erfüllt dieser eine besondere Kühlleistung (Abb. 3-1).

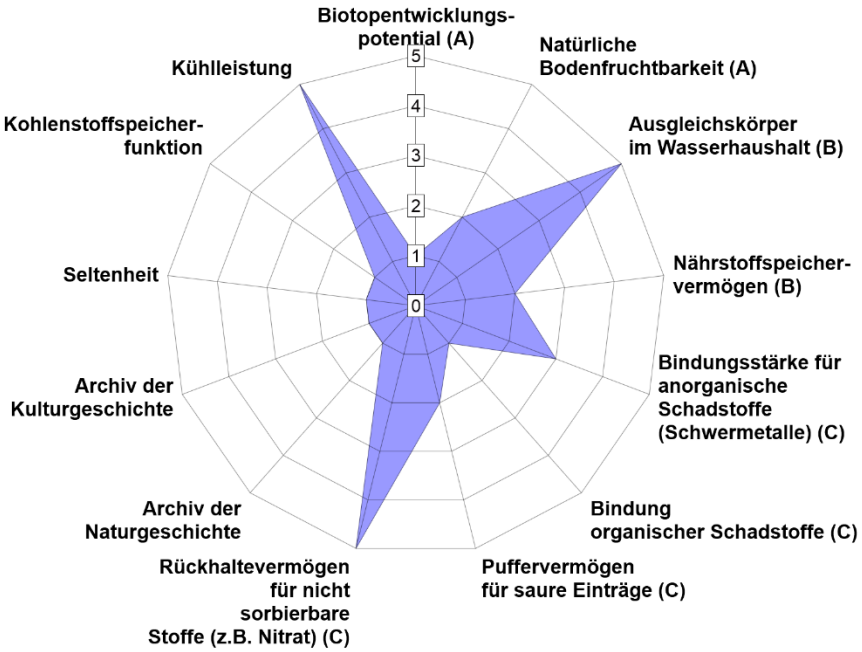


Abb. 3-1: Bodenkundliches Netzdiagramm für den im Plangebiet anstehenden Tiefen Gley (LBEG 2025).

Als Bodenbelastung ist in gewisser Hinsicht die Versiegelung von Flächen durch die Gebäude und Straßen zu nennen, welche die Funktionen an diesen Stellen deutlich einschränken oder vollständig unterbinden. Der betrachtete Bereich wird nachweislich seit mindestens Ende des 19. Jahrhunderts als bäuerliche Siedlung im Zusammenhang mit dem Wasserschloss genutzt (Preußische Landesaufnahme 1:25.000 1877-1912). Von einer gewissen Vorbelastung des Bodens bzw. von einer Minderung der angegebenen Funktionen ist auszugehen.

Empfindlichkeiten des Bodentyps bestehen im Allgemeinen gegenüber Versiegelung oder Bodenabtrag; als spezifische Empfindlichkeiten sind die gegenüber Winderosion zu nennen sowie eine Verschlämmungsneigung (LBEG 2025).

Insgesamt kommt dem Schutzgut im Plangebiet auf Basis der vorgenannten Aspekte eine mittlere Bedeutung zu. Unter Berücksichtigung der besonderen Funktion des Bodens hinsichtlich des Rückhaltevermögens innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiets (ÜSG) ist in den übrigen Bereichen aufgrund der langanhaltenden Besiedlung nicht (mehr) von Boden mit besonderer Bedeutung auszugehen.

3.4 Wasser

Oberflächenwasser

Das Plangebiet ist im Wesentlichen von zwei Schunter-Armen umgeben, welche ebenfalls das Schloss westlich der Hauptstraße umschließen. Der südliche Schunterlauf ist ein „erheblich verändertes“ Fließgewässer nach Wasserrahmenlinie (WRRL). Als stehende Oberflächengewässer sind im Nahbereich die künstlich angelegten Teiche um das Wasserschloss sowie zwei Zierteiche westlich davon zu nennen. Im Plangebiet selbst sind – neben eventuellen kleinen Zierteichen auf den Privatgrundstücken – keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Bereichsweise berühren sich der Geltungsbereich und das per Verordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet (ÜSG), welches statistisch einmal in 100 Jahren durch ein Hochwasserereignis überschwemmt wird (HQ100). Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebiets Flächen als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet sowie sog. „Risikogebiete außerhalb von ÜSG“ dargestellt, welche „[...] bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.“ (MU 2025).

Grundwasser

Festgesteine bilden einen Porengrundwasserleiter mit einer stark variablen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine (NIBIS® Kartenserver 2025). Die jährliche Grundwasserneubildung (1991 – 2020) erreicht im Geltungsbereich Werte zwischen >50 - 100 mm bis hin zu einer Grundwasserzehrung. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als „mittel“ eingestuft. Über die Lage der Grundwasseroberfläche oder die Mächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes macht die vorgenannte Quelle keine Angaben.

Bewertung

Auf Basis der vorgenannten Informationen erlangt das Plangebiet für das Schutzgut Wasser insgesamt eine mittlere Bedeutung.

3.5 Klima/Luft

Bestand

Wendhausen liegt mit einer mittleren Jahrestemperatur von 10 °C und einer Jahresniederschlagssumme von 635 mm in der subkontinentalen Klimaregion des norddeutschen Flachlandes. Bei einer mittleren Verdunstung von 646 mm im Jahr liegt die klimatische Wasserbilanz für den Standort mit -11 mm im negativen Bereich (NIBIS® KARTENSERVER 2025).

Das Vermögen eines Gebietes Schadstoffe zu filtern und zur Frischluftbildung sowie zum Luftaustausch beizutragen, wird entscheidend von den lokal-klimatischen Faktoren wie Lage des Gebietes, dessen Relief und Ausprägung der Vegetation beeinflusst. Das gänzliche Fehlen eines Vegetationsbestandes bzw. großflächige Versiegelung des Untergrundes bewirken eine Aufheizung des Untergrundes, was bei langanhaltenden Hitzeperioden zur Beeinträchtigung des Bioklimas (Schutzgut menschliche Gesundheit) führen kann.

Das Schutzgut Klima/Luft gilt im Plangebiet als besiedelte und damit bebaute Fläche als beeinträchtigt in seiner Funktionsfähigkeit (LANDKREIS HELMSTEDT 2004). Die umliegenden Grünländer sind als Stagnationsgebiet (Bereich mit Inversionswetterlagen) dargestellt, d.h. hier kommt es häufiger und langanhaltend zu einer Umkehrung des üblichen vertikalen Temperaturgradienten in der Atmosphäre, wodurch natürliche Luftströmungsprozesse zum Erliegen kommen. In diesen Bereichen können sich Luftschadstoffe sammeln und in belasteten Gebieten zu Smog führen (Schutzgut menschliche Gesundheit).

In der näheren Umgebung (Umkreis 5 km) sind keine Schadstoffe emittierenden Anlagen (Großfeuerungsanlagen, IED-Anlagen, G-Anlagen) vorhanden. Als hauptsächliche Quelle für Feinstäube und Luftschadstoffe ist im Nahbereich des Plangebiets der Straßenverkehr auf der Hauptstraße (L 639), Berliner Heerstraße (L 295) und der Autobahn (A2) in südlicher Richtung zu nennen; die Gesamtbelastung im Plangebiet durch Stickstoffdioxid und Feinstaub wird bisher jedoch als gering eingestuft (MU 2025).

Der südliche Schunterarm hat mit dem begleitenden Gehölzbestand wahrscheinlich eine Funktion als Kaltluftabflussbahn.

Wälder, denen eine Funktion als Ausgleichsraum zukommt, befinden sich nördlich in 750 m Entfernung („Hoheholz“) und in rund 450 m Entfernung (Waldgebiet um den Heidberg) zum Geltungsbereich.

Bewertung

Aufgrund seines Reliefs und der Vegetationsausstattung bzw. Nutzung kommt dem Plangebiet selbst keine besondere Bedeutung hinsichtlich einer klimaausgleichenden Wirkung zu.

3.6 Landschaft

Bestand

Der betrachtete Landschaftsausschnitt (bis etwa 1 km Umkreis) stellt sich als kleinstrukturierte Flur mit landwirtschaftlichen Flächen (Acker, Grünland), Feldgehölzen, linearen Gehölzstrukturen entlang der Schunter und von Straßen sowie dörflicher Siedlung und Gewerbegebietsflächen dar.

Der südliche Schunterlauf bildet die Grenze zwischen zwei Landschaftsbildeinheiten: nördlich davon überwiegt der Auencharakter, es grenzen Laub-Mischwälder an und Siedlungsbereiche sind meistenteils historisch geprägt. Lineare Strukturen, wie die Schunter nebst begleitenden Gehölzbeständen sowie Alleen und wegebegleitende Hecken fungieren als verbindende Elemente. Als technisches Element tritt störend die Oberlandleitung nördlich des nördlichen Schunterlaufs im Bild der Landschaft auf.

Südlich dieser Linie ist die Siedlungsstruktur neuzeitlich und industriell mit teilweise schroffen Übergängen zu unbesiedelten Flächen; die offene Landschaft zunehmend anthropogen überprägt.

Insgesamt sind die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft nicht bis wenig beeinträchtigt; die Niederungen und Auen gelten als Erlebnisräume, da sie abschnittsweise noch ursprüngliche, natürliche Strukturen aufweisen oder zum Teil durch Renaturierungsmaßnahmen in einen solchen Zustand zurückgeführt wurden.

Vom „Hoheholz“ mit etwa 90 m NHN fällt das Gelände nach Süden in den Auenbereich der Schunter auf rund 72 m NHN ab, um dann weiter Richtung Süden wieder auf über 80 m NHN anzusteigen.

Als Vorbelastungen der Landschaft und des Landschaftserlebens ist der Kfz-Verkehr auf den vielbefahrenen Landesstraßen zu nennen, welche vor allem akustische Lautäußerungen von Tieren zeitweise stören und so ein Landschaftserleben einschränken.

Bewertung

Insgesamt erlangt das Plangebiet als Teil der typischen kleinbäuerlichen Siedlung in Wendhausen und der umliegenden Kulturlandschaft eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild bzw. die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft.

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Der betrachtete Geltungsbereich umfasst den alten, ursprünglichen Dorfteil von Wendhausen mit bäuerlichen Höfen, welche im Zusammenhang mit der Erbauung und Nutzung des Guts Wendhausen erstellt wurden. Zum Dorfkern gehören die Pfarrkirche St. Dionysius Areopagita mit Pfarrhof, die ehemalige Dorfschule und der ehemalige Von Dehn’sche Witwenstift.

Einzelne Gebäude gelten als Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, welche als wertvolle Bauten oder archäologische Schätze oder Kulturdenkmale i. S. des § 3 Abs. 2 und 3 DSchG ND (Bau-, Boden- und bewegliche Denkmale) gesetzlich geschützt sind.

Auf den Kartenblättern der Preußischen Landesaufnahme von 1877 bis 1912 (LGLN) ist das Plangebiet bereits überwiegend als Siedlung mit angrenzenden Grünländern gekennzeichnet.

Bislang unbekannte Funde von Sach- oder Kulturgütern sind bei den Bauarbeiten direkt der zuständigen Behörde des Landkreises Wolfenbüttel anzuzeigen.

Bewertung

Aufgrund der historischen Bedeutung des Siedlungsbereichs sowie der Gebäude bzw. Hofstellen im Zusammenhang mit dem Gut Wendhausen ist die Bedeutung des Plangebiets für die Ortschaft als hoch einzustufen.

3.8 Wechselwirkungen

Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, falls bestehend, bereits bei den einzelnen Schutzgut-Kapiteln betrachtet. Besonders hervorzuheben ist der Einfluss des Bodens auf das Wasser (Retention), das Kleinklima, die Pflanzen- und Tierwelt sowie biologische Vielfalt. Mit einer großflächigen, dauerhaften Beeinträchtigung des Bodens werden folglich indirekt die ebenfalls genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

Eine Verstärkung der bereits erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Plangebiet jedoch nicht festzustellen.

4 PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

4.1 Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Mit dem Unterlassen einer Planung für das betrachtete Gebiet würde das angestrebte Ziel – die Bewahrung des historischen Ortskerns – auf lange Sicht nicht erreicht werden können, da eine Lenkung der Bebauung nicht möglich wäre. Folglich würden die historischen Gebäude allmählich einer moderneren Bebauung weichen.

4.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes rechtlich zulässig werden, sind neben dem Ist-Zustand der Schutzgüter die Festsetzungen des Bebauungsplanes bindend.

4.2.1 Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Eine Beeinträchtigung bzw. ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut, insbesondere die Erholung, das Wohnumfeld des Menschen und die menschliche Gesundheit, wird durch die Planung nicht vorbereitet, da im Wesentlichen eine Sicherung des aktuellen Gebietszustandes (Bebauung/Nutzung) erfolgt.

4.2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des Vorhabenbereichs finden sich vornehmlich Biotoptypen des Siedlungsbereichs mit geringer Bedeutung bzw. Wertigkeit (Wertstufe I) für den Naturhaushalt (DRACHENFELS 2024). Bereiche höherer Bedeutung stellen das ländlich geprägte Dorfgebiet (OED, III), der Kirchenbereich (ONK, III) und die älteren Einzelbäume (HEB, III und IV) dar.

Eine Erweiterung des Gebäudebestands bzw. der Bebauung insgesamt ist lediglich außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereichs und innerhalb der Baugrenzen möglich. Eine Bebauung in den verbleibenden Flächen ändert den Charakter bzw. den Biotoptyp an dieser Stelle nicht, da es sich bereits um Siedlungsbiotope handelt und die Art der Bebauung im B-Plan geregelt wird.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblichen Eingriffe in den Biotopbestand vorbereitet.

4.2.3 Boden und Fläche

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist in § 1a Abs. 2 BauGB fest verankert. In der Regel sind mit der Aufstellung von Bebauungsplänen Änderungen an der Struktur und Nutzung eines Gebietes verbunden.

Mit der vorliegenden Planung sind zusätzliche Versiegelungen bzw. eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen möglich. Zur Ermittlung des Eingriffsumfangs werden der aktuelle Grad der

Bebauung sowie der zukünftig zulässige gegenübergestellt. Dabei ist berücksichtigt, dass innerhalb der ausgewiesenen ÜSG-Flächen keine weitere Bebauung/Versiegelung zulässig ist. Der Boden hat innerhalb des ÜSG eine besondere Funktion als Retentionsraum bei Hochwasserereignissen.

In den einzeln abgegrenzten Nutzungsbereichen (MD1 bis MD4) werden mit Festsetzung der Grundflächenzahl folgende Flächenüberbauungen rechtlich zulässig bzw. vorbereitet:

Tab. 4-1: Ermittlung der zusätzlich möglichen Flächenversiegelung im Plangebiet (Stand 08.2025 über Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft).

	Fläche (m²)	nicht überbaubare ÜSG-Fläche (m²)	GRZ	Insgesamt zulässige Versiegelung (m²)	bereits bebaut (m²)	zusätzlich mögliche Bebauung inkl. 50 % Überschreitung (m²)
MD1	29.908,20	11.351,08	0,4	7.422,85	7.246,96	3.887,31
MD2	8.262,71	335,06	0,3	2.378,29	1.403,56	2.163,88
MD3	14.979,02	1.705,51	0,4	5.991,61	3.197,88	4.766,23
MD4	6.880,13		0,25	1.720,03	1.287,39	1.292,66
MD5	5.700,68		0,4	2.280,27	1.908,12	1.512,29
	65.730,74	13.391,65		20.331,37	15.043,91	**13.622,37**

Insgesamt wird mit Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans über die GRZ sowie eine maximal zulässige Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen eine im Vergleich zum aktuellen Bebauungszustand zusätzliche Flächenbeanspruchung in Höhe von rund 13.622 m²rechtlich zulässig.

Unter Berücksichtigung des Erfüllungsgrads der Bodenfunktionen des anstehenden Bodens und der Vorbelastungen des Schutzguts durch bereits bestehende Versiegelung (Gebäudebestand, Hofeinfahrten etc.) sowie der Beschränkung der Bebauung auf Bereiche außerhalb des Überschwemmungsgebiets (dort besondere Funktion für die Hochwasserretention) wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 als ausreichend erachtet.

Somit ergibt sich rechnerisch ein Flächenbedarf von 6.811 m² für Bodenfunktionen aufwertende Maßnahmen.

4.2.4 Wasser

Eine Errichtung von (Neben-)Gebäuden im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Schunter ist gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan nicht zulässig. Ein Eingriff in das Schutzgut wird durch die Planung somit nicht vorbereitet.

4.2.5 Klima/Luft

Durch die Planung ändert sich nichts am bisherigen Zustand bzw. Charakter des Gebiets bzw. werden keine Eingriffe in klimawirksame Vegetationsbestände vorbereitet.

Eine besondere Anfälligkeit des Plangebiets bzw. des Vorhabens gegenüber den Klimawandelfolgen (Extremwetterereignisse, Meeresspiegelanstieg u.a.) ist nicht zu besorgen.

4.2.6 Landschaft

Da sich durch den Bebauungsplan keine Änderungen am Charakter des Gebiets ergeben – im Gegenteil, dieser wird durch die Festsetzungen langfristig gesichert – ist die Planaufstellung nicht als Eingriff in das Schutzgut zu werten.

4.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die im Gebiet vorhandenen Kulturgüter (Baudenkmale) werden zusätzlich zum Denkmalschutz durch die Planung langfristig gesichert, da angrenzende Flächen durch Festlegung der Baugrenzen von einer Bebauung freigehalten bzw. so Anbauten an den Bestand unterbunden werden. Folglich unterliegt das Schutzgut nach derzeitigem Kenntnisstand keiner planbedingten Beeinträchtigung.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Betrachtung anderer Planungsmöglichkeiten ist nicht notwendig, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans lediglich Planungssicherheit für eine bestehende Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen und der Charakter des Ortsteils erhalten wird.

5 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN IM ZUGE DER EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist dazu verpflichtet, diese durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Unterdorf“ werden bestehende Nutzungen gesichert und Neubauten in einem vorgegebenen Maß – durch GRZ, Baugrenzen und örtliche Bauvorschrift – zugelassen.

Mit der Planaufstellung werden einerseits bestehende Nutzungen gesichert sowie eine neue Bebauung städtebaulich gelenkt. Die Festsetzungen zur Sicherung und zum Erhalt des Gebietscharakters können als Vermeidungsmaßnahmen aufgefasst werden. Für die durch die Planung vorbereiteten, unvermeidlichen Eingriffe in die Schutzgüter sind Kompensationsmaßnahmen zu ergreifen.

5.1 Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung schließt die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ‚Tankstellen‘ und ‚Vergnügungsstätten‘ aus. Damit wird die Qualität des Wohnens/Wohnumfeldes des Menschen auf dem aktuellen Standard gehalten, weil akustische Emissionen, die von diesen Nutzungen herrühren können, unterbleiben.

5.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei Abriss von Gebäuden, der Sanierung von Fassaden oder Dächern und bei der Fällung von Altbäumen wirkt der Artenschutz unmittelbar. Das bedeutet, dass die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG in jedem Fall bei Umbau oder Anbau an den vorhandenen Gebäudebestand bzw. bei Fällung von Bäumen zu berücksichtigen sind.

5.3 Boden und Fläche

Die Festlegung der Grundflächenzahl in den einzelnen Nutzungsbereichen ermöglicht eine Bebauung innerhalb der Baugrenzen über die bisher versiegelten Grundflächen hinaus.

Der Kompensationsbedarf wird über eine externe Kompensationsfläche – der Flächenpool „Biotopteiche“ – auf den Flurstücken 194 (Gemarkung Groß Brunsrode, Flur 6) und 376 (Gemarkung Lehre, Flur 6) gedeckt. Durch den B-Plan „Vor dem Wienhope II“ in Flechtorf sind bereits 14.833 Werteinheiten gebunden, sodass ein verrechenbarer Kompensationsüberschuss verbleibt (Tab. 5-1).

Der durch den B-Plan „Im Unterdorf“ notwendige flächenhafte Bedarf von 6.811 m² entspricht bei den durchgeführten Maßnahmen im Flächenpool in etwa 15.433 Werteinheiten (durchschnittlicher Faktor von 2,26588).

Tab. 5-1: Kompensationsbilanz zum Schutzgut Boden (Teilauszug aus dem Umweltbericht zum B-Plan „Vor dem Wienhope II“ in Flechtorf).

Fläche	Ausgangszustand	Planung	Flächengröße	Aufwertungsfaktor	Werteinheiten
Gemarkung Groß Brunsrode, Flur 6, Flurstück 194; Gemarkung Lehre, Flur 6, Flurstück 376	Acker (Wertstufe 1)	Kleingewässerkomplex (SEZ; Wertstufe 5)	1.800	4	7.200
		Sukzessionsoffenland (UH/WP; Wertstufe 3)	7.880	2	15.760
		baumfreie Zone (UHF/UHM; Wertstufe 3)	3.860	2	7.720
Flächenpool „Biotopteiche“					**30.680**
B-Plan „Vor dem Wienhope II“ Kompensationsbedarf					- 14.833
				Zwischensumme	15.847
B-Plan „Im Unterdorf“ Kompensationsbedarf					-15.433
				verbleibender Kompensationsüberschuss	**414**

Der Boden kann auf einer bislang konventionell bewirtschafteten Ackerfläche durch Nutzungsextensivierung sowie Anlage von Gewässern mit der Zeit die typischen Bodenfunktionen wieder uneingeschränkt aufnehmen.

In Summe verbleibt ein Kompensationsüberschuss von nunmehr 414 Werteinheiten auf der Fläche.

5.4 Wasser

Die Festlegung maximal versiegelbarer Flächen über die Grundflächenzahl kommt gleichfalls dem Schutzgut Wasser zugute, da so Vegetations- und Offenbodenbereiche weiterhin für die flächige Versickerung von Niederschlagswasser und der Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen.

Die nachrichtliche Übernahme der „Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ und die mit dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet verbundenen Vorgaben zur Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen gewährleisten einen ungehinderten Abfluss, eine ungehinderte Hochwasserrückhaltung sowie den Schutz von Anlagen zum Hochwasserschutz.

5.5 Klima/Luft

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans werden vorhandene Vegetationsbestände auf öffentlichen und privaten Grünflächen gesichert, welche – zumindest kleinklimatisch – positive Wirkungen haben.

5.6 Landschaft

Eine Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) auf 10 m verhindert das Überragen des vorhandenen Gebäudebestands durch Neubauten.

Die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) regelt für das Plangebiet die zulässige Gestaltung von Fassaden, Dächern, von Reihen- und Doppelhäusern (konforme Gestaltung) sowie von Einfriedungen und unterbindet das Anbringen von Werbeanlagen.

Damit wird eine Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch unpassende Bebauung vermieden und der Charakter des Gebietes gewahrt.

5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die zum Schutzgut Landschaft genannten eingriffsvermeidenden Festsetzungen gelten gleichermaßen für die Wahrung vorhandener Kulturgüter (Baudenkmäler).

6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Angaben zum Biotopbestand sowie zum Landschaftsbild basieren auf im Jahr 2022 durch die Biodata GbR, Braunschweig, durchgeführten Begehungen des Plangebiets.

Die Ausführungen zu den Schutzgütern Boden und Fläche, Wasser und Klima/Luft sind vorrangig auf der Grundlage von Daten des NIBIS® Kartenservers des LBEG zusammengestellt. Die schutzgutbezogene Bewertung ist nach publizierten Verfahren, falls vorhanden, erfolgt.

Für die Abschätzung vorhabenbezogener Konflikte ist der B-Planentwurf des Büros Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG, Eicklingen, (Stand: 08.2025) zugrunde gelegt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z. B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Nutzung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Angaben bzw. Einschätzungen.

6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind die nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Umweltberichtes sind keine diesbezüglichen Maßnahmen geplant.

7 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Unterdorf“ in der Gemeinde Lehre ist die Absicht der Gemeinde, das Gebiet mit der vorhandenen Nutzung planungsrechtlich zu sichern und die Bebauung entsprechend dem historischen Gebäudebestand zu lenken. Geplant ist die Ausweisung von vier „Dorfgebieten“ nach § 8 BauNVO.

Eine Erschließung (Verkehr und Versorgung) des Plangebiets ist bereits vorhanden.

Ein konkreter Bedarf an Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von 4.900 m² resultiert aus dem durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Eingriff in das Schutzgut Boden. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan werden darüber hinaus zukünftige bauliche Maßnahmen beschränkt und geordnet.

Über eine Maßnahme, welche im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans „Wienhope“ umgesetzt wurde, können rechnerisch durch einen Überschuss an Werteinheiten bzw. aufgewerteter Fläche die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung abgegolten werden.

LITERATUR

AMTSHOF EICKLINGEN PLANUNGSGESELLSCHAFT (2025): Gemeinde Lehre, OT Wendhausen – Bebauungsplan „Im Unterdorf Wendhausen“ mit örtlicher Bauvorschrift (Entwurf, Stand 08.2025), i.A. der Gemeinde Lehre.

DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4 1-336 Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 43(2): 69–140

DRACHENFELS, O. v. (2010): Überarbeitung der Naturräumlichen Regionen Niedersachsens. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 30(4): 249–252

LBEG (Hrsg.) (2025): Bodenkundliche Netzdiagramme.

LK. HELMSTEDT (Hrsg.) (2004): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt (geltende Fassung).

MU (2025): Niedersächsische Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Themen: „Hochwasserschutz“, „Hydrologie“, „Klima, Luft & Lärm“. In web, zuletzt abgerufen am 20.08.2025 von

https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/

NIBIS® KARTENSERVER (2025): Bodenkunde, Hydrogeologie, Klima und Klimawandel, Kulturdenkmale in Niedersachsen (NLD) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

REGIONALVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG (Hrsg.) (2018): Flächennutzungsplan-Portal des Regionalverbandes Großraum Braunschweig: Flächennutzungsplan der Gemeinde Cremlingen. In web, zuletzt abgerufen am 20.08.2025 von

https://webgis.regionalverband-braunschweig.de/portal/apps/webappviewer

REGIONALVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG (Hrsg.) (2008): Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (mit 1. Änderung – „Weiterentwicklung der Windenergienutzung“).

Gesetzliche Bestimmungen

BArtSchV – Bundesartenschutzverordnung: Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist. vom 21. Januar 2013 BGBl I S. 95.

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022, *Stand: 01.02.2023 aufgrund Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436)*.

DSchG ND – Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. 1978, 517), das zuletzt geändert worden ist durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388)

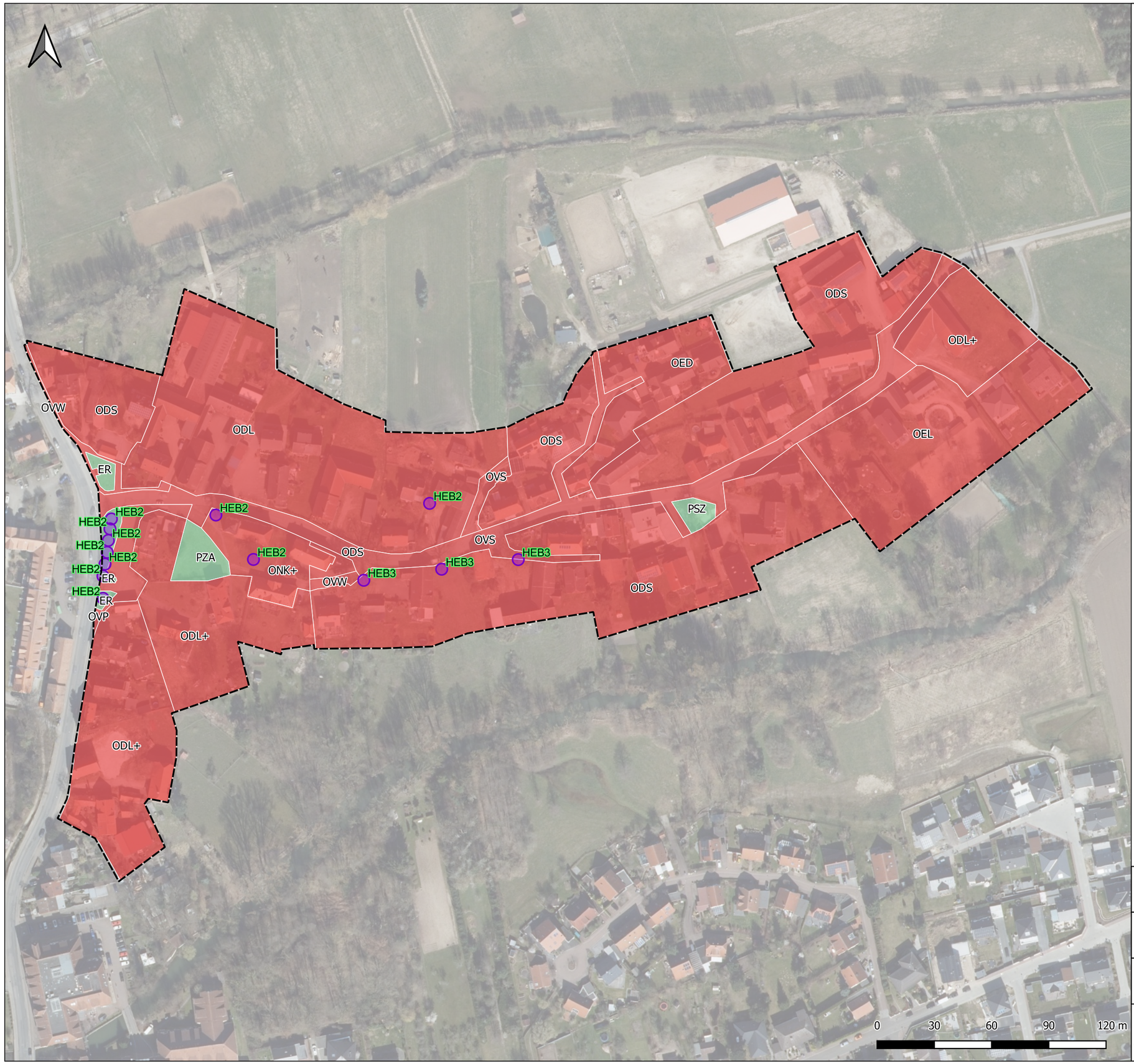
EU-FFH-Richtlinie – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Abl. EG 1992, L 206: 7-50) nebst Anhängen

EU-Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (*kodifizierte Fassung vom 1. Juli 2013*) (ABl. L 20 vom 26.1.2010, S. 7).

NNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010; Nds. GVBl. 2010, 104, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.

WRRL – Wasserrahmenrichtlinie: Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. L 327 vom 22.12.2000, S. 1)



Geltungsbereich des B-Plans

Biotoptypen (Punkte)

Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereichs

HEB: Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs

Biotoptypen (Flächen)

Grünanlagen:

ER: Beet/Rabatte

PSZ: Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage

PZA: Sonstige Grünanlage ohne Altbäume

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen:

OVS: Straße

OVW: Weg

OVP: Parkplatz

OEL: Locker bebautes Einzelhausgebiet

OED: Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet

ODL: Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft

ODS: Verstädtertes Dorfgebiet

ONK: Kirche/Kloster

Zusatzmerkmale:
2 = Schwaches bis mittleres Baumholz (BHD ca. 20–<50 cm, Alter meist 40–100 Jahre)
3 = Starkes Baumholz (BHD ca. 50–<80 cm), bzw. Altholz >100 Jahre
+ = besonders gute Ausprägung (große Strukturvielfalt)

Kartengrundlage: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, ©2025

LGLN

Auftraggeber

Gemeinde Lehre

Projekt

Bebauungsplan "Im Unterdorf", Wendhausen
Umweltbericht

Planinhalt

Biotopbestand

Biodata Braunschweig

Karte 1		Datum:	20.08.2025
Blatt 1 von 1		gez.: JH	08.2025
Maßstab:	1:2.000		

Papierformat: 420 mm × 297 mm