

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1.1, 1.2, 5
MI	Mischgebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1.2, 1.3

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.3
OK 9,51 m	Oberkante baulicher Anlagen, s. textl. Festsetzung Ziff. 2
TH 8,00m	Traufhöhe als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

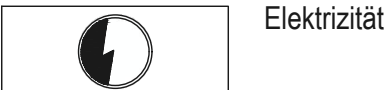
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	Offene Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen

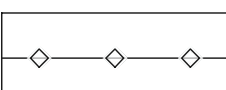
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken



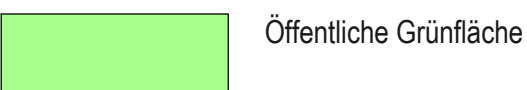
Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Leitungen unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

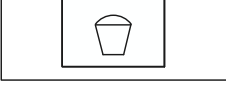
Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche, s. textl. Festsetzung Ziff. 3.2, 3.4



Spielfeld

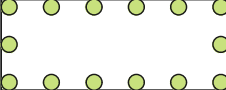


Regenwasserrückhaltung, s. textl. Festsetzung Ziff. 4.2

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

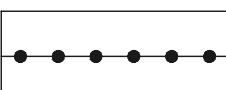


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textl. Festsetzung Ziff. 3.3, 3.4

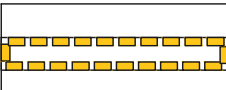


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 3.1, 3.4

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
egünstige: Ver- und Entsorgungsträger



Bereichsbezeichnung, s. textl. Festsetzung Ziff. 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
"Klanze-Ost", I. Abschnitt mit örtlicher Bauvorschrift

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB); §§ 1-9 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA und WA.1 bis WA.3) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
a) Gartenbaubetriebe,
b) Tankstellen.
- In dem Mischgebiet (MI) sind die zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
a) Gartenbaubetriebe,
b) Tankstellen,
c) Vergnügungsläden,
d) sonstige Gewerbebetriebe.
- In dem Mischgebiet (MI) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
a) Vergnügungsläden.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB; § 16 und § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

- Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Baugebiet geplanten Verkehrsfäche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA, WA.1 bis WA.3) und dem Mischgebiet (MI) werden Oberkanten für bauliche Anlagen (OK) festgesetzt. Oberkante im Sinne der Festsetzung ist der höchste äußere Punkt des Gebäudes.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA.3) ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB; § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))
- Die nicht überbauten Flächen des Grundstückes, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen mit offenem und bewachsenem Boden anzulegen und zu erhalten. Stein-Kies-Splitt- und Schottergräben oder -schüttungen (sowie Kunstrasen) sind unzulässig. Wassergerichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (zum Beispiel Vlies, Folie) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig.
Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA.3) gilt Folgendes:
a) Die Vordachelemente einer Reihenhausbauung mit integrierten Fahrradboxen dürfen den bauordnungsrechtlichen Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen vollständig und zu vorderen Grundstücksgrenzen auf bis zu 1,5 m unterschreiten.
b) Die Terrassentrennwände einer Reihenhausbauung mit integrierten Abstellräumen dürfen den bauordnungsrechtlichen Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen vollständig unterschreiten.
c) Die Dachgauben einer Reihenhausbauung dürfen den bauordnungsrechtlichen Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen vollständig und zu vorderen Grundstücksgrenzen auf bis zu 1,5 m unterschreiten.

3 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a BauGB)

- Innerhalb der Fläche für Festsetzungen "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist je 1,5 lfd. Meter ein heimisches, standort- und landschaftsgerechtes Laubgehölz wie Schlehe, Hartriegel, Hasel, Roter und Schwarzer Holunder, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Linde und Esche zu pflanzen.
- Innerhalb der privaten Grünflächen gilt Folgendes:

- Innerhalb der Fläche für Festsetzungen "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist je 1,5 lfd. Meter ein heimisches, standort- und landschaftsgerechtes Laubgehölz wie Schlehe, Hartriegel, Hasel, Roter und Schwarzer Holunder, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Linde und Esche zu pflanzen.
- Innerhalb der privaten Grünflächen gilt Folgendes:
a) Die Errichtung von Anlagen zur zentralen Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist gem. des in diesen textlichen Festsetzungen Ziffer 4 beschriebenen Umfangs zugelassen.
b) Das vorhandene Laichgewässer ist bei der Umsetzung des Bewirtschaftungskonzeptes zu erhalten. Im nördlichen, ökologischen/naturnahen Bereich sind daher die umsetzungsbedingten Eingriffe auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Diese Fläche ist wie im Bestand zu erhalten. Die nördliche Böschung der vorhandenen Sandkuhle ist im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahmen abzufachen.
c) Zudem sind während der Ausführung der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn geeignete Maßnahmen zum Schutz der Molche und Kröten zu ergreifen.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt Folgendes:
a) Es ist ein Wanderkorridor von ca. 34 m Breite / 56 m Länge im südwestlichen Teil des Planbereiches dauerhaft eingezäunt anzulegen und von jeglicher Bebauung und Gehölzen freizuhalten.
- Ver- und Entsorgung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
a) Eine Ableitung von Niederschlagswasser aus den Baugebieten auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.
b) Das anfallende Niederschlagswasser aus den Baugebieten und von den Verkehrsfächen ist zu sammeln und in der Rückhalteanlage (ehemalige Kiesgrube) gem. textlicher Festsetzung Ziffer 3.2 zurückzuhalten und sukzessive zu versickern, sodass sich die Menge abfließenden Niederschlagswasser HQ 100 von der Fläche nicht erhöht. Bei der Dimensionierung der Anlage sind das Baugrund- und Bodengutachten sowie die hydraulischen Berechnungen, die für das Baugebiet erstellt wurden, wie folgt zugrunde zu legen:
a) Der südliche Bereich des Versickerungsbeckens ist als technisches Bauwerk mit gleichmäßigen Böschungseignungen anzulegen. Es ist zulässig, auf die Böschungen geeigneten Oberboden aufzubringen, sodass diese Fläche maschinell unterhalten werden kann. Zu Unterhaltungszwecken ist eine Rampe als Zufahrt zur Beckensohle zugelassen.
b) Ein Unterhaltungsweg in der Breite von bis zu 3,0 m kann innerhalb der geplanten Zaunanlage zur Umfahrung des Bauwerkes angelegt werden. Das Versickerungsbecken ist mit einem Notüberlauf in eine westlich gelegene Grünfläche über eine herzustellende Rohleitung anzuschließen. Die private Grünfläche zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist über eine Zaunanlage mit einer Höhe von min. 1,80 m und Toren mit einer lichten Breite von 3,0 m einzufrieden.
- Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser darf auf den privaten Baugrundstücken als Brauchwasser verwendet werden und ist danach dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

5 Artenschutz

(§ 1a Abs. 3 BauGB)

- In dem mit A gekennzeichneten Bereich der Erschließung ist die Wanderverbindung für die Amphibien von Ost nach West durch eine dauerhafte Leiteinrichtung mit einer Wanderrinne sicherzustellen.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch mobile Amphibienzäune sicherzustellen, dass im Baufeld keine Amphibien mehr vorhanden sind und auch nicht einwandern können.
- Die Anwendung von Amphibien von der westlichen Brache in das Plangebiet ist über mehrere Jahre durch das Umsetzen die Tiere zu betreuen, bis sich die neuen Funktionsbeziehungen etabliert haben.
- Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten, von September bis Februar erfolgen. Andernfalls wäre eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

6 Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8 und § 10 Abs. 1 Nr. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG))

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA2) gelten folgende Einschränkungen durch das Denkmalschutzrecht, die zu beachten sind:
a) Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf es einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde, wenn in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden.
b) In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.
c) Um eine Beeinträchtigung der Mühle durch Neubauten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA2) zu vermeiden, sind diese mit Rot bis rotbraunen nicht engobierten Ziegeln zu decken. Dies betrifft auch alle Nebengebäude. Flachdächer sind nicht zugelassen (auch nicht bei Nebengebäuden). Die Fassade kann als Putz (nur in gedeckten Farben), Holz oder Klinker gestaltet werden.

Hinweis:

Die Errichtung von Entlüftungsleitungen für die vorhandene Schmutzwasserleitung im Mühlenweg innerhalb der Grünfläche für den Krötenkorridor (östliche private Grünfläche) ist zugelassen.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

- Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Klanze - Nord".
- Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

§ 2 Anzahl der Stellplätze und Garagen

- In den allgemeinen Wohngebieten WA und dem Mischgebiet MI sind je Wohneinheit, je angefangene 60 m² Wohnfläche ein Stellplatz oder eine Garage auf dem Grundstück nachzuweisen (siehe Hinweis).
- Einrichtungen besonderer Wohnformen wie bspw. Altenwohnheime oder betreute Wohneinrichtungen haben je 5 Betten einen Stellplatz oder eine Garage nachzuweisen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Hinweis

Die Wohnfläche im Sinne des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift ist gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 25.11.2003 zu ermitteln.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) hat der Rat der Gemeinde Weyhausen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Weyhausen, den 08. JULI 2021

gez. Gabi Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Weyhausen, den 08. JULI 2021

gez. Gabi Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung

Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2020).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)

*) Unzutreffendes bitte streichen

Weyhausen, den 08. JULI 2021

gez. Gabi Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel

Wolfsburg, den 30.06.2021

gez. Stroot
(Amtl. Vermessungsingenieur)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Büro für Stadtplanung GbR

Waisenhausdamm 7

38100 Braunschweig

Braunschweig, 22/06/2021

gez. Li, gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.10.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 13.10.2020 bis 17.11.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 08. JULI 2021

gez. Gabi Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 14.06.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Weyhausen, den 08. JULI 2021

gez. Gabi Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 28.02.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 6 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 28.02.2022 in Kraft getreten.

Weyhausen, den 03. MRZ. 2022

gez. Gabi Klose
(Bürgermeisterin)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den
(Bürgermeisterin)

Siegel

Stand: In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

1160/594

AH 06.2021

AH 08.2020

MP 08.2019



Gemeinde Weyhausen

Klanze-Nord
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsentwurf

Stand: In Kraft getretene Fassung

Begründung zum Bebauungsplan "Klanze-Nord" mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
messungs- und Katasterverwaltung, © 2011

Ve  LGLN

In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Erschließung	9
2.3 Grünordnung	11
2.4 Ver- und Entsorgung	13
2.5 Immissionsschutz	15
2.6 Boden	17
2.7 Altlasten	18
2.8 Denkmalpflege	18
2.9 Vorbeugender Brandschutz	19
2.10 Belange der Landwirtschaft	20
3.0 Umweltbericht	23
3.1 Einleitung	23
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	23
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	24
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
3.2.1 Schutzgüter	25
3.2.2 Entwicklungsprognose	45
3.2.3 Naturschutzfachliche Bilanzierung	46
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	50
3.2.5 Wechselwirkungen	52
3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten	52
3.3 Zusatzangaben	53
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	53
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	58
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	59
3.3.4 Quellenangaben	60
4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur	61
5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	61
6.0 Flächenbilanz	62
7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	62
8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	64
9.0 Zusammenfassende Erklärung	65
9.1 Planungsziel	65
9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	65
10.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	70
10.1 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	70
10.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	70
11.0 Verfahrensvermerk	71
Anlagen: Ausgleichsflächen	

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Samtgemeinde Boldecker Land liegt im Osten des Landkreises Gifhorn. Das Gebiet der Samtgemeinde erstreckt sich über rd. 7.000 ha. Mit Stand April 2018 lebten in der Samtgemeinde ca. 10.000 Einwohner. Davon fielen ca. 2.400 Einwohner auf die Ortschaft Weyhausen. Gebildet wird die Samtgemeinde von den Gemeinden Barwedel, Bokensdorf, Jembke, Osloß, Tappenbeck und Weyhausen.

Nördlich und nordöstlich des Samtgemeindegebietes grenzt die Samtgemeinde Brome, südöstlich und südlich die Stadt Wolfsburg, südwestlich die Samtgemeinde I-senbüttel und westlich die Gemeinde Sassenburg an. Wolfsburg als Oberzentrum ist wichtiger Bezugspunkt für die Samtgemeinde Boldecker Land. So sind beispielsweise die Arbeitspendlerbeziehungen überwiegend dorthin ausgerichtet.

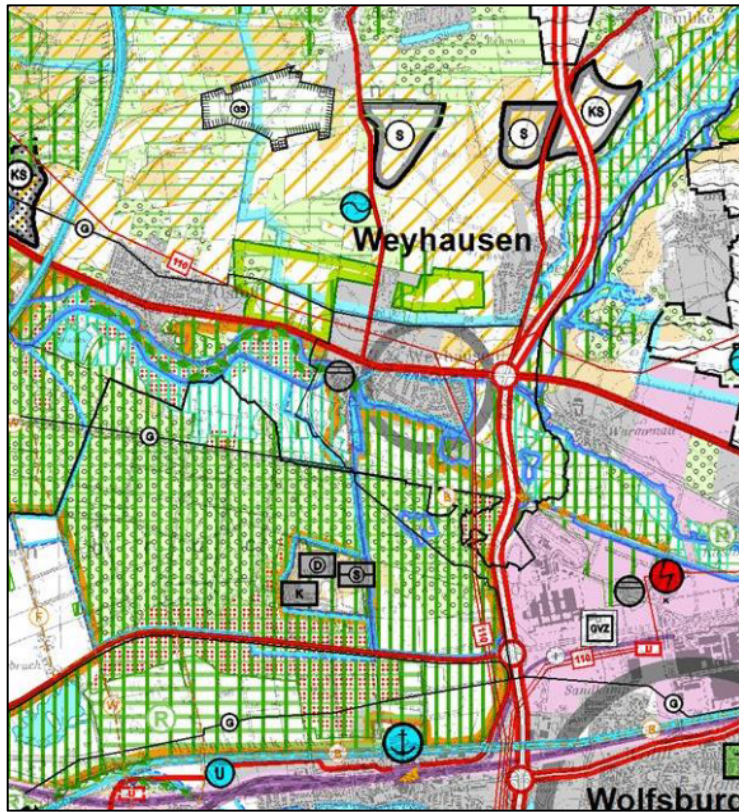
Nach landesplanerischen Vorgaben ¹⁾ liegt die Samtgemeinde Boldecker Land innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln, sowie die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Die überörtliche straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über die das Samtgemeindegebiet in Ost- West- Richtung querende Bundesstraße B 188 sowie in Nord- Süd- Richtung verlaufende Trasse der Autobahn 39 (vorhanden und geplante Erweiterung). Die Verkehrswege sind im RROP als Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung festgelegt. Die weitere straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Dabei misst das RROP der Bundesstraße B 248 sowie der Kreisstraße K 28 als wesentliche Nord-Süd-Verbindungen in der Samtgemeinde eine regionale Bedeutung zu. Ein Autobahnanschluss an die BAB 39 besteht in der Mitgliedsgemeinde Tappenbeck. Westlich des Samtgemeindegebietes verläuft der Elbe-Seitenkanal im "Vorranggebiet Schifffahrt".

Als "Vorranggebiete Natur und Landschaft" sind im Wesentlichen die Niederungen der Aller sowie der kleinen Aller festgelegt. Die Vorrangdarstellung in diesen Gebieten ist zumeist auch durch Vorranggebietsfestlegungen für die Wasserwirtschaft bzw. durch "Vorbehaltsgebiete Erholung" überlagert. Die Flächen der Aller sowie der Bereich südlich sind als Natura 2000 Gebiet festgelegt. Es handelt sich hierbei um das FFH Gebiet "Aller (mit Barnbruch), Leine, untere Oker", welches südlich der B 188 auf der Höhe Weyhausen, Osloß beginnt. Zugleich besteht in diesem Bereich auch das EU Vogelschutzgebiet "Barnbruch" sowie das Naturschutzgebiet "Allertal zwischen Gifhorn und Wolfsburg". In Ergänzung der "Vorranggebiete Natur und Landschaft" befinden sich nordwestlich und nordöstlich von Weyhausen "Vorranggebiete Freiraumfunktionen". Südlich von Bokensdorf und Jembke befinden sich Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung (Sande und Kiessande). Die überwiegenden Flächen des Samtgemeinde-

¹⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) – in der aktuellen Fassung*; Hannover

gebietes liegen in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung, dem Trinkwasserschutzgebiet Brackstedt/ Weyhausen. Außerhalb der Siedlungsgebiete und Forsten besteht für den größten Teil des Gemeindegebiets eine Festlegung als "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft".



Den zentralen Siedlungs-, Arbeitsstätten- und Versorgungsschwerpunkt in der Samtgemeinde Boldecker Land bildet die Gemeinde Weyhausen als Grundzentrum an den Kreuzungspunkten der Bundesstraße B 188 mit der Bundesstraße B 248 sowie der Autobahn 39. Der Ort gehört zu den eher kleineren Grundzentren. Neben der Landwirtschaft besitzt die Gemeinde eine besondere Bedeutung als Wohn- und Gewerbestandort. Die Lage zu dem benachbarten Oberzentrum Wolfsburg und dem nahegelegenen Mittelzentrum Gifhorn ist gut. Der Hauptmobilitätsstrom ist auf Wolfsburg ausgerichtet.

Als Grundzentrum hat Weyhausen eine Konzentration von Wohnstätten am Ort der zentralen Funktionszuweisung herbeizuführen, dem die Gemeinde mit der vorliegenden Planung nachkommt. Die Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie die Einrichtungen zur Daseinsfürsorge sollen somit langfristig durch eine tragfähige Bevölkerungszahl gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Zudem wird durch die vorliegende Planung dem Entwicklungsvorbild der kurzen Wege entsprochen, da sich südlich angrenzend umfangreich Gewerbebetriebe befinden und intensive Pendlerbeziehungen zur östlich angrenzenden Stadt Wolfsburg bestehen.

Der Bebauungsplan behandelt eine Fläche am Nordrand des bebauten Siedlungsbereichs der Gemeinde Weyhausen. Die Planung hat die Ausweisung eines neuen Wohngebietes zum Ziel. Östlich grenzt der Planbereich direkt an die Ortschaft Tappenbeck an.

Das Plangebiet gehört lt. Landschaftsrahmenplan zum Süd- und Ostheider Sandgebiet und ist im Regionalen Raumordnungsprogramm ²⁾ als Siedlungsfläche festgelegt. Nördlich anschließend befinden sich die Vorranggebiete für Freiraumfunktionen. Zur Freiraumfunktion gehört u.a. die eigenständige Wahrnehmbarkeit von Ortsteilen. Der regionale Freiraum soll den Siedlungsbereich ergänzen. Er bietet Freiraum für Land- und Forstwirtschaft, Tiere und Pflanzen. Freiraumfunktionen bedeuten ebenso die Sicherung und Entwicklung siedlungsnaher Erholungsbereiche. Eine Weiterentwicklung

²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

der Siedlungsfläche in das Vorranggebiet Freiraumfunktion ist auszuschließen. Im Osten grenzt das Neubaugebiet direkt an die Ortsgrenze von Tappenbeck an.

Im Plangebiet findet eine Überlagerung verschiedener Vorrang- und Vorbehaltsgebiete statt. So liegt das Gebiet im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung Brackstedt/Weyhausen mit der Gebietsnummer: 03103000102. Das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft schließt den westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches, die Grünfläche für Renaturierung mit ein.

Das Heranrücken der bebauten Ortslage an das Vorranggebiet für Freiraumfunktionen (teilweise Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft) ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde durch die bestehende Bauflächendarstellung sowie in der Regionalplanung bereits seit längerem vorkonstruiert. Die Gemeinde erachtet die Entwicklung des neuen Baugebietes daher für angemessen. Das Vorbehaltsgebiet für die Natur und Landschaft wird aufgrund der Festsetzung einer privaten Grünfläche für die ehemalige Kiesgrube durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Darstellung eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung steht der Entwicklung eines Wohngebietes nicht grundsätzlich entgegen.

Eine Gas-Leitungstrasse verläuft im Bereich des Mühlenweges. Die Einhaltung der vorgeschriebenen Sicherheitsabstände der Bebauung zur Leitungstrasse ist im weiteren Planverfahren zu beachten.

Westlich des Planbereiches ist ein Standort mit Altlasten angegeben. Dabei handelt es sich um den Standort Weyhausen Nord mit der Standortnummer: 1514014006, der Fläche von 12.000 m² und einem Volumen von 62.000 m³. Die Erstbewertungszahl ist mit 66 angegeben. Die Bewertungszahl 0-100 wird angegeben, wenn noch keine Erkundung erfolgt ist. Für Anlagen mit einer Bewertungszahl ≥ 60 Punkten besteht ein vorrangiger Erkundungsbedarf.

Die Gemeinde erachtet die Planung als an Ziele der Raumordnung gem. §1 Abs.4 BauGB angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans läuft das Verfahren der 18. Änderung des Flächennutzungsplans. Hiermit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, damit der vorliegende Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) gem. § 8 Abs. 2 aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt werden kann.

Südlich und südöstlich des Geltungsbereiches bestehen die rechtswirksamen Bebauungspläne "Klanze Ost" sowie "Klanze Neufassung" II. Abschnitt, 2. Änderung. Mit diesen Baugebieten ist südlich des Mühlenweges ein Gewerbegebiet und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden. Südöstlich ist das Baugebiet Klanze Ost teils als gemischtes Baugebiet und teils allgemeines Wohnbaugebiet festgesetzt worden. Im Osten grenzt direkt die Mitgliedsgemeinde Tappenbeck an den Plangeltungsbereich an.

Durch das Plangebiet verläuft die Meldelinie der "Ortsumgehung Weyhausen". Diese Maßnahme wurde im Bundesverkehrswegeplan 2030 (BVWP2030, Projekt B 188 G10-NI-T4-NI) in den "Weiteren Bedarf" aufgenommen. Die Ortsumgehung Weyhausen für die B 188 wurde in den Bundesverkehrswegeplan 2030 aufgenommen, beinhaltet jedoch keine Festlegung auf eine Trasse, ein Linienbestimmungsverfahren hat nicht stattgefunden. Die Meldelinie verläuft allerdings direkt durch das Plangebiet. Nach Aus-

kunft der Gemeinde ist eine Umgehung der Bundesstraße in diesem Bereich nicht umsetzbar, da u. a. auch eine Verlagerung der B 248 mit Kreisverkehr aufgrund der Weiterführung der A 39 östlich von Weyhausen geplant wird. An der Überplanung der Flächen für ein Baugebiet wird daher festgehalten.

Mit Einleitung des Planfeststellungsverfahrens am 09.10.2014 für den Neubau der geplanten Bundesautobahn A 39 zwischen Lüneburg und Wolfsburg, 7. Abschnitt gelten die Beschränkungen des § 9a Abs. 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes (Veränderungssperre). Da sich die Trasse jedoch ein erhebliches Stück östlich des Plangebietes befindet, ist von einer Betroffenheit nicht auszugehen.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Um für das Plangebiet eine Inanspruchnahme durch Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu ermöglichen, wird die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

Weyhausen ist Grundzentrum und hat daher eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten am Ort der zentralörtlichen Funktionszuweisung herbeizuführen. Dieser Aufgabe wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie mit Hinblick auf gewerbliche Interessen ist für das Plangebiet ein Schallgutachten erarbeitet worden. Dieses betrachtet die bestehende und hinzukommende Belastung der Flächen durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Im Ergebnis können die Immissionsgrenzwerte sowie aus der verkehrlichen als auch aus den Gewerbenutzungen im gesamten Plangebiet ohne weitere Regelungen zum Schallschutz eingehalten werden.

Durch die Planung wird es zur erstmaligen Überbauung bisher unversiegelter Flächen kommen. Es ist daher mit negativen Auswirkungen auf die naturräumlichen Schutzgüter und das Landschaftsbild zu rechnen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden, es wird daher zusätzlich auf externe Flächen zugegriffen. Insbesondere das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist neben dem Boden und Wasser betroffen. Von der Planung sind besonders geschützte bzw. bedrohte Tierarten betroffen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung werden für die Knoblauch-Kröte, den Kammmolch, die Feldlerche, die Goldammer, den Stieglitz und das Rebhuhn zusätzlich zu dem originären Ausgleich für die Überbauungen Maßnahmen zur dauerhaften ökologischen Sicherung erforderlich, die teilweise auf planexternen Flächen realisiert werden.

Die Überbauung wird dazu führen, dass die abflussmindernde Wirkung der Flächen beeinträchtigt wird. Es ist daher geplant, dass zusätzlich anfallende Oberflächenwasser in der ehemaligen Kiesgrube – unter Beibehaltung der naturschutzfachlichen Funktion - zurückzuhalten. Die abflussmindernde Wirkung der Flächen soll somit nicht erhöht werden.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches führt die Gemeinde parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht finden wird.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiet (WA, WA₁ und WA₂) gem. § 1 und § 4 BauNVO

Da der vorliegende Bebauungsplan auf der Aufgabestellung der Gemeinde beruht, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Bereitstellung von Wohnraum zu befriedigen sowie aufgrund der ruhigen Lage des Plangebietes - gemessen an den Verhältnissen in Weyhausen - wird das Areal für eine überwiegend wohnbauliche Inanspruchnahme vorbereitet. Entsprechend der geplanten Nutzung wird die zulässige Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für den überwiegenden Anteil der Wohngebiete ist eine lockere Bebauung durch Einfamilien- bis zu maximal Doppelhäusern geplant, die Gemeinde erachtet diese Vorgaben aufgrund der Randlage des Baugebietes für angemessen. Um eine lockere Bebauungsstruktur zu erhalten, wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Des Weiteren wird in Anlehnung an die umgebenden Bebauungsstrukturen und den gewollten Gebietscharakter von freistehenden Einfamilienhäusern die mögliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen beschränkt. Grundsätzlich wird die Errichtung von einem Vollgeschoss in Verbindung mit einer Oberkante (OK) baulicher Anlagen von maximal 7 m als zulässiges Höchstmaß bestimmt, dies ermöglicht auch die Errichtung eines ausgebauten Dachgeschosses oder eines Staffelgeschosses (2/3 Grundfläche). Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie die der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt bestimmt, da das Gelände von Norden nach Süden deutlich abfällt und eine gleichmäßige Höhenentwicklung innerhalb einer Baugebiets-Typologie gewährleistet werden soll.

Die weitere Bebaubarkeit der Grundstücke wird über Baugrenzen bestimmt, die in Ermangelung anderer städtebaulicher Orientierungspunkte im Wesentlichen nur die seitlichen Grenzabstände gem. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) von 3 m zu benachbarten Flächen und den Verkehrsflächen einhalten.

Ausnahmen hiervon bilden der nordwestliche und der östliche Bereich des Plangebietes. Für das Wohngebiet, welches direkt an die ehemalige Kiesgrube angrenzt, soll auch die Errichtung von Einrichtungen der Daseinsfürsorge (bspw. Pflege) nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge dessen ist die Grundflächenzahl für diesen Bereich auf 0,4 und die Anzahl der zulässigen maximalen Vollgeschosse auf 2 anzuheben. Dies erscheint nutzungsbedingt ebenso erforderlich wie die Ausweisung einer offenen Bauweise, die eine Länge baulicher Anlagen bis zu 50 m zulässt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete östlich des Krötenkorridors sollen teilweise auch verdichtete Bauweisen (Reihenhäuser) zugelassen werden (WA 3), daher werden hier ebenfalls mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und maximal zwei Vollgeschossen höhere Ausnutzungszahlen zugestanden. Da die verdichtete Bauform der Reihenhausbebauung auch durch einen erhöhten Flächenanspruch in Bezug auf die Nebenanlagen charakterisiert wird, lässt der Bebauungsplan für diesen Bereich eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen um bis 100 % auf 0,6 zu. Die Bauweise wird dementsprechend im nördlichen Teilbereich über die Festsetzung von Hausgruppen/ Reihenhäusern bestimmt. Auch in Bezug auf die absoluten Höhenfestsetzungen werden hier besondere Vorgaben getroffen, die einen engen Rahmen um die geplante Bebauung bilden, allerdings eine stärkere Höhenentwicklung als in den anderen Baugebieten zulassen.

Für die anderen Gebiete im Plangebiet gilt eine einheitliche, absolute Höhenbeschränkung, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu gewährleisten, die über die südlich angrenzenden Baugebiete nicht hinausgeht. Als Ausnahme hiervon wird im südöstlichen Teilbereich für eine geringfügige Fläche auch die Errichtung einer Halle für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen und die Höhenentwicklung mit der Festsetzung maximaler Traufhöhen (TH) beschränkt. Dies ist mit Hinblick auf das konkrete Vorhaben notwendig, steht aber dem gesamten Entwicklungskonzept nicht entgegen.

Die Gemeinde möchte die allgemeinen Wohngebiete vordringlich nutzen, um die bestehende Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen, daher werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans, da diese Nutzungen ein zu hohes Konfliktpotential erzeugen und hierfür andere Bauflächen in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Der grundsätzliche Gebietscharakter bleibt nach Auffassung der Gemeinde auch unter Einbeziehung der Einschränkungen erhalten.

An nördlichen Rand des Plangebietes, am Übergang zur offenen Landschaft, sowie gegenüber dem Wanderkorridor werden zur Ortsrandgestaltung bzw. als Zäsur und als naturschutzfachliche Maßgabe Anpflanzfestsetzungen auf den Baugebieten in einer Breite von 5 m bzw. 3 m ausgewiesen.

- Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

Der südwestliche Teil des Plangebietes wird aufgrund der bestehenden und hinzukommenden Lärmbelastung sowie aufgrund des geplanten Nutzungscharakters als Mischgebiet ausgewiesen. Hier sieht die Gemeinde aufgrund der Lage eine gleichberechtigte Entwicklung von Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Für das Mischgebiet werden in Anlehnung an die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete und der Lage ebenfalls eine offene Bauweise und die Errichtung von maximal 2 Vollgeschossen bestimmt.

Für das Mischgebiet wird der Versiegelungsgrad über eine GRZ von 0,4 bestimmt, der eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht aber noch hinter der zulässigen Obergrenze für diesen Gebietscharakter zurückbleibt, um auch hier den überwiegend aufgelockerten Bebauungsgrad zu gewährleisten.

Innerhalb des Mischgebietes ist analog zu den Wohngebieten die Errichtung von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Vergnügungsstätten und sonstigen Gewerbebetrieben sowie von den ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Hierdurch sollen Konflikte mit der anteilmäßig zu erwartenden Wohnnutzung vermieden werden.

Die weitere Ausnutzbarkeit innerhalb des Plangebietes wird über offene Baugrenzen bestimmt, die in Ermangelung weiterer städtebaulicher Orientierungspunkte lediglich den landesbaurechtlichen Mindestabstand von 3 m abbilden.

Durch die erstmalige Überbauung der Flächen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter zu rechnen, diese können nur teilweise im durch Anpflanzungen und Grünflächen im Plangebiet erbracht werden. Zudem werden durch die Inanspruchnahme Lebensräume von gefährdeten bzw. streng geschützten Arten verloren gehen. Von der Planung sind unmittelbar die Knoblauch-Kröte, der Kammmolch und Vogelarten des Offenlandes (Feldlerche, Rebhuhn, Goldammer, Stieglitz) betroffen. Es wurden daher in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zusätzliche Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen

Funktion ermittelt und festgelegt (CEF-Maßnahmen). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Wanderbeziehungen durch die Ausweisungen von Korridoren gesichert. Hinzu kommen weitere Maßnahmen zur Sicherstellung der Wanderbeziehung sowie zum Schutz der Individuen, Bewirtschaftungs- und Bauzeitenregelungen.

Hinsichtlich des Eingriffes in die Brutreviere geschützter Vogelarten ist der Ausgleich auf mehreren Flächen geplant, die teilweise auch zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser herangezogen werden und somit Doppelfunktionen erfüllen.

Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers erfolgt auf der Grundlage Fachplanungen in westlichen Teil des Plangebietes, im Bereich der ehemaligen Kiesgrube.

2.2 Erschließung

Fließender Verkehr

Das Plangebiet ist dem Grunde nach durch den Mühlenweg bereits erschlossen. Die Weiterführende Erschließung war Gegenstand eines Verkehrskonzeptes, welches mehrere Varianten geprüft hat. Infrastrukturell sowie aus naturschutzfachlichen Gründen ist es nicht erwünscht, dass die Baugrundstücke direkt vom Mühlenweg erschlossen werden, da dieser dann vermutlich auszubauen und zu ertüchtigen wäre, somit wird in diesem Bereich ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Baugrundstücke sind nur von den Plangebietsstraßen zu erschließen. Die neuen Baugebiete im westlichen und zentralen Bereich des Plangebietes sollen daher nur ein kurzes Stück über den Mühlenweg an den Laischeweg angebunden werden.

Der östliche Teil des Plangebietes wird vom Sandweg bzw. von dem Abschnitt des Mühlenweges, der auf der Grenze zwischen den Gemeinden Weyhausen und Tappenbeck liegt, erschlossen. Im Weiteren erfolgt die Einbindung in das Verkehrsnetz über das Baugebiet „Klanze – Ost.“

Es ist der Gemeinde ein Anliegen, dass die Planungen keine unnötigen Verschärfungen der ohnehin bereits angespannten Verkehrssituation in Weyhausen im Bereich der Bundesstraße herbeiführen. Aus diesem Grund wurde im Vorfeld der Planung eine gutachterliche Untersuchung der verkehrlichen Situation ³⁾ und der Abwicklung der zu erwartenden Verkehre durchgeführt, welche die Grundlage der vorliegenden Erschließungsplanung über den Mühlenweg und den Laischeweg bildet. Zudem wurden zur Überprüfung der grundlegenden Daten eine aktuelle Verkehrszählung durchgeführt bzw. Verkehrszahlen von der Nachbargemeinde Tappenbeck eingeholt, die allerdings aufgrund der anhaltenden Corona-Krise nur über einen bedingten Aussagegehalt verfügen dürften.

Im Ergebnis wird auf dieser Grundlage an der bestehenden Erschließungsplanung festgehalten. Die Betroffenheit übergeordneter Straßenbaulastträger wird durch die Planung nur mittelbar ausgelöst und ist nicht als erheblich zu bewerten.

Die interne Erschließung erfolgt über Planstraßen, die anhand ihrer Erschließungsfunktion entsprechend dimensioniert sind. Die Wohngebietsstraßen im westlichen Teilgebiet werden in einer Breite von 7,5 m und im östlichen Teilgebiet von 5,5 m ausgewiesen. Dies wird angesichts der zu erwartenden Verkehrsbelastung als angemessen erachtet, da es sich hier um Straßen handelt, die lediglich von den direkten Anwohnern

³⁾ Ingenieurbüro Röver: *Verkehrskonzept für den Bebauungsplan „Klanze-Nord“*; Gütersloh, 07/2019

genutzt werden. Im östlichen Teilgebiet wird mit 5,5 m das absolute Minimum an Fläche für Begegnungsverkehre aufgrund der nur wenigen angeschlossenen Grundstücke ausgewiesen. Der westliche Teil des Plangebietes wird über ein System von Ringstraßen erschlossen, die Entstehung hinterliegender Baugrundstücke ist nicht zu erwarten. Das östliche Teilgebiet beinhaltet eine Wendeanlage, welche auch für die Befahrung durch Müllfahrzeuge ausreichend konzipiert ist. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden sowie unter Bezugnahme auf die gesetzliche Vorgabe, die Überbauungen auf das notwendige Maß zu reduzieren, hat sich die Gemeinde für eine minimale Flächenbereitstellung für die Wendeanlage entschieden.

Entsprechend der RAST 06 wurde eine beidseitige Wendeanlage der Konzeption zugrunde gelegt, die von einem dreiachsigen Müllfahrzeug nicht in einem Manöver durchfahren werden kann. Dies ist auch gar nicht zwingend notwendig, nach den Informationen der deutschen gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV – Abfallsammlung (Oktober 2016)) gilt ein Zurücksetzen im Zusammenhang der Durchfahrung einer Wendereinrichtung nicht als Rückwärtsfahren und kann somit problemlos umgesetzt werden.

In der Abwägung wurde daher aus den genannten Gründen von einer großzügigeren Wendeanlage mit einem Durchmesser von ca. 22 m inklusive Freihaltezone, die in einem Zug von dreiachsigen Müllfahrzeugen durchfahren werden kann, Abstand genommen und der reduzierten Variante der Vorzug eingeräumt.

Die Erschließungsstraße befindet sich hierbei im Plangebiet, da eine Einbindung über den Sandweg sowohl eigentumsrechtlich Unklarheiten beinhaltet als auch nicht gewollt ist.

Die Verkehrsflächen wurden bei der Dimensionierung auf die Herstellung von Mischverkehrsflächen abgestellt.

Der Bereich der Verkehrsflächen, der mit „A“ gekennzeichnet ist, ist aus artenschutzrechtlichen Gründen mit einer Wanderverbindung für die Amphibien von Ost nach West durch eine dauerhafte Leiteinrichtung mit einer Wanderrinne herzustellen.

Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr können im öffentlichen Straßenraum (Parkplätze) im Rahmen der Straßenplanung im Rahmen der Mischverkehrsflächen vorgesehen werden.

Die erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der jeweiligen Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Aufgrund des hohen Mobilitätsgrades in der Region werden für die für Baugebiete sowie für besonderen Wohnformen (bspw. betreutes Wohnen und Altenwohnheime) weiterführende Regelungen zu den erforderlichen Einstellplätzen über die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) getroffen. Ziel der Vorschrift ist, bezogen auf die zu erwartende Nutzung und der sich daraus ergebenden Anforderungen für die Anzahl der Stellplätze, konkrete Regelungsinhalte für bestimmte Baugebiete bzw. Nutzungen vorzugeben.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig fordert Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bediensachsen aus wirtschaftlichen Gründen zu vermeiden. Neue Baugebiete sollten daher entlang vorhandener Verkehrslinien geplant werden, an denen mit neuen Haltestellen eine gute Einbindung in den ÖPNV stattfinden kann.

Bestehende Bushaltestellen befinden sich in Weyhausen im Elsternweg und in der Neuen Straße sowie im Tappenbecker Gebiet im Schützenweg in Entfernungen von 600 m bis 1.000 m. Das Plangebiet liegt damit nicht im fußläufigen Radius bestehender Haltepunkte. Für die Akzeptanz durch den Radverkehr ist das vorhandene Angebot jedoch als ausreichend zu bewerten.

Im Rahmen der Umsetzung des südlichen angrenzenden Baugebietes "Klanze – Ost" ist geplant eine Bushaltestelle zu errichten, diese befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m zum geplanten Baugebiet und somit innerhalb des fußläufigen Radius.

Die Gemeinde wird außerhalb des Planverfahrens prüfen lassen, ob im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes eine neue Haltestelle eingerichtet werden kann.

Technische Infrastruktur

Die Flächen können durch Erweiterungen in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden werden.

Fußgänger/ Radfahrer

Die Erschließung des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr erfolgt grundsätzlich ebenfalls durch die geplanten Mischverkehrsflächen, hinzu kommt eine gesonderte Anbindung (Verkehrsfläche bes. Zweck) an den nördlichen Teil des Baugebietes „Klanze – Ost“, um die Einbindung in die Ortslage sowie zu den südlich gelegenen Versorgungsmärkten und Bushaltestellen zu flexibilisieren. Des Weiteren stehen natürlich auch die vorhandenen Gemeindestraßen hierfür zur Verfügung.

2.3 Grünordnung

Es ist geplant, dass anfallende Niederschlagswasser aus den Baugebieten und von den Verkehrsflächen, dass nicht auf den Grundstücken versickert werden kann, in der ehemaligen Kiesgrube am westlichen Rand des Baugebietes zu sammeln und sukzessive zu versickern bzw. an die Vorflut abzugeben. Es wird sich hierbei aufgrund des Nutzungszwecks um eine nicht öffentlich zugängliche Fläche handeln, die Ausweisung erfolgt daher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung für Flächen zur Regelung des Wasserabflusses. Ebenfalls stehen der Erhalt und die Weiterentwicklung der naturschutzfachlichen Bedeutung im Fokus der Festsetzung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuweisung einer Grünfläche als privat oder öffentlich nicht die eigentumsrechtlichen Verhältnisse beschreibt, sondern die Nutzung durch die Öffentlichkeit. Da es sich hierbei um ein teilweise technisches Bauwerk sowie Naturbiotop handelt, ist diese Fläche nachvollziehbar als privat einzustufen.

Zudem ist es notwendig, für die Grünflächen eine Befahrung zu Unterhaltungszwecken zuzulassen, sodass auch die Erhaltung des Retentionsvolumens dauerhaft gewährleistet werden kann. Die Vorgehensweise beruht auf hydraulischen Berechnungen auf Grundlage der Versiegelungsgrade im Baugebiet und der Versickerungsfähigkeit des Bodens und ist mit den zuständigen Entwässerungsbetrieben abgestimmt.

Für das geplante Versickerungsbecken wurde eine Lösung entwickelt, die sowohl die Belange des Naturschutzes, als auch die geplante Nutzung als technisches Bauwerk in Einklang bringt. Das vorhandene Laichgewässer wird dabei erhalten.

Im nördlichen, ökologischen/naturnahen Bereich werden die Eingriffe auf das nötigste Mindestmaß reduziert. Der südliche Bereich des Versickerungsbeckens wird als technisches Bauwerk mit gleichmäßigen Böschungsneigungen angelegt.

Im Westen des Plangebietes wird eine Fläche für die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgehalten. In Bezug auf den zu erwartenden Nutzungscharakter wird eine öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen. Zusätzlich handelt es sich bei der Fläche um einen Korridor, der für die Wanderung der Amphibien gesichert wird und entsprechend zu bewirtschaften ist. Dasselbe gilt für den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünstreifen im östlichen Bereich des Plangebietes. Hintergrund ist die Aufrechterhaltung der Wegebeziehungen gefährdeter Amphibienarten. Die Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises festgelegt. Diese Maßnahmen werden durch entsprechende Leiteinrichtungen im und angrenzend zum Plangebiet unterstützt und deren Funktionsfähigkeit sichergestellt.

Zudem wird die westlich angrenzende Brache am Silbersee als Lebensraum für die Amphibien vorgehalten. Während der Bauphase ist zusätzlich das Einwandern von Amphibien in das Plangebiet zu unterbinden.

Die Gemeinde setzt am Nordrand des Baugebietes sowie in Abgrenzung zum Wanderkorridor im östlichen Teil des Baugebietes die Anpflanzung einer Baum-Strauch Hecke als städtebauliche Zäsur fest. Die gewählte Pflanzdichte wurde so gewählt, dass die Zielstellung erfüllt werden kann, ohne dabei die zukünftigen privaten Grundstückseigentümer über Gebühr einzuschränken. Die Anpflanzungen in diesem Bereich sind unter phytosanitären und geltendem Nachbarschaftsrecht anzulegen und zu unterhalten.

Im Zuge der Realisierung ist davon auszugehen, dass die privaten Eigentümer ihre Grundstücke eingrünen. Für die privaten Baugrundstücke werden daher keine weitergehenden Bepflanzungsvorgaben getroffen.

Da die Flächen für die Anpflanzungen innerhalb der Baugebietsfestsetzungen liegen, obliegt die Pflege der Eigentümer, da die Gemeinde keine Möglichkeit sieht, diese sinnvoll zu bewirtschaften. Zudem ist es angemessen, den zukünftigen Eigentümern die Pflege zu überantworten, da diese ja auch von den Anpflanzungen auf ihren Grundstücken profitieren. Zusätzlich wird eine Initialanpflanzung gem. den Festsetzungen mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Die Gemeinde vermag keine signifikante Einschränkung der Nutzbarkeit der Baugrundstücke mit einem Pflanzstreifen zu erkennen, es stehen auch nach Realisierung des Pflanzstreifens auf den Grundstücken noch ausreichend Freiflächen für die Realisierung von Gärten und Nebenanlagen zur Verfügung. Zudem kann jeder Bauwillige vor dem Kauf eines Grundstücks durch Einsicht in den Bebauungsplan feststellen, welche Grundstücke mit einem entsprechenden Pflanzgebot belegt sind. Die Gemeinde wird darüber hinaus in Betracht ziehen, die Kosten für die Initialpflanzung in Abstimmung mit dem Vorhabenträger auf sämtliche Bauherren im Plangebiet zu gleichen Teilen zu übertragen.

Es ist also unter den o.g. Voraussetzungen und planerischen Absichten davon auszugehen, dass die Umsetzung der Pflanzvorgaben und Bewirtschaftung ordnungsgemäß stattfindet und die Planungsziele hier erreicht werden.

Grundsätzlich sollte der Ausgleich vordringlich an dem Ort erbracht werden, wo der Eingriff stattfindet, um einen örtlichen Bezug der Kompensation zu gewährleisten. Nachvollziehbarerweise ist das nicht immer möglich, wenn eine flächeneffiziente Nutzung der Gebiete in Konkurrenz zu dieser Auffassung tritt. Allerdings ist die Gemeinde aufgrund der bereits umfangreichen Maßnahmen zum Artenschutz außerhalb des Plangebietes sowie der städtebaulichen Notwendigkeit der Pflanzstreifen der Ansicht, dass eine Anrechnung als Kompensation für die Eingriffe als gerechtfertigt anzusehen

ist und sie folgt nicht der Empfehlung, den entsprechenden Ausgleich auf externen Flächen zu erbringen.

Die erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren. Die gelingt nur teilweise im Plangebiet. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf planexternen Flächen erbracht.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Anwohner/ Nutzer von Grundstücken, die nicht direkt durch die Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Erweiterung der vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Schmutzwasser, Strom, Gas und Telekommunikation möglich. Die Schmutzwasserversorgung kann über die Verlängerung des bestehenden Ortsnetzes erfolgen.

Südlich des Plangebietes im Bereich des Mühlenweges befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie Strom- und Gasleitungen der LSW Netz GmbH. Obwohl sich diese außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden, werden sie zur vollständigen Information samt dem Schutzstreifen nachrichtlich in die Planung aufgenommen. In den Bereichen, in denen die Schutzstreifen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinragen, sind entsprechende Festsetzungen zu beachten.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde bereits ein Baugrund- und Bodengutachten ⁴⁾ erbracht.

Nach diesem stehen im Plangebiet keine versickerungsfähigen Böden an. Es ist in Absprache mit den Entwässerungsbetrieben geplant, dass Oberflächenwasser aus den Wohngebieten, dem Mischgebiet und von den Verkehrsflächen in der ehemaligen Kiesgrube im westlichen Teil des Plangebietes aufzunehmen. Im Ergebnis wird durch die Festsetzungen das Planungsziel gewährleistet, dass sich die abflussmindernde Wirkung der Flächen im Zuge der Inanspruchnahme nicht verschlechtert. In dem hydrogeologischen Bericht ⁵⁾ wurde festgestellt, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser die in der ehemaligen Kiesgrube vorgefundenen Sande mit geringen Schluffanteilen genutzt werden können.

Der hierfür in Frage kommende Bereich wurde anhand der zusätzlich ausgeführten Kleinrammbohrungen abgegrenzt. Außerhalb davon überwiegen schwach durchlässige Böden, in denen keine technische Versickerung möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher eingestaut und gedrosselt abgegeben. Es wird zudem für Starkregenereignisse, welche rechnerisch alle 15 Jahre und seltener eintreten, ein Notüberlauf zur Grube hinter dem ehemaligen Grillplatz angelegt.

⁴⁾ Ingenieurbüro BGA GbR: *Bautechnisches Bodengutachten für die Erschließung*; 06/ 2018; Braunschweig

⁵⁾ Ingenieurbüro BGA GbR: *Hydrogeologischer Bericht*; 11/ 2018; Braunschweig

In der potentiellen Versickerungsfläche wurden drei Versickerungsversuche durchgeführt. Wegen der zur Tiefe folgenden Böden mit nur geringer Wasserdurchlässigkeit (Geschiebemergel, Sande mit hohen Schluffanteilen) sind Stauwasserbildungen zu erwarten. Hierdurch kann es infolge von Rückstau zu Einschränkungen bei der Versickerung kommen. Es wird daher auf Empfehlung des Bodengutachters in Abstimmung mit den Entwässerungsbetrieben eine Einstaukapazität vorgesehen, die 30 % über dem technisch notwendigen Maß liegt.

Für das geplante Versickerungsbecken wurde eine Lösung entwickelt, die sowohl die Belange des Naturschutzes, als auch die geplante Nutzung als technisches Bauwerk in Einklang bringt. Das vorhandene Laichgewässer wird dabei erhalten, sodass sich eine räumliche Trennung des geplanten Beckens in einen südlichen (eher technischen) Teilabschnitt, der der Rückhaltung/ Versickerung dient und einen nördlichen (naturnahen) Abschnitt, der das Laichgewässer umfasst, ergeben wird.

Im nördlichen, ökologischen/naturnahen Bereich werden die Eingriffe auf das nötigste Mindestmaß reduziert. Das vorhandene Laichgewässer wurde eingemessen und kann daher eindeutig verortet werden. Diese Fläche wird wie im Bestand erhalten bleiben.

Die nördliche Böschung der vorhandenen Sandkuhle wird im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahmen abgeflacht. Zudem werden während der Ausführung der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Schutz der Molche und Kröten zu ergreifen.

Der südliche Bereich des Versickerungsbeckens wird als technisches Bauwerk mit gleichmäßigen Böschungsneigungen angelegt. Auf die Böschungen wird geeigneter Oberboden aufgebracht, sodass diese Fläche maschinell unterhalten werden kann. Zu Unterhaltungszwecken wird eine Rampe als Zufahrt zur Beckensohle vorzusehen.

Ein Unterhaltungsweg in der Breite von 3,0 m wird innerhalb der geplanten Zaunanlage zur Umfahrung des Bauwerkes geplant. Das Versickerungsbecken erhält einen Notüberlauf in eine westlich gelegene Grünfläche über eine herzustellende Rohrleitung. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht wird um das gesamte Flurstück eine Zaunanlage mit einer Höhe von min. 1,80 m und Toren mit einer lichten Breite von 3,0 m entstehen.

Die **Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB)** haben mit ihrer Stellungnahme vom 06.02.2020 zu den Anforderungen ergänzt, dass sämtliche Betriebspunkte der Erschließungs- bzw. Regenrückhalteanlage mit schweren Unterhaltungsfahrzeugen (bis 30 t) an- und abfahrbar sein müssen (Wendemöglichkeit, Umfahrung des Beckens). Ebenso ist eine Anfahrbarkeit für die Schächte sicherzustellen. Die Mindestbreite beträgt für Wege 3,50 m und kann im Einzelfall z.B. in Kurvenbereichen größer sein. Die Sohle muss über eine Rampe zugänglich sein, die den o.g. Anforderungen entspricht.

Für größere Grundstücke (über 800 m²) ist auch ein Überflutungsnachweis zu erbringen, der im Entwässerungsgenehmigungsverfahren der WEB zur Prüfung vorzulegen ist.

Unter dem geplanten Baugebiet liegt ein Bereich Weyhausen, in dem in der Vergangenheit bereits Probleme mit der Niederschlagswasserbeseitigung aufgetreten sind. Ein ungeregeltes Abfließen in diese Bereiche würde die Probleme bei Starkregen verstärken.

Die WEB weist daher darauf hin, dass neben der erforderlichen Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers ein besonderes Augenmerk auf die schadlose Ableitung von Starkregenereignissen zu legen ist, Notwasserwege sind aufzuzeigen.

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet werden entsprechende Leitungsrechte festgesetzt, um die Baugebiete in die Entsorgungsanlagen anzubinden. Zudem wird im Südwesten des Plangebietes ein Bereich zu Errichtung einer zentralen Netzstation vorgehalten.

Grundsätzlich ist es aber so, dass in der Bauleitplanung ein entsprechendes Konzept zur Gewährleistung der Ver- und Entsorgung darzulegen und ggf. durch entsprechende Festsetzungen zu sichern ist. Dies wird durch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erbracht. Sollten sich Vorhabenträger und Entsorgungsbetriebe zwischenzeitlich auf eine andere Umsetzung geeinigt haben und können diese durch privatrechtliche Regelungen (vertraglich oder durch eine Grundlast) sicherstellen, so bestehen auch hiergegen keine Bedenken.

Es ist bspw. geplant, die Sicherung der Entlüftungsleitung im Bereich des Krötenkorridors privatrechtlich zu gewährleisten, auf die Eintragung eines Leitungsrechtes wurde daher verzichtet. Die Gemeinde möchte allerdings an dieser Stelle klarstellen, dass die Errichtung von Entlüftungsleitungen für die vorhandene Schmutzwasserleitung im Mühlenweg innerhalb der Grünfläche für den Krötenkorridor (östliche private Grünfläche) ausdrücklich zugelassen ist.

2.5 Immissionsschutz

Der vorliegende Bebauungsplan beruht auf der Aufgabestellung der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Bereitstellung von Wohnraum zu befriedigen. Aufgrund der ruhigen Lage des Plangebietes, gemessen an den Verhältnissen in Weyhausen, zieht die Gemeinde hier die Entwicklung eines Wohngebietes vor, da auf diese Weise auch eine höhere Anzahl von Wohneinheiten entstehen kann. Lediglich ein kleiner Teil des Baugebietes soll auch im Sinne gewerblicher Interessen als Mischgebiet entwickelt werden.

Die Flächen im Plangebiet sind allerdings durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet, es wurde daher ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet⁶⁾. Maßgeblich sind die Geräuschemissionen von der Bundesstraße 188 und der Bundesautobahn 39. Hinzu kommt die Prägung durch Lärm der von den südlich angrenzenden Gewerbenutzungen ausgeht. Die Gewerbebetriebe wurden durch entsprechende Bebauungspläne ermöglicht.

Grundsätzlich wäre nach dem Trennungsgebot von der Entwicklung eines Wohngebietes neben einem Gewerbegebiet abzusehen, allerdings handelt es sich bei den diesbezüglichen Erlässen und Rahmenvorgaben um überschlägige Pauschalangaben für Situationen, in denen keine konkrete Beurteilung der Immissionssituation vorliegt. Außerdem bezeugen die Entwicklungen in der Politik und der städtebaulichen Planung, dass die strikte Trennung von Wohnen und Gewerbe zukünftig kein Leitmotiv der Städteplanung mehr sein kann. Der vorliegende Konflikt wird daher durch die Ergebnisse des Gutachtens und der Fachuntersuchungen, entsprechende Maßnahmen und der tatsächlichen Rahmenbedingungen durch die Festsetzungen der Bebauungspläne bewältigt. Im Plangebiet können auch die Immissionsgrenzwerte für ein Wohngebiet selbst dann weitestgehend eingehalten werden, wenn die Emissionen der Betriebsstätten der Fa. Wolf berücksichtigt werden. In den verbindlichen Bauleitplänen sind die Gewerbegebiete- und Sondergebiete bezogen auf ihr Emissionsverhalten durch die

⁶⁾ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: *Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans "Klanze Nord" der Gemeinde Weyhausen*; März 2019; Hannover

Festsetzung flächenbezogener Schallkontingente auf Mischgebietswerte herunterge-regelt worden:

„Zur Berücksichtigung des Gewerbelärms im Plangebiet werden die festgesetzten im-missionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel der GE- und SO-Flächen in den Bebauungsplänen „Klanze Neufassung“ I. und II. Änderung herangezogen. Hie-rin sind für die einzelnen Teilflächen Schallleistungspegel von tags 60 dB(A)/m² und nachts 43 - 45 dB(A)/m² festgesetzt. Für das bestehende Gewerbe im Südwesten der geplanten Fläche berücksichtigen wir gebietstypische Schallleistungspegel von 65 dB(A)/m² am Tage und 50 dB(A)/m² in der Nacht.“

Der Schallgutachter kommt infolgedessen bei der Beurteilung der Situation zu folgen-dem Ergebnis:

„Auf Basis der in Eingangsdaten ergeben sich Beurteilungspegel für eine Immissions-höhe von 5 m im Plangebiet. Hiernach ist festzustellen, dass im Plangebiet die Richt-werte der TA Lärm entsprechend geplanten Gebietsausweisung im Bereich des Plan-gebietes bis auf einen Streifen am Tage von einer Größe 50 m x 170 m im Südwesten sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit eingehalten werden. Allerdings liegen die Werte mit max. 59 dB(A)/44 dB(A) innerhalb des Streifens 4 dB über den Richtwerten für allgemeine Wohngebiete. In den übrigen Bereichen des Plangebietes werden die Richtwerte unterschritten.“

In Bezug auf den Straßenverkehrslärm geht das Gutachten von den folgenden Annah-men aus:

„Für Prognosen von Verkehrsräuschen ist die zukünftig vorliegende, hier auf den Prognosehorizont 2030 hochgerechnete Verkehrsmenge in Ansatz zu bringen.

Für die umliegenden Straßen liegt mit der Verkehrsuntersuchung eine Prognose für das Jahr 2030 vor. Für die Berechnungen werden die zusammengefassten Eingangs-daten für zugrunde gelegt.“

Bei der Beurteilung kommt der Gutachten daher zu folgendem Ergebnis:

„Auf der Basis der aufgeführten Eingangsdaten haben wir die Beurteilungspegel be-rechnet. Die berechneten Beurteilungspegel des Straßenverkehrs sind in Form von farbigen Schallimmissionsplänen für die Immissionshöhe von 5 m (1. OG) dem Gut-achten beigelegt. Ausgangslage ist hierbei eine konservative Mitwindwetterlage für alle Straßenabschnitte.

Die nach DIN 18005-1 /4/ anzustrebenden Orientierungswerte werden zur Tageszeit unterschritten und zur Nachtzeit in einem kleinen östlich gelegenen Teil minimal (≤ 2 dB) überschritten. Legt man die Grenzwerte der 16. BImSchV zugrunde, so liegt auch im östlichen Teil des Gebietes eine Unterschreitung zur Nachtzeit um mindestens 2 dB vor. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass bei zunehmender Bebau-ung des südlich gelegenen ersten Bebauungsabschnittes eine Verbesserung der Im-missionswerte zu erwarten ist.“

Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung sowie unter der Annahme das es sich hierbei um Orientierungswerte handelt, wird die uneingeschränkte Entwicklung des Wohngebietes im östlichen Teilbereich hier möglicherweise angezeigten Lärmschutz-maßnahmen auch deshalb vorgezogen, weil das Gutachten ja bereits auf die südlich bis südöstlich gerade in Entstehung befindlichen Baugebiete hinweist, welche zu einer Reduzierung der Lärmimmissionen führen wird.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde zudem von mehreren Seiten auf weitere Lärm-quellen im Umgebungsbereich hingewiesen (Brechanlage im Norden des Plangebietes

und Recyclinghof südwestlich des Plangebietes). Daher wurde die Erstellung einer diesbezüglichen Stellungnahme durch den schalltechnischen Gutachter von der Gemeinde veranlasst ⁷⁾. Zu diesem Zweck wurden bei einem Vor-Ort-Termin in vollem Betrieb der beiden Gewerbeanlagen Schallpegelmessungen durchgeführt. Dabei lagen die aufgenommenen Immissionen in den Randbereichen des Plangebietes unterhalb der Richtwerte.

Privatrechtlichen Regelungen zum Schutz der Betriebsstätten des Betriebes Wolf, die vom Vorhabenträger in Form der Eintragung von Dienstbarkeiten vorgenommen wurden, dienen indes nur der weiterführenden Regelung und zur Sicherstellung der Anstoßwirkung. Sie sind für die planungsrechtliche Betrachtungsebene unerheblich. Hier ist der Immissionsschutz auf der Grundlage der gutachterlichen Untersuchungen und den daraus ergebenden Regelungen abschließend abgearbeitet, da die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Im Ergebnis können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete werden lediglich in einem kleinen Bereich des Plangebietes überschritten, der als Mischgebiet festgesetzt wurde, weitere Maßnahmen des Lärmschutzes sind für das Plangebiet somit nicht erforderlich.

Durch den Norden der Ortslage Weyhausen führt ein Hubschraubertiefflugkorridor. Dadurch ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ersatzansprüche gegenüber der Bundeswehr können hieraus allerdings nicht abgeleitet werden.

2.6 Boden

Die vorgefundenen Böden sind ohne weiteres in der Lage die mit der Beanspruchung einhergehenden Lasten aufzunehmen.

Die entnommenen Bodenproben wurden chemisch analysiert um die Zusammensetzung und weitere Verwendbarkeit festzustellen. Der Untergrund ist nach den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR Boden) als Einbauklasse Z0 einzuordnen werden und kann somit uneingeschränkt wieder eingebaut werden.

Die Belastung der Böden im Plangebiet erfolgt dementsprechend als "nicht gefährlicher Abfall". Auffälligkeiten im Rahmen der chemischen Untersuchungen traten nicht zu Tage. Für eine entsprechende Gefährdung aufgrund von Altlasten der ehemaligen Kiesgrube oder der angrenzenden Altlast über den Wirkpfad Boden → Grundwasser bzw. Grundwasser → Boden bestehen somit keine Anhaltspunkte.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer

⁷⁾ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: *Schalltechnische Stellungnahme zum Einfluss der Brechanlage im Norden und des Recyclinghofes (beide Fa. Otto Wolf GmbH) im Süden auf das geplante Wohngebiet Klanze Nord*; Juli 2020; Hannover

Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

2.7 Altlasten

Westlich des Plangebietes ist ein Standort mit Altlasten angegeben. Dabei handelt es sich um den Standort Weyhausen Nord mit der Standortnummer:1514014006, der Fläche von 12.000 m² und einem Volumen von 62.000 m³. Die Erstbewertungszahl ist mit 66 angegeben. Die Bewertungszahl 0-100 wird angegeben, wenn noch keine Erkundung erfolgt ist. Für Anlagen mit einer Bewertungszahl ≥ 60 Punkten besteht ein vorrangiger Erkundungsbedarf. Aufgrund der Entfernung ist allerdings nicht mit Beeinträchtigungen für das Plangebiet auszugehen.

Hinsichtlich möglicher Belastungen durch Abwurfkampfmittel wurden Luftbildauswertungen für das Plangebiet vorgenommen. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt, eine Kampfmittelbelastung wird nicht vermutet.

2.8 Denkmalpflege

In der Umgebung des Bebauungsplans befindet sich ein Baudenkmal (Windmühle, Mühlenweg 17). Gemeldet von der unteren Denkmalschutzbehörde im Planverfahren.

Nach §10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmalsbeeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde.

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Der Umgebungsschutz, der von diesem Baudenkmal entfaltet wird betrifft den südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes im südöstlichen Areal des Plangebietes (WA 2).

Um eine Beeinträchtigung der Mühle durch in der Umgebung befindliche Neubauten zu vermeiden sind diese mit Rot bis rotbraunen nicht engobierten Ziegeln zu decken. Dies betrifft auch alle Nebengebäude. Flachdächer sind nicht zugelassen (auch nicht bei Nebengebäuden). Die Fassade kann in Putz (gedeckte Farben), Holz oder Klinker bestehen.

Weitere Bau- oder Bodendenkmale sind weder im Planbereich noch in der näheren Umgebung der Gemeinde bekannt und wurden auch nicht im Planverfahren angezeigt.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ dem Kreisarchäologen (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014) oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.9 Vorbeugender Brandschutz

Der Landkreis Gifhorn hat mit Schreiben vom 10.02.2020 folgende Stellungnahme zum vorbeugenden Brandschutz abgegeben und mit Stellungnahme vom 17.11.2020 ergänzt:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundsatz zur Verfügung gestellt werden kann:

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Allgemeines Wohngebiet (WA) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Allgemeines Wohngebiet (WA) [1 Vollgeschosse, GRZ: 0,25, GFZ: 0,25] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Allgemeines Wohngebiet (WA) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,6] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Allgemeines Wohngebiet (WA) [1 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,3] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Mischgebiet (MI) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Bemessung:

1. *Zum Grundsatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen*

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Mischgebiet (MI) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-

/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

- 2. Werden im Plangebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Gebäude nach Industriebauordnung) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.*
- 3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).*

Die Errichtung zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen ist in diesem Fall zu prüfen.

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Die unabhängige Löschwasserversorgung im Plangebiet kann durch entsprechende Maßnahmen wie bspw. Löschwasserbrunnen oder -Teiche gewährleistet werden. Sollten sich im Zuge der Baugenehmigungs- bzw. Bauantragsverfahren Brandschutzmaßnahmen über den durch das Trinkwassernetz bereitgestellten Grundschutz hinaus als erforderlich erweisen, sind diese nachzuweisen.

Hinterliegende Baugrundstücke oder Gebäude mit Wandöffnungen 8,00 m oberhalb der Geländeoberfläche werden von der Planung nicht zwingend vorbereitet. Dennoch sind die Brandschutzbestimmungen bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.

Schlussendlich sind die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz im Baugenehmigungsverfahren mit Abstimmung des zuständigen Brandschutzprüfers und der Freiwilligen Feuerwehr festzulegen.

2.10 Belange der Landwirtschaft

Zur Realisierung der Planung greift die Gemeinde auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zu. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche ist, zum Schutz von Grund und Boden vor Überbauung, so gering wie möglich zu halten. Vor dem Hintergrund der Befriedigung der Nachfrage von Wohnbauland im Grundzentrum Weyhausen erachtet die Gemeinde den Zugriff auf eine landwirtschaftliche Fläche mit einem sehr geringen bis geringen Ertragspotential (LBEG) für angemessen. Des Weiteren setzt die Bebauung des Plangebietes, die logische Fortsetzung der Siedlungsentwicklung dar. Der Geltungsbereich ist sehr gut erschlossen und es kann der Zugriff auf höherwertigere, weniger beeinträchtigte Ackerflächen vermieden werden. Die Planung wird zudem den Siedlungsabschluss der Ortslage Weyhausen nach Norden bilden.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen kann leider nicht vermieden werden um ein neues Baugebiet für Weyhausen zu entwickeln. Nordöstlich bis

nordwestlich der Ortslage befindet sich neben dem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung, welches bereits als Erschwernis für die Entwicklung einer Bebauung zu bewerten ist, ebenfalls ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen, sodass eine Siedlungsentwicklung in diese Richtung weitestgehend auszuschließen ist. Südöstlich bis südwestlich der Ortslage liegt das FFH-Gebiet ("Aller mit Barnbruch") welches auch Naturschutzgebiet ist, gleichzeitig Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie Hochwasserschutz aufgrund der Verordnungsflächen entlang der Aller, insofern ist eine bauliche Entwicklung in diese Richtung ebenfalls nicht in Betracht zu ziehen. Es gibt bisher unbebaute Flächen in Weyhausen, die bereits im Raumordnungsprogramm als baulleitplanerisch gesichert ausgewiesen sind, auf diese besteht aber kein Zugriff. Hinzu kommt, dass die Gemeindegrenze östlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans anliegt.

Des Weiteren wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen zugegriffen. Nach dem niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) ist das standortbezogene, ackerbauliche Ertragspotential für diese Flächen ebenfalls als gering zu bewerten. Die Gemeinde erachtet es daher als angemessen, dieses Areal für die geplante Ausgleichsmaßnahme heranzuziehen.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die Wirtschaftsstelle wird überwiegend für die Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen in geringem Umfang und für den Hofverkauf genutzt. Emissionen, welche für die vorliegenden Planfestsetzungen problematisch wären, gehen daher von der Bewirtschaftung nicht aus. Der landwirtschaftliche Betrieb einschließlich seiner Nutzungen und der nebenliegenden Wohngebäude wurde im Rahmen des Bebauungsplans "Klanze- Ost" als Dorfgebiet (MD) erfasst, die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind in diesen vorrangig zu berücksichtigen. Das Nebeneinander von Wohn- und Dorfgebieten ist in der Regel unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme problemlos möglich.

Durch die Planung werden die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Landwirtes theoretisch beschränkt, da die Flächen nordwestlich des Hofes für eine bauliche Inanspruchnahme herangezogen werden. Die Einschränkung ist aber immissionsschutzrechtlich ohnehin durch das auf Tappenbecker Gebiet bereits bestehende, faktische Wohngebiet sowie durch das Baugebiet "Klanze - Ost" gegeben. Nach dem Schutzanspruch dieser Wohnbebauung hat sich der landwirtschaftliche Betrieb in seinem zulässigen Emissionsverhalten bereits jetzt zu richten. Wobei davon auszugehen ist, dass ein Nebeneinander für wohn- und dorfgebietstypischen Nutzungen grundsätzlich möglich ist. Die hinzukommende, geplante Bebauung stellt keine darüber hinausgehende, erhebliche Beschränkung dar. Zusätzlich ist auszuführen dass die eigentumsrechtliche Sicherung der Plangebietsflächen mit eben jenem Landwirtschaftsbetrieb erfolgt ist.

Die nach wie vor landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen, nördlich des Plangebietes sind nach wie vor durch die bestehenden Wege zu erreichen.

Landwirtschaftliche Immissionen wie Stäube, Gerüche, Geräusche usw. die in das Plangebiet hineinwirken können sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Die an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs geplanten Anpflanzungen entlang des benachbarten Ackers sind in einem ausreichenden Abstand zur Ackerfläche (gemäß § 50 NNachbG) anzulegen, um das Hereinwachsen von Wurzelmasse in den Acker und die Beschattung der Kulturen möglichst zu vermeiden. Weiterhin sind die Anpflanzungen regelmäßig zurückzuschneiden, wodurch herüberhängendes Geäst, das die Flächenbewirtschaftung erschwert, entfernt wird.

Es muss zudem sichergestellt werden, dass im Rahmen der Errichtung und Bewirtschaftung der planexternen Flächen zum Schutze den angrenzenden Ackerkulturen

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

sich auf den Bracheflächen keine Populationen von Problemunkräutern, wie Z. B. Distelnester, entwickeln, die dann auf die umliegenden Ackerflächen aussamen und dadurch zusätzliche Unkrautbekämpfungsmaßnahmen erfordern.

Die Belange der Landwirtschaft werden nach Auffassung der Gemeinde in der Planung ausreichend berücksichtigt.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) betrifft einen Bereich am nordöstlichen Rand der Ortslage von Weyhausen. Hier soll nach dem Willen der Gemeinde nun eine konkrete Inanspruchnahme durch Wohnbebauung und gemischten Nutzungen vorgenommen werden.

Zu diesem Zweck setzt der vorliegende Bebauungsplan auf insgesamt ca. 7,66 ha ca. 0,34 ha Mischgebiete sowie ca. 5,12 ha allgemeine Wohngebiete fest. Innerhalb der Wohngebiete sind Teilbereiche als Zäsur zwischen der geplanten Bebauung, der offenen Feldflur und dem Wanderkorridor für Bepflanzungen ausgewiesen. Des Weiteren werden ca. 1,17 ha private Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches für Regenrückhalteanlagen im Bereichen der ehemaligen Kiesgrube sowie für den Krötenkorridor ausgewiesen, ca. 0,21 ha öffentliche Grünfläche werden für einen Spielplatz festgesetzt und ca. 0,82 ha Verkehrsfläche ausgewiesen.

Insgesamt betrachtet sind besondere negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. Allerdings wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser bei der Umsetzung der Planung kommen. Als Grundzentrum ist Weyhausen über das Raumordnungsprogramm daran gebunden, eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeizuführen, mit der vorliegenden Planung kommt die Gemeinde dieser Aufgabe nach und versucht die anhaltend hohe Nachfrage nach Flächen für Wohnnutzungen zu befriedigen.

Zur Begünstigung der eigentumsbildenden Kreise soll auf explizite Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verzichtet werden. Allerdings werden durch entsprechende Anpflanzungen im Plangebiet ein Teil der Eingriffe kompensiert. Der überwiegende Teil des erforderlichen Ausgleichs durch die erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wird daher auf planexternen Flächen erbracht.

Zudem werden durch die Inanspruchnahme artenschutzrechtliche Belange berührt und Maßnahmen u.a. im Plangebiet erforderlich. Von der Planung sind unmittelbar die Knoblauch-Kröte, der Kammmolch und Vogelarten betroffen. Es wurden daher in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion ermittelt und festgelegt (CEF-Maßnahmen).

Diese Maßnahmen erfolgen in Ergänzung zu den bereits im Rahmen des Bauleitplans "Klanze-Ost" getroffenen Regelungen. Im Ergebnis können durch die gewählte Vorgehensweise Tatverbotsbestände vermieden werden.

Hinsichtlich des Eingriffes in die Brutreviere geschützter Vogelarten sollen auf Ackerflächen Nutzungsumstellungen vorgenommen werden, um diese Reviere auszugleichen.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der vorliegenden Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft⁸⁾,
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen⁹⁾¹⁰⁾,
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion¹¹⁾.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn, des Flächennutzungsplans sowie dem Map-Server des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Umweltschutz (NLWKN) abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt. Zusätzlich wurde eine artenschutzfachliche Begutachtung des Plangebietes sowie des Betrachtungsraumes (Auswirkungsraum der Planung) vorgenommen.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt. Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe festgesetzt. Der Ausgleich kann nur teilweise im Plangebiet erbracht werden, das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer planexternen Fläche realisiert.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- 📁 das Regionale Raumordnungsprogramm,
- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn,
- 📁 Bodenübersichtskarten,
- 📁 das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

ausgewertet.

⁸⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁹⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹⁰⁾ DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau")

¹¹⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Ergänzend werden Erkenntnisse aus Ortsbegehungen und Fachgutachten berücksichtigt.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden, Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

3.2.1 Schutzgüter

a) Naturräumliche Schutzgüter

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung (Trinkwasserschutzgebiet Brackstedt/ Weyhausen), das westliche Teilstück der ehemaligen Kiesgrube befindet sich im Vorbehaltsgebiet für die Natur und Landschaft. Grundsätzlich steht die Entwicklung eines Wohngebietes dem bestehenden Trinkwasserschutzgebiet nicht entgegen, es werden entsprechende Vorgaben zum Schutzgut zu treffen sein. Im Bereich des Vorbehaltsgebietes wird eine Grünfläche festgesetzt, Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist zu einem sehr großen Teil ackerbaulich genutzt. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches sind im Rahmen der Bestandsaufnahme durch das Fachbüro Freizeitanlagen und am westlichen Rand im Bereich der ehemaligen Kiesgrube Halbruderale Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzbestände festgestellt worden. Die Äcker und Begleitelemente sind daher als beeinträchtigt hinsichtlich ihrer Bedeutung für die naturräumlichen Schutzgüter zu bewerten.

Im Norden grenzt die offene Ackerflur an das Plangebiet an, westlich, südlich und östlich wird das Areal von Gemeindestraßen und Landwirtschaftswegen begrenzt.

Das Plangebiet wird den Siedlungsabschluss der Ortslage von Weyhausen in Richtung Norden bilden, es schließt in der Tiefe zu bestehenden Bebauungsstrukturen östlich und westlich auf. Südlich befindet sich die vorhandene Bebauung. Die Flächenauswahl stellt eine Minimierungsmaßnahme dar, somit kann der Zugriff auf naturschutzfachlich höherwertige Flächen vermieden werden, um die Planungsziele zu verwirklichen.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn,
- MAP-Server NLWKN,
- Vor-Ort-Bestandsaufnahme,
- Biotoptypenkartierung,
- Artenschutzgutachten ¹²⁾.

Bestand:

Die Überplanung umfasst rd. 7,66 ha die höchstüberwiegend durch Ackerflächen repräsentiert werden, des Weiteren beinhaltet das Plangebiet eine Freizeitanlage, halbruderale Gras- und Staudenfluren sowie ein Gehölzbestand. Für diese Flächen

¹²⁾ Biodata GbR – Biologische Gutachten: *Bauleitplanung Weyhausen, LK Gifhorn Klanze – Nord*; Oktober 2018; Braunschweig

wird eine erstmalige Inanspruchnahme durch Bebauungen vorbereitet. Insgesamt ist der Plangeltungsbereich stark durch die intensive Landwirtschaft geprägt, lediglich die Bereiche an der ehemaligen Kiesgrube bzw. der Freizeitanlage weisen einen höheren Grad der Natürlichkeit auf.

Die angrenzenden Flächen sind durch die intensive Inanspruchnahme (Straße, Äcker, Baugebiete) ebenfalls erheblich überformt. Natürliche oder naturnahe Biotopzustände konnten lediglich am Mühlenteich festgestellt werden.

Im April und Juli 2018 ist das Areal auf die vorhandene Biotopausstattung, -struktur und die kennzeichnenden Pflanzenarten untersucht worden. Basierend auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2016) sind alle Biotoptypen bis zur Ebene der Untereinheit erfasst worden.

Flora

Keiner der im Gebiet vorkommenden Biotope fällt unter den gesetzlichen Biotopschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. dem Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG).

Die Begehungen zur Erfassung möglicher Wuchsstellen von Farn- und Blütenpflanzen, welche dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen resp. landesweit als im Bestand gefährdet gelten (Arten der Roten Liste für Niedersachsen und Bremen – GARVE 2004), erfolgten im B-Plan-Gebiet im April und Juni 2018, es wurden allerdings keine aufgefunden.

Entsprechend der Landschaftsstruktur und Nutzungssituation sind beständige Vorkommen gesetzlich geschützter bzw. landesweit bestandsbedrohter Arten wenig wahrscheinlich. So ist in der Roten Liste eine Reihe von Arten aufgeführt, die typischerweise Sandäcker besiedeln. Die derzeit praktizierte intensive Nutzungsweise mit Einsatz von Herbiziden verhindert jedoch eine Etablierung der Arten, so Diasporen noch im Boden vorhanden sein sollten. Dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen diese „Ackerunkräuter“ in aller Regel nicht.

Von der einzigen dem gesetzlichen Artenschutz unterliegenden Art der Ackerbegleitflora, der Acker-Feuer-Lilie, sind zwar Wuchsstellen aus dem südöstlichen Landkreisgebiet bekannt (GARVE 2007), jedoch ist das Liliengewächs auf eine extensive Bewirtschaftungsweise des Ackers angewiesen, so dass sie im Planungsgebiet nicht zu erwarten ist.

Die überwiegende Mehrzahl der dem gesetzlichen Artenschutz unterliegenden Farn- und Blütenpflanzen zeigt eine relativ enge Bindung an bestimmte Biotope bzw. standörtliche Gegebenheiten. Diese sind im Planungsgebiet zumeist nicht vorhanden. Somit sind beständige Vorkommen solcher spezialisierten Arten kaum wahrscheinlich.

Prinzipiell auftreten könnten einzelne weniger anspruchsvolle Arten, von denen einige wiederum dem Artenschutz unterliegen. Hinweise auf solche Vorkommen haben sich bei der Geländebegehung nicht ergeben. Nach Datenlage wird folglich davon ausgegangen, dass Wuchsstellen mit beständigen Vorkommen von dem gesetzlichen Artenschutz unterliegenden bzw. in der Roten Liste für Niedersachsen und Bremen verzeichneten Farn- und Blütenpflanzen im Planungsgebiet gegenwärtig nicht vorhanden sind.

Fauna

- Brutvögel

Vögel gehören zu den gebräuchlichsten Indikatorgruppen, die für die Beurteilung umweltrelevanter Planungen unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten herangezogen werden.

Die Brutvogelfauna wurde flächendeckend in vier Kartierungsdurchgängen am Tage und einem in der Dämmerungs- bzw. Nachtphase erfasst. Der Kartierungszeitraum für die Erfassung der Brutvogelfauna erstreckte sich insgesamt von April bis Juni 2018. Die Tagkartierungen wurden in den Morgenstunden durchgeführt. Für einige Arten (Rebhuhn, Wachtel) kamen Klangattrappen zum Einsatz.

Als sichere Brutvögel wurden solche mit der Kategorie „Brutnachweis“ (Nestfund, fütternde Altvögel, Nachweis von Jungvögeln) eingestuft. Tiere mit Territorialverhalten (singende Männchen, Balzverhalten) oder Paarbeobachtungen wurden ebenfalls als Brutvögel mit dem Status „Brutverdacht“ eingestuft, wenn diese Verhaltensweisen bei mindestens zwei Begehungen im geeigneten Bruthabitat festgestellt werden konnten. Wurden die Tiere nur einmal zur Brutzeit im geeigneten Habitat beobachtet, erfolgte eine Einordnung als „Brutzeitfeststellung“.

Als Gastvögel (Nahrungsgast, Durchzügler, Wintergast) wurden Vögel eingestuft, für deren Brut innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Hinweise vorlagen, wohl aber für eine Nutzung als Nahrungshabitat entweder regelmäßig zur Brutzeit („Nahrungsgäste“ = Brutvögel in angrenzenden Bereichen) oder nur zur Zugzeit („Durchzügler“).

Reviere, die nicht vollständig im Untersuchungsgebiet liegen, wurden unabhängig vom Reviermittelpunkt zum Gebiet gerechnet, wenn zumindest ein wichtiger Teil des Reviers im Untersuchungsgebiet lag.

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Vorhabensgebiet sowie die angrenzenden Landschaftsbestandteile. Siedlungsbereiche wurden nicht vertieft untersucht.

Im Untersuchungsgebiet wurden 45 Arten festgestellt, darunter 8 Arten, die lediglich als Nahrungsgäste im Gebiet auftraten. Unter den biotopspezifischen Brutvogelarten finden sich entsprechend den Verhältnissen im Planungsraum vor allem Arten der offenen und halboffenen Landschaft sowie der Siedlungsbiotope.

Arten der Siedlungsbiotope - Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Feldsperling, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Turmfalke

Schwerpunkt dieser Artengemeinschaft ist der Bereich um die alte Mühle in Verbindung mit den angrenzenden Gemüseanbauflächen; hier brüten neben der Rauchschwalbe auch die o. g. Kleinvögel.

Für alle genannten Arten stellen die offenen Flächen des Untersuchungsgebietes einen Teil des Nahrungshabitats dar. Hinweise auf Brutvorkommen von Mehlschwalbe und Turmfalke sind nicht bekannt, aber im Umfeld des Vorhabensgebietes anzunehmen.

Arten der offenen Feldflur - Rebhuhn, Feldlerche, Wiesenschafstelze, Wiesenpieper

Prägend für das Untersuchungsgebiet ist die Feldlerche, die mit insgesamt 9 Revieren und 3 Brutzeitfeststellungen im untersuchten Bereich vorkam. Das eigentliche Vorhabensgebiet wurde 2018 mit Mais bestellt, so dass es im Frühjahr zu einer Verlagerung nach Norden der drei dort befindlichen Reviere kam. Die Vorkommen konzentrieren sich auf die zentralen Ackerflächen im untersuchten Gebiet, nach Osten in Richtung Tappenbeck wurden nur wenige Vorkommen registriert. Vom Rebhuhn gelang nach

Angaben eines Landwirts über den Nachweis einer Kette (Alttiere mit Jungvögeln) ein Brutnachweis nördlich des geplanten Baugebietes.

Wiesenschafstelzen nutzten das Vorhabensgebiet offenbar nur als Nahrungsfläche, die Brutplätze befanden sich wohl nördlich und östlich des Vorhabensbereiches. Vom Wiesenpieper erfolgte in 2018 nur eine Brutzeitfeststellung, in 2016 wurde noch ein festes Revier festgestellt.

Auch Nachweise vom Großen Brachvogel sowie vom Kiebitz (jeweils Brutzeitfeststellungen in 2016) blieben 2018 aus.

Arten des Halboffenlandes - Goldammer, Gartengrasmücke, Dorngrasmücke, Feldsperling, Gelbspötter, Stieglitz, Bluthänfling

Siedlungsschwerpunkte dieser Artengemeinschaft sind das Feldgehölz um die ehemalige Abgrabung westlich des Vorhabensgebietes sowie die von Büschen und Hecken gesäumten Wege im Westen und Norden des untersuchten Gebietes.

Großvögel - Mäusebussard, Schwarzmilan, Rotmilan, Rohrweihe, Sperber, Turmfalke

Einzelne Individuen dieser Arten wurden über den offenen Bereichen auf Nahrungsflügen beobachtet. Auffällig ist die hohe Artenanzahl an Greifvögeln, dies spricht für geeignete Lebensräume im Umfeld des Vorhabens, wie z. B. in der Allerniederung im Süden bzw. der halboffenen Landschaft und den Wäldern im Norden. Ein Brutvorkommen des Mäusebussards ist im Umfeld des Silbersees zu vermuten, weitere Hinweise zu möglichen Brutplätzen liegen nicht vor.

Im Untersuchungsgebiet treten somit auch bestandsgefährdete Arten der Roten Listen sowie streng geschützte Arten auf.

Unter den Brutvögeln des Untersuchungsgebietes sind mehrere Arten der Roten-Liste vertreten. Das Rebhuhn wird bundesweit, landesweit und regional als stark gefährdet geführt, während Rauchschwalbe, Feldlerche und Bluthänfling auf diesen drei Roten Listen als gefährdet eingestuft werden.

Keine festen Reviere (jeweils Brutzeitfeststellung) wurden von Wiesenpieper und Star als ebenfalls landesweit und regional gefährdete Arten festgestellt. Von den Nahrungsgästen werden neben der Mehlschwalbe v. a. auch Greifvögel (z. B. Rotmilan) in der Roten Liste geführt.

Von den Brutvögeln werden auf der bundesweiten Vorwarnliste 4 Arten geführt (Teichhuhn, Haussperling, Feldsperling, Goldammer). Landesweit und regional sind 6 Arten gelistet (Gelbspötter, Gartengrasmücke, Haussperling, Feldsperling, Stieglitz, Goldammer). Eine Reihe von weiteren Arten sind als Nahrungsgäste auf den jeweiligen Vorwarnlisten verzeichnet.

Drei Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie (VSR) wurden als Nahrungsgäste im Gebiet registriert (Rotmilan, Schwarzmilan, Rohrweihe).

Alle heimischen Vogelarten sind nach den Bundes- und EU-Artenschutzverordnungen besonders geschützt und unterliegen dem § 44 BNatSchG; die Greifvögel Rotmilan (NG), Schwarzmilan (NG), Rohrweihe (NG), Sperber (NG), Mäusebussard (NG) und Turmfalke (NG) sowie das Teichhuhn (BN) sind zudem streng geschützt.

Wertgebend für das untersuchte Gebiet ist der hohe Bestand an Feldlerchen, die v.a. auf den zentralen Ackerflächen ihr Vorkommen haben. Als weitere Art der offenen Feldflur wurde mit einem Brutnachweis das Rebhuhn sowie in geringer Dichte die Wiesenschafstelze festgestellt, Nachweise anderer Arten, die noch in 2016 festgestellt wurden, blieben weitgehend aus. Damit ist die Zönose der Arten der offenen Feldflur recht gut

repräsentiert und hinsichtlich der Siedlungsdichte bei der als gefährdet eingestuften Feldlerche gut ausgeprägt.

Wertgebend sind weiterhin die Arten der halboffenen Landschaft, die auch alle in der lande-weiten und regionalen Vorwarnliste geführt werden: Gelbspötter, Feldsperling, Haussperling, Stieglitz und Goldammer sowie als Art der Dörfer und Siedlungen die kleine Brutkolonie der gefährdeten Rauchschwalbe.

Die Vogelgemeinschaften der Arten der halboffenen Feldflur sowie der Siedlungsrandbereiche sind durchschnittlich ausgeprägt, doch stehen aktuell diese Artengemeinschaften (zusammen mit denen der offenen Agrarlandschaft) gerade besonders im Focus aufgrund anhaltenden Rückgangs der charakteristischen Arten, von denen mit Rebhuhn, Feldlerche Wiesenschafstelze u. a. Arten in diesem Gebiet – noch – wertgebende Arten vorkommen.

Aufgrund der genannten Vorkommen hat das Gebiet trotz der geringen Größe eine **mittlere (bis hohe) Bedeutung** als Brutvogellebensraum.

- Amphibien

Amphibien haben im Allgemeinen sehr komplexe Habitatansprüche und einen hohen Raumbedarf, da sie während ihrer verschiedenen Lebensphasen unterschiedliche aquatische und terrestrische Lebensräume besiedeln und zwischen ihnen regelmäßige saisonale Wanderungen durchführen.

Zum Vorkommen von Amphibien im Planungsraum sind in den letzten Jahren umfangreiche Untersuchungen im Rahmen von Bauleitplanungen der Gemeinden Weyhausen und Tappenbeck und im Auftrag des NLWKN durchgeführt worden.

Vor Beginn der Untersuchungen 2018 war daher bekannt, dass sowohl der Mühlen- teich als auch der Gewässerkomplex südlich des Mühlenwegs Laichgewässer für die streng geschützte und als gefährdet eingestufte Knoblauchkröte darstellen und dass es zwischen diesen Gewässern Funktionsbeziehungen gibt. Als Lebensraum für die Knoblauchkröte dient zum einen die Ackerfläche südlich des Mühlenweges (Bau- gebiet Clanze – Ost) sowie die Brache westlich davon.

Vor diesem Hintergrund wurden 2018 erneut Untersuchungen mittels Fangzäunen vor- genommen. Daten zu den Laichgewässern liegen aus 2016 vor bzw. werden nachricht- lich aus den Erhebungen für das bestehende Monitoring der Knoblauchkröte übernom- men.

Mit der vorliegenden Untersuchung erfolgte die Erfassung der Laichwanderung im Frühjahr 2018. Dazu wurden vor dem Hauptwanderbeginn ein Fangzaun errichtet und die Wanderungsbewegungen an 27 Wandernächten im Zeitraum vom 12.03.2018 bis zum 15.04.2016 erfasst. Die Erfassung der Anwanderung wurde beendet als auch bei vergleichbaren Untersuchungen in der Region keine Tiere bzw. nur noch Einzelexemp- lare an den jeweiligen Fangzäunen festgestellt worden sind. Der Fangzaun wurde ent- sprechend den örtlichen Gegebenheiten nördlich des Mühlenweges im Bereich der Vorhabensfläche aufgestellt. Im Zuge der ersten Kontrollen wurde festgestellt, dass insbesondere der westliche Rand des Fangzaunes ein Schwerpunkt der Anwanderung darstellt, daher wurde der Zaun nach Westen noch entsprechend verlängert.

Insgesamt wurden in den beiden maßgeblichen Gewässern sechs Amphibienarten festgestellt: Knoblauchkröte, Erdkröte, Teichmolch, Kammmolch, Teichfrosch und Grasfrosch. Die Artenzahl war weitgehend identisch, Reproduktionsnachweise gab es bis auf die Knoblauchkröte für die übrigen Arten.

Der Kammmolch ist vor allem in verkrauteten, am Gewässerboden gut strukturierten Weihern, Teichen und Tümpeln der offenen Landschaft und der lichten Wälder zu finden, die keinen oder geringen Fischbesatz aufweisen; hier hält er sich vorzugsweise das ganze Jahr über auf. Der Aktionsraum zwischen Laichgewässer und Jahreslebensraum beträgt nur wenige hundert Meter um das Laichgewässer, wobei maximale Wanderungen in Sommer- oder Winterquartiere von bis zu 1000 m Entfernung beobachtet wurden.

Der Kammmolch wurde lediglich im Westen des Fangzaunes nördlich des Mühlenweges festgestellt, eine erfolgreiche Reproduktion ist über den Nachweis von Larven belegt.

Teichmolche besitzen bezüglich ihrer Ansprüche eine sehr große ökologische Potenz, so dass die unterschiedlichsten Laichgewässer und Landlebensräume von dieser Art angenommen werden. Der Teichmolch präferiert dabei kleine bis mittelgroße, pflanzenreiche, besonnte Weiher und Teiche außerhalb des Waldes sowie als Landlebensraum offene bis halboffene Landschaften. Die terrestrischen Lebensräume befinden sich in einer Entfernung bis zu 400 m vom Laichgewässer. Es werden die unterschiedlichsten Landhabitate vom Teichmolch genutzt, wobei mit Laubgehölzen bestandene Bereich bevorzugt werden.

Teichmolche wurden v. a. am Fangzaun festgestellt, in beiden Gewässern wurden über den Fang von Larven auch die erfolgreiche Reproduktion dokumentiert.

Die Knoblauchkröte als eine Art der östlichen Steppen besiedelt in Deutschland vor allem die verschiedensten Kulturstuppen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um agrarisch oder gärtnerisch genutzte Gebiete. Die bevorzugten Laichgewässer sind größtenteils perennierend und eutroph. Als Landlebensräume dominieren Acker, Grünland sowie Kaut- und Staudenfluren, die leicht grabbare, sandige Böden aufweisen. Die Wanderungen zu den Laichgewässern umfassen zumeist weniger als 100 m, oft bis zu 600 m, Jungtiere können auch weitere Strecken von bis 2.000 m zurücklegen.

Die Knoblauchkröte steht hier aufgrund der bisherigen Daten besonders im Focus; sie wurde in beiden Gewässern als Rufer nachgewiesen, jedoch keine Kaulquappen festgestellt. Von einer erfolgreichen Reproduktion ist aber angesichts der hohen Anzahlen auszugehen. Auffällig ist die auch bereits in 2016 festgestellte starke Anwanderung aus dem Bereich der Brache westlich des Baufeldes Klanze - Ost.

Die Erdkröte ist sehr anpassungsfähig und nutzt Laichgewässer jeglicher Art. Auch bei den Landlebensräumen besteht eine breite Varianz mit Schwerpunkt auf mäßig feuchte Wälder mit krautreichem Unterwuchs oder Grenzzonen verschiedener Biotope. Bei den Wanderungen zwischen den einzelnen Teillebensräumen werden Strecken von hauptsächlich bis zu 1.000 m (auch bis 3.000 m) zurückgelegt.

Die Erdkröte wurde v.a. am Fangzaun festgestellt mit einem Schwerpunkt im Westen aus dem Bereich des Gehölzkomplexes; an beiden Gewässern ist über den Nachweis von Metamorphlingen eine Reproduktion belegt.

Die Kreuzkröte ist eine Pionierart, welche neu entstandene, sehr flache, sich schnell erwärmende und oftmals nur temporäre Gewässer besiedelt. Historischen Ausgangspunkt der Besiedlung stellen wahrscheinlich die Niederungen der großen Ströme und ihrer Nebenflüsse dar. Heute besiedelt die Art in den meisten Teilen Deutschlands vorrangig Sekundärhabitate, welche offene, vegetationsarme bis -freie Flächen mit ausreichend Verstecken im Landlebensraum und einer Vielzahl kleiner und nahezu unbewachsener Temporärgewässer als Laichplätze aufweisen.

Die Kreuzkröte galt im Bereich des Silbersees als verschollen, wo die Art in den 90er Jahren noch vorkam. Auch aus der weiteren Umgebung gibt es Altdaten, doch ist dies der erste aktuelle Nachweis. Inwiefern noch ein reproduzierender Bestand vorhanden ist, kann nicht beurteilt werden. Nach der im Winter 2017/ 2018 durchgeführten Entkusselung am Silbersee sind dort wieder geeignete Habitate entstanden.

Der Grasfrosch zeigt ein ausgeprägtes Wanderverhalten und kommt in allen feuchten Landschaftsteilen vor. Als Laichgewässer werden Gräben, Niederungsbäche und kleinere Stillgewässer aller Art angenommen. Dabei werden Wanderungen von bis zu 400 m (auch bis 2.000 m) zurückgelegt.

Der Grasfrosch kommt ebenfalls an beiden Gewässern vor und reproduziert dort auch.

Der zu den Grünfröschen zählende Teichfrosch unternimmt keine saisonalen Wanderungen und bleibt ganzjährig in der Nähe seines Gewässers, daher ist er an den Fangzäunen auch unterrepräsentiert. Der Teichfrosch stellt keine besonderen Ansprüche an seinen Lebensraum und ist in allen stehenden bzw. langsam fließenden Gewässern zu finden.

Alle Amphibien gelten als besonders geschützt. Von den bei der Untersuchung festgestellten Arten sind Kammmolch, Knoblauchkröte und Kreuzkröte zudem streng geschützt. Diese Arten sind weiterhin auch im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und gelten als Arten von gemeinschaftlichem Interesse. Der Kammmolch wird auch im Anhang II der FFH-Richtlinie geführt und ist eine Art von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen.

Von den im Untersuchungsgebiet festgestellten Amphibien gilt bundesweit die Knoblauchkröte als gefährdet, Kammmolch und Kreuzkröte werden auf der Vorwarnliste geführt. Landesweit gelten Kammmolch und Knoblauchkröte als gefährdet, während die Kreuzkröte als stark gefährdet eingestuft ist.

Für Kammmolch, Kreuzkröte und Teichfrosch ist Deutschland in hohem Maße verantwortlich.

Der Bestand an Amphibien im untersuchten Gebiet ist mit 7 Arten darunter 3 streng geschützte Arten von **sehr hoher naturschutzfachlichen Bedeutung**.

Insbesondere das verbreitete Vorkommen der Knoblauchkröte, der reproduzierende Bestand des Kammmolches sowie der Einzelnachweis der als lokal verschollen eingestuften Kreuzkröte sind hervorzuheben.

Funktionsbeziehungen für die Knoblauchkröte bestehen zwischen den Gewässern und aus den umliegenden Brach- und Ackerflächen zu den vorhandenen Laichgewässern.

Bei dem Kammmolch sind die Funktionsbeziehungen zwischen dem Gehölzkomplex mit der vorgelagerten Brache hin zum Gewässer südlich des Mühlenwegs hervorzuheben.

Das Untersuchungsgebiet wird außerdem von vier weiteren geschützten, aber allgemein verbreiteten Amphibienarten (Teichmolch, Erdkröte, Grasfrosch und Teichfrosch) besiedelt, auch hier bestehen die o. g. Funktionsbeziehungen.

Rahmen der Kartierungen wurden keine weiteren planungsrelevanten Arten im Gebiet festgestellt.

Gehölze, die Fledermäusen als Quartier dienen könnten, sind im Vorhabensgebiet nicht vorhanden. Mehrfach wurden auf der Ackerfläche und im Umfeld Feldhasen beobachtet, die eine Einschränkung des Lebensraumes erfahren, aber z. B. von den Kompensationsmaßnahmen für die Feldvögel profitieren.

Für Reptilien (z. B. Blindschleiche, Waldeidechse) könnten die bewachsene Böschung des Mühlenteiches als auch die Ränder des Gehölzkomplexes westlich des Baugebietes einen potenziellen Lebensraum darstellen, Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten (z. B. Zauneidechse) haben sich nicht ergeben.

Die Fortpflanzungsgewässer von Libellen bleiben grundsätzlich erhalten, ggf. erfahren die Reifehabitats von Libellen (z. B. Feldraine, Säume) durch das geplante Baugebiet eine Einschränkung.

Auch bei den Tagfaltern wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Vorhabensgebietes lediglich Allerwelts- und weit verbreitete Arten vorkommen. Auch in den Randbereichen mangelt es an geeigneten Lebensräumen, so dass davon ausgegangen wird, dass im Gebiet lediglich Ubiquisten und weit verbreitete Arten unter den Tagfaltern vorkommen; unter diesen können sich ggf. aber auch geschützte Arten (Kleiner Heufalter) befinden.

Bei den Hautflüglern, von denen sehr viele Arten besonders geschützt sind, kann ein Vorkommen geschützter Arten am Rande des Gebietes nicht ausgeschlossen werden, z. B. im Bereich der Brache westlich des Baufeldes.

Auch bei den Laufkäfern ist es möglich, dass verbreitete Arten der Gattung *Carabus* und somit geschützte Arten auf den Ackerflächen im Gebiet vorkommen können.

Aufgrund der Strukturarmut des Vorhabensbereiches wird angenommen, dass bedeutende Vorkommen weiterer geschützter Arten unter den wirbellosen Tieren im Gebiet nicht vorhanden sind.

Vom Grundsatz her, ist dem Acker hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen nur eine geringe Bedeutung beizumessen, den vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet ist eine mittlere Bedeutung beizumessen.

Planung:

Der Bebauungsplan weist auf rd. 7,66 ha, 5,12 ha allgemeine Wohngebiete, ca. 0,34 ha Mischgebiete, ca. 0,82 ha Straßenverkehrsfläche und ca. 1,38 ha private und öffentliche Grünflächen erstmals aus. Hinzukommen Anpflanzfestsetzungen auf Baugebietsflächen. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Allgemeine Wohngebiete (WA, WA 1, WA 2 und WA 3),
 - für ca. 0,38 ha der Gebiete (WA) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,23 ha planerisch vorbereitet,
 - für ca. 3,78 ha der Gebiete (WA 1) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 1,42 ha planerisch vorbereitet,
 - für ca. 0,31 ha der Gebiete (WA 2) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,14 ha planerisch vorbereitet,
 - für ca. 0,65 ha der Gebiete (WA 3) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten

und Nebenanlagen um bis zu 100 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,39 ha planerisch vorbereitet,

- ca. 0,32 ha der Allgemeinen Wohngebiete ist mit Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen belegt.
- Mischgebiete (MI),
 - innerhalb der ca. 0,34 ha Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,2 ha planerisch vorbereitet.
- Private Grünflächen, ca. 0,91 ha der ehemaligen Kiesgrube mit bestehenden Gehölzen und halbruderalen Fluren zur Oberflächenwasserbewirtschaftung.
- Private Grünfläche, ca. 0,26 ha für den Wanderkorridor der Kröten, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Öffentliches Grün für Spielplatz und Wanderkorridor, ca. 0,21 ha gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Straßenverkehrsfläche im Umfang von ca. 0,82 ha, die Festsetzung ermöglicht planungsrechtlich eine Versiegelung von 100 %.

Prognose für die Umweltauswirkungen:

Durch die Überplanung bisher unversiegelter Flächen mit Baugebieten und Straßenverkehrsfläche, ist erfahrungsgemäß durch die intensive Inanspruchnahme mit einer Beeinträchtigung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen.

Den Versiegelungen durch Baugebiete und Verkehrsflächen stehen Anpflanzungen und Grünflächen sowie die Entstehung von Hausgärten gegenüber. Somit ist für diese Bereiche zumindest keine Verschlechterung gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten. Im Gegenteil, aufgrund erstmaliger Anpflanzungen wird daher in einigen Bereichen auch Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt geschaffen. Es werden neue Teillebensräume entstehen. Diese Teillebensräume werden sich positiv auf die siedlungsgewöhnten Arten und Lebensgemeinschaften auswirken.

Vogelarten

Baubedingt kann es zu temporären Flächeninanspruchnahmen, Veränderungen der Habitatstruktur und Tötung von Individuen (z.B. Nestlingen) durch die Einrichtung von Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen oder Baufeldräumungen kommen. Auch nicht stoffliche Wirkfaktoren des Baustellenbetriebs, wie z.B. Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Störreize und Licht können sich (auch über größere Entfernungen) negativ auf die Avifauna auswirken. Als Vorbelastung sind die bereits angrenzende Wohn- und Gewerbegebiete zu sehen. Anlagebedingt wird es durch die Errichtung eines Baugebietes zu einem dauerhaften direkten Flächenentzug durch Überbauung bzw. Versiegelung und Veränderungen der bisher vorhandenen Habitatstruktur kommen. Betriebsbedingt verursacht das geplante Baugebiet v. a. Störungen, wie optische Störreize (Fußgänger, Kulissenwirkung) und Lichtemissionen, die auch eine Fernwirkung entfalten.

Basierend auf den diesjährigen Befunden kommt es zu einem Verlust von Fortpflanzungsstätten von einigen Arten des Offenlandes direkt durch die Inanspruchnahme der

Flächen oder durch Kulissenwirkung. Das neue Baugebiet stellt eine Erweiterung einer vertikalen Kulisse dar, vor der Offenlandarten wie die Feldlerche einen Abstand von 80 – 120 m wahren; der besiedelbare Raum für Arten des Offenlandes wird somit kleiner. Es ist mit einem Verlust von 4 Revieren der Feldlerche bei den Arten des Offenlandes zu rechnen sowie aufgrund von Habitatverlusten von je einem Revier der Goldammer sowie des Stieglitzes. Auch das nutzbare Areal für das Rebhuhn verringert sich.

Auch die Funktion der Ackerflächen als Nahrungshabitat für Arten der Umgebung wird beeinträchtigt; dies betrifft die Greifvögel sowie auch die Rauchschnalbe, die kolonienahle Nahrungshabitate einbüßen.

Um die planbedingten Eingriffe für die betroffenen Vogelarten zu minimieren wird eine Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit (März bis August) zugelassen, ausgenommen es findet eine gutachterliche Begleitung statt und es können Eingriffe in das Artenschutzrecht ausgeschlossen werden.

Des Weiteren sollte die Brachfläche westlich des Vorhabensgebietes von Störungen wie bspw. durch Baustelleneinrichtungen etc. verschont werden.; dieser Bereich ist mit geeigneten Maßnahmen von einer Inanspruchnahme auszusparen. Die Sicherstellung erfolgt durch die Beschlussfassung, die vom Vorhabenträger im Rahmend der Umsetzung sicherzustellen ist.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einem Verlust von Fortpflanzungsstätten von einigen Arten des Offenlandes direkt durch die Inanspruchnahme der Flächen oder durch Kulissenwirkung. Es ist mit einem Verlust von 4 Revieren der Feldlerche bei den Arten des Offenlandes zu rechnen sowie aufgrund von Habitatverlusten von je einem Revier der Goldammer sowie des Stieglitzes. Auch das nutzbare Areal für das Rebhuhn verringert sich. Auch die Funktion der Ackerflächen als Nahrungshabitat für Arten der Umgebung wird beeinträchtigt; dies betrifft die Greifvögel sowie auch die Rauchschnalbe, die kolonienahle Nahrungshabitate einbüßen.

Die Kompensation für die Brutvögel erfolgt auf einer Gesamtfläche von 2 ha auf dem Flurstück 75, in der Flur 5, in der Gemeinde Eischott und auf südlich angrenzenden Flurstücken durch die Anlage von Brachflächen, in einer oder ggf. mehreren Flächen (Gesamtfläche ca. 1,5 ha) sowie von 0,5 ha zusammenhängender Brache entlang von geeigneten Singwarten (Goldammer) bzw. Nistmöglichkeiten (Stieglitz), wie z. B. Baumreihen/ Hecken mit einzelnen Überhältern. Empfohlen wird die Anlage von Schwarzbrachen, dabei sollten die Hälfte der jeweiligen Flächen alle 2 – 3 Jahre vor der Brutzeit (Ende Februar/Anfang März) gegrubbert werden, um ein Gehölzaufkommen zu verhindern. Durch die auf Teilflächen in unterschiedlichen Jahren beschränkte Mahd wird ein größerer Strukturreichtum gewährleistet; außerdem geben diese Flächen während der Zugzeit und in den Wintermonaten Deckung (z. B. für das Rebhuhn).

Das Kompensations-Konzept wurde in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erarbeitet. Die Maßnahmen sind durch ein entsprechendes Monitoring zu begleiten.

Durch die Planung gehen darüber hinaus Nahrungsflächen für Vogelarten verloren, die in der Umgebung ausreichend ähnlich genutzte Flächen zur Verfügung stehen. Unter Bezugnahme auf diesen Umstand sowie die Aufwertung der externen Ausgleichsfläche ist davon auszugehen, dass ausreichend Flächen zu Ausweichen in der Umgebung zur Verfügung stehen.

Amphibienarten

Baubedingt kann es zu temporären Flächeninanspruchnahmen, Veränderungen der Habitatstruktur und Tötung von Individuen durch Baustellenverkehr, Einrichtung von

Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen oder Baufeldräumungen kommen. Anlagebedingt wird es durch die Errichtung des Wohngebiets zu einem dauerhaften Flächenentzug durch Überbauung bzw. Versiegelung und Veränderungen der bisher vorhandenen Habitatstruktur und damit des Wanderkorridors (Kammolch, Knoblauchkröte, Erdkröte, Grasfrosch, Teichmolch und Teichfrosch) und des Winterlebensraumes (Knoblauchkröte) kommen. Von einer sehr starken Barrierewirkung für die Amphibienwanderung ist daher für die genannten Arten auszugehen. Betriebsbedingt erhöht sich das Tötungsrisiko für Amphibien durch den zu erwartenden Anstieg des Straßenverkehrs im Gebiet und durch verirrte Individuen, die nicht im traditionellen Laichgewässer ankommen.

Den Ackerflächen im Plangebiet kommt für die Amphibien der Status einer gesetzlich geschützten Ruhestätte im Sinne des §44 BNatSchG zu, bei einer Überplanung muss diese durch CEF/FCS Maßnahmen kompensiert werden. Weiterhin kommt es zu als erheblich zu wertenden Störungen der Funktionsbeziehungen.

Im Zuge der Baufeldräumung, des Baustellenverkehrs und der Nutzung des Wohngebiets kann es zu einem erheblich erhöhten Tötungsrisiko für Amphibien, auch für die streng geschützten Arten, kommen. Um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen, müssen Maßnahmen getroffen werden, die eine Tötung der Amphibien verhindern (z.B. Wanderkorridore, dauerhafte Amphibien-Leit-Einrichtungen) sowie Maßnahmen, die den Bestand der streng geschützten Arten vor Ort entwickeln.

Bereits aufgrund der Daten aus den Untersuchungen aus 2016 wurden umfangreiche Überlegungen angestellt, einerseits artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf die Knoblauchkröte zu vermeiden und andererseits den Fortbestand des Vorkommens zu sichern. Von den Überlegungen einer Umsiedlung des Bestandes wurde mittlerweile Abstand genommen.

Die nachfolgend vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minimierung und zur Vermeidung des Eingriffs setzen an dem Konzept für das Plangebiet „Klanze – Ost“ an. Wesentlich ist hier der Erhalt der Funktionsbeziehungen und die Entwicklung geeigneter Laichgewässer und Landlebensräume.

Bereits im Vorfeld der Planung wurde festgelegt, dass der Korridor, der sich westlich des Mühlenteiches befindet, nach Norden eine Fortsetzung haben muss. Die Lage des Wanderkorridores im Westen wird durch den Spielplatz in Verbindung mit Leiteinrichtungen und der Fläche der ehemaligen Kiesgrube sichergestellt. Die Korridore sind durch dauerhafte Leiteinrichtungen zu sichern.

Wie bereits in Bezug auf die Vogelarten erwähnt, sollte die westlich angrenzende Brache von jeglicher Inanspruchnahme ausgenommen und die Pflege und der Erhalt der Brache als Landlebensraum für Amphibien durch partielles flaches Grubbern alle 2-3 Jahre zur Vermeidung von Gehölzaufkommen sichergestellt werden. Da die Anwanderung aus dem Westen aus Richtung Brache immer noch hoch ist, ist dieser Bereich über mehrere Jahre so lange zu betreuen und die Tiere umzusetzen, bis sich neue Funktionsbeziehungen etabliert haben.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch mobile Amphibienzäune sicherzustellen, dass im Baufeld keine Amphibien mehr vorhanden sind und auch nicht einwandern können. Während der Bauphase ist bis Fertigstellung des östlichen Wanderkorridors auch die Rückwanderung zu begleiten.

Bei beiden Wanderkorridoren muss der Mühlenweg gequert werden, was während der Wanderperiode eine erhöhte Tötungsgefahr für die wandernden Amphibien bedeutet; es ist daher durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der Mühlenweg durch

die zukünftigen Anlieger beider Baugebiete nicht befahren wird. Dies wird nach Auffassung durch Zu- und Abfahrtsverbote aus dem geplanten und bestehenden Baugebieten am Mühlenweg sichergestellt.

In dem Gehölzkomplex mit der vorgelagerten Brache westlich des Baugebietes befindet sich ebenfalls ein kleines, teilweise von Weiden gesäumtes Gewässer mit sehr steilen Hängen und geringer Wasserversorgung. Dieses Gewässer liegt zwischen dem Gewässer am Mühlenweg und dem Gewässerkomplex am Silbersee. Es wird daher vorgeschlagen, auch dieses Gewässer als Laichgewässer und somit als Trittsteinbiotop zu entwickeln durch Abflachen der Böschungen insbesondere an der nördlichen Seite, teilweiser Entkusselung des Gehölzbestandes und durch Sicherstellung einer ausreichenden Wasserversorgung. Bei dieser Maßnahme sollten auch die zukünftigen Pflegeeinsätze berücksichtigt werden. Die Freibereiche der ehemaligen Kiesgrube sollen dementsprechend als Landlebensraum für die Amphibien gepflegt und erhalten werden. Zusätzlich soll das zukünftige Regenwasserrückhaltebecken so hergestellt werden, dass es auch als Laichgewässer durch die Amphibien genutzt werden kann.

Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde für den Landkreis abzustimmen und sollten durch ein Monitoring begleitet werden.

Während der Bauphase und der späteren Umsetzung ist sicherzustellen, dass keine Amphibien in die zu bebauenden Bereiche einwandern und dass die Wanderkorridore auch stets gefahrlos genutzt werden können.

Aufgrund der vorhandenen Situation und der Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionen sowie den Festsetzungen des Bebauungsplans (Wanderkorridore, Leiteinrichtungen, Laichgewässer, Landlebensraum) entstehen durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Artenschutz.

- Schutzgut Fläche

Das Plangebiet umfasst ca. 7,66 ha. Die versiegelungsbezogenen Festsetzungen auf zurzeit unbebauten Flächen belaufen sich auf ca. 5,12 ha allgemeine Wohngebiete, ca. 0,34 ha Mischgebiet und ca. 0,82 ha Verkehrsflächen. Hinzu kommen rd. 1,38 ha Grünflächen. Dieser Eingriff kann nicht vermieden werden, wenn für Weyhausen ein neues Baugebiet entwickelt werden soll.

Um das Schutzgut Fläche angemessen zu würdigen, versucht die Gemeinde bei den Ausgleichsmaßnahmen Entsiegelungen den Vorrang zu geben, allerdings stehen solche Flächen in der Regel nicht zur Verfügung. Außerdem wird im vorliegenden Fall aus artenschutzrechtlichen Gründen die Extensivierung einer Ackerfläche notwendig. Auch die Aufwertung vorhandener Maßnahmen sowie die Entwicklung neuer Kompensationsfläche führt zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung dieser. Sodass nach der Umsetzung der Maßnahmen nicht von einem Verbleib erheblicher Beeinträchtigungen auszugehen ist.

- Schutzgut Boden

LT. Bodengutachten

Der anstehende Geschiebelehm ist schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig. In diesem Bereich sind daher die Voraussetzungen für eine technische Versickerung von Niederschlagswasser i.S. ATV-DWA A 138 nicht gegeben.

Bestand:

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind im Bereich des Ackers durch die intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen als stark überprägt zu werten. Auf dem Areal der ehemaligen Kiesgrube und der Freizeitanlage hingegen ist das Schutzgut nur als wenig beeinträchtigt zu bewerten.

Das Plangebiet liegt in dem Bereich Bodengroßlandschaft 8 Geestplatten und Endmoränen. Nach der aktuellen Bodenübersichtskarte ¹³⁾ weist der Änderungsbereich bezüglich der natürlichen Bodentypen eine Zweiteilung auf. Der westliche Bereich wird von Pseudogley-Braunerden, d.h. von Sand und lehmigen Sand über Lehm gebildet. Der östliche Planbereich wird von Podsol eingenommen, hier herrschen fein bis mittelkörnige Sande vor. Von den physikalischen Eigenschaften her, ist die Durchwurzelungstiefe der Böden gering. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die Gefährdung der Bodenfunktion durch Bodenverdichtung werden ebenfalls als gering eingestuft.

Durch die intensive Ackernutzung ist der natürliche Boden stark überprägt, seine Bedeutung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist durch die Überformung stark beeinträchtigt. Im Bereich der bestehenden Grünstrukturen ist nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes im Ausgangszustand zu erkennen.

Des Weiteren befindet sich westlich des Plangebietes eine Altlast, Auswirkungen auf das Schutzgut Boden die hiervon ausgehen, sind der Gemeinde nicht bekannt.

Planung:

Der Bebauungsplan weist auf rd. 7,66 ha, 5,12 ha allgemeine Wohngebiete, ca. 0,34 ha Mischgebiete, ca. 0,82 ha Straßenverkehrsfläche und ca. 1,38 ha private und öffentliche Grünflächen erstmals aus. Hinzukommen Anpflanzfestsetzungen auf Baugebietsflächen. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Allgemeine Wohngebiete (WA, WA 1, WA 2 und WA 3),
 - für ca. 0,38 ha der Gebiete (WA) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,23 ha planerisch vorbereitet,
 - für ca. 3,78 ha der Gebiete (WA 1) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 1,42 ha planerisch vorbereitet,
 - für ca. 0,31 ha der Gebiete (WA 2) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,14 ha planerisch vorbereitet,
 - für ca. 0,65 ha der Gebiete (WA 3) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 100 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,39 ha planerisch vorbereitet,
 - ca. 0,32 ha der Allgemeinen Wohngebiete ist mit Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen belegt.

¹³⁾ Bodenübersichtskarte (BÜK) M 1: 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

- Mischgebiete (MI),
 - innerhalb der ca. 0,34 ha Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,2 ha planerisch vorbereitet.
- Private Grünflächen, ca. 0,91 ha der ehemaligen Kiesgrube mit bestehenden Gehölzen und halbruderalen Fluren zur Oberflächenwasserbewirtschaftung.
- Private Grünfläche, ca. 0,26 ha für den Wanderkorridor der Kröten, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Öffentliches Grün für Spielplatz und Wanderkorridor, ca. 0,21 ha gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Straßenverkehrsfläche im Umfang von ca. 0,82 ha, die Festsetzung ermöglicht planungsrechtlich eine Versiegelung von 100 %.

Damit werden insgesamt Versiegelungen im Umfang von ca. 3,2 ha erstmalig ermöglicht.

Prognose:

In den Bereichen der erstmaligen baulichen Inanspruchnahme wird das Schutzgut erheblich beeinträchtigt, da der Boden dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen wird. Der vorliegende Bebauungsplan weist Bereiche als Grünflächen und für Anpflanzungen aus, durch die hier entstehenden Grünanlagen wird die Bodenqualität, z. B. gegenüber einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, zumindest nicht verschlechtert und in einigen Teilen auch verbessert.

Der bestehende Grünflächencharakter im Bereich der ehemaligen Kiesgrube wird durch die Festsetzung erhalten, Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Nach der Realisierung der Ausgleichmaßnahmen im Geltungsbereich sowie auf den planexternen Kompensationsflächen verbleiben für das Schutzgut voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

- Schutzgut Wasser

Bestand:

Als einziges Oberflächengewässer befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes ein Teich ohne Wasserzulauf.

Der Teich ist im Rahmen der Biotopen-Kartierung als naturfernes Abbaugewässer eingestuft worden.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im sehr geringen bis geringen Bereich. Teilweise kommt es auch zu einer Grundwasserzehrung im Plangebiet. Nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie liegt diese bei 151 – 200 mm/ Jahr ¹⁴⁾. Das Grundwassergefährdungspotential für die Flächen wird als gering eingestuft.

¹⁴⁾ Bodenübersichtskarte des Landkreises Gifhorn und des Umlandes Wolfsburg M 1 : 100.000, Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, 1971

Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser ist aufgrund der o. g. Voraussetzungen und der stattfindenden Nutzung bereits beeinträchtigt. Das Plangebiet weist für das Schutzgut nur eine Grundbedeutung auf.

Planung:

Der Bebauungsplan weist auf rd. 7,66 ha, 5,12 ha allgemeine Wohngebiete, ca. 0,34 ha Mischgebiete, ca. 0,82 ha Straßenverkehrsfläche und ca. 1,38 ha private und öffentliche Grünflächen erstmals aus. Hinzukommen Anpflanzfestsetzungen auf Baugebietsflächen. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Allgemeine Wohngebiete (WA),
 - für ca. 0,38 ha der Gebiete (WA) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,23 ha planerisch vorbereitet,
 - für ca. 3,78 ha der Gebiete (WA 1) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 1,42 ha planerisch vorbereitet,
 - für ca. 0,31 ha der Gebiete (WA 2) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,14 ha planerisch vorbereitet,
 - für ca. 0,65 ha der Gebiete (WA 3) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 100 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,39 ha planerisch vorbereitet,
 - ca. 0,32 ha der Allgemeinen Wohngebiete ist mit Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen belegt.
- Mischgebiete (MI),
 - innerhalb der ca. 0,34 ha Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,2 ha planerisch vorbereitet.
- Private Grünflächen, ca. 0,91 ha der ehemaligen Kiesgrube mit bestehenden Gehölzen und halbruderalen Fluren zur Oberflächenwasserbewirtschaftung.
- Private Grünfläche, ca. 0,26 ha für den Wanderkorridor der Kröten, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Öffentliches Grün für Spielplatz und Wanderkorridor, ca. 0,21 ha gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Straßenverkehrsfläche im Umfang von ca. 0,82 ha, die Festsetzung ermöglicht planungsrechtlich eine Versiegelung von 100 %.

Damit werden insgesamt Versiegelungen im Umfang von ca. 3,2 ha erstmalig ermöglicht.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde bereits ein Baugrund- und Bodengutachten erbracht. Nach diesem stehen im Plangebiet keine versickerungsfähigen Böden an. Es wurde ebenfalls eine hydraulische Berechnung für das Plangebiet angestellt und auf dieser Grundlage das Regenwasserrückhaltebecken konzipiert.

Es ist geplant, dass Oberflächenwasser aus den Baugebieten und von den Verkehrsflächen in einem naturnah gestalteten Rückhaltebecken im Bereich der ehemaligen Kiesgrube zu sammeln und sukzessive abzugeben. Diese Rückhalteanlagen sollen im Rahmen der Grünflächenausweisungen im westlichen Bereich des Plangebietes realisiert werden. Die Bemessung hat die ermittelte Versickerungsfähigkeit der Böden sowie die hinzukommenden Versiegelungen zur Grundlage. Im Ergebnis wird durch die Festsetzungen das Planungsziel gewährleistet, dass sich die abflussmindernde Wirkung der Flächen im Zuge der Inanspruchnahme nicht verschlechtert.

Prognose:

Das Schutzgut wird durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme erheblich beeinträchtigt. Die Flächen die bisher landwirtschaftlich genutzt waren werden weitestgehend versiegelt oder als Grünfläche genutzt, die Gefahr von Stoffeinträgen in das Grundwasser wird dadurch deutlich reduziert.

Der vorliegende Bebauungsplan weist Bereiche als Grünflächen oder für Anpflanzungen aus. In Bezug auf die Grundwasserneubildungsrate ist damit zumindest nicht von einer Verschlechterung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

Für das geplante Versickerungsbecken wurde eine Lösung entwickelt, die sowohl die Belange des Naturschutzes, als auch die geplante Nutzung als technisches Bauwerk in Einklang bringt. Das vorhandene Laichgewässer wird dabei erhalten, sodass sich eine räumliche Trennung des geplanten Beckens in einen südlichen (eher technischen) Teilabschnitt, der der Rückhaltung/ Versickerung dient und einen nördlichen (naturnahen) Abschnitt, der das Laichgewässer umfasst, ergeben wird.

Im nördlichen, ökologischen/naturnahen Bereich werden die Eingriffe auf das nötigste Mindestmaß reduziert. Das vorhandene Laichgewässer wurde eingemessen und kann daher eindeutig verortet werden. Diese Fläche wird wie im Bestand erhalten bleiben.

Der südliche Bereich des Versickerungsbeckens wird als technisches Bauwerk mit gleichmäßigen Böschungsneigungen angelegt. Auf die Böschungen wird geeigneter Oberboden aufgebracht, sodass diese Fläche maschinell unterhalten werden kann. Zu Unterhaltungszwecken wird eine Rampe als Zufahrt zur Beckensohle vorzusehen. Das Becken wird mit einem entsprechenden Notüberlauf, der auf die westlich gelegene Brache entwässert, ausgestattet.

Durch das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept kann gewährleistet werden, dass zusätzliches Oberflächenwassers im Plangebiet verbleibt. Die abflussmindernde Wirkung der Flächen und somit auch die Vorfluter in dem Bereich von Weyhausen werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Nach der Realisierung der Festsetzungen im Plangebiet sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben für das Schutzgut voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

- Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Besondere klimatische Funktionen gehen von den Ackerflächen des Plangebietes nicht aus. Lediglich die Grünstrukturen im Plangebiet besitzen eine Funktion für das Schutzgut als Kaltluftentstehungsgebiet und Luftausgleichsraum für die Ortslage. Insgesamt gilt das Klima der bebauten Ortslage im Übergangsbereich zur offenen Feldflur bzw. für das Schutzgut Klima und Luft ist der Bereich der Äcker und der Freizeitfläche von geringer Bedeutung.

Für das Plangebiet ist im Hinblick auf die Lufthygiene zum einen von einer grundsätzlichen Belastung durch die auf den angrenzenden Flächen stattfindende ordnungsgemäße Landwirtschaft auszugehen. Hinzu kommt die Belastung durch die südlich angrenzenden, gewerblichen Nutzungen.

Allerdings erfüllen auch landwirtschaftliche Flächen gegenüber Bebauung klimatische Grundfunktionen und tragen zur Kaltluftentstehung und zum Luftausgleich in der Ortslage bei.

Planung:

Der Bebauungsplan weist auf rd. 7,66 ha, 5,12 ha allgemeine Wohngebiete, ca. 0,34 ha Mischgebiete, ca. 0,82 ha Straßenverkehrsfläche und ca. 1,38 ha private und öffentliche Grünflächen erstmals aus. Hinzukommen Anpflanzfestsetzungen auf Baugebietsflächen. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Allgemeine Wohngebiete (WA, WA 1, WA 2 und WA 3),
 - für ca. 0,38 ha der Gebiete (WA) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,23 ha planerisch vorbereitet,
 - für ca. 3,78 ha der Gebiete (WA 1) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 1,42 ha planerisch vorbereitet,
 - für ca. 0,31 ha der Gebiete (WA 2) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,14 ha planerisch vorbereitet,
 - für ca. 0,65 ha der Gebiete (WA 3) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 100 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,39 ha planerisch vorbereitet,
 - ca. 0,32 ha der Allgemeinen Wohngebiete ist mit Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen belegt.
- Mischgebiete (MI),
 - innerhalb der ca. 0,34 ha Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,2 ha planerisch vorbereitet.

- Private Grünflächen, ca. 0,91 ha der ehemaligen Kiesgrube mit bestehenden Gehölzen und halbruderalen Fluren zur Oberflächenwasserbewirtschaftung.
- Private Grünfläche, ca. 0,26 ha für den Wanderkorridor der Kröten, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Öffentliches Grün für Spielplatz und Wanderkorridor, ca. 0,21 ha gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Straßenverkehrsfläche im Umfang von ca. 0,82 ha, die Festsetzung ermöglicht planungsrechtlich eine Versiegelung von 100 %.

Damit werden insgesamt Versiegelungen im Umfang von ca. 3,2 ha erstmalig ermöglicht.

Prognose für die Umwelt:

Auf Grundlage der Planungsziele ist durch Versiegelungen und einer Zunahme des Verkehrs mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen.

In Bereichen der festgelegten Grünflächen und Bepflanzungen ist durch das Ausbleiben einer baulichen Inanspruchnahme nicht von einer Verschlechterung für das Schutzgut auszugehen.

Durch die generell vorherrschenden, aus Westen kommenden Winde ist selbst bei der beeinträchtigten Ausgangssituation nicht davon auszugehen, dass von der Entstehung eines Belastungsraumes auszugehen ist.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und des Planungsziels, eines locker bebauten Wohngebietes, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Planung auszugehen.

b) Schutzgut Mensch

Betrachtungs- und Untersuchungsgegenstand des Schutzgutes Mensch bei der Entwicklung der festgesetzten Baugebiete und Straßenverkehrsflächen ist die Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen. Maßgebliche Kriterien dabei sind im vorliegenden Fall der Lärm von der Bundesstraße und der Bundesautobahn sowie von den angrenzenden Gewerbenutzungen maßgebend. Es wurde auch die nördlich vorhandene Brechanlage hinsichtlich des Emissionsverhalten fachgutachterlich überprüft.

Des Weiteren wurde die zu erwartende Entwicklung hinsichtlich der Bedeutung der Flächen für die Erholung betrachtet.

Bestand:

Bei dem Schutzgut Mensch ist von dem vorhandenen Zustand ausgegangen worden, d. h. es handelt sich um eine landwirtschaftlich in Anspruch genommene Fläche, die nicht der Erholung dient. Die Grünstrukturen an der ehemaligen Kiesgrube sowie bei der Freizeitanlage ist ein höherer Wert für die Naherholung beizumessen.

Die Flächen des Plangebietes sind bereits erheblich durch Lärm vorbelastet. Maßgeblich hierfür sind der Verkehrslärm von der Bundesstraße 188, der Bundesautobahn 39 sowie der Lärm der südlich angrenzenden Gewerbenutzungen. Die Gewerbebetriebe wurden durch entsprechende Bebauungspläne ermöglicht. In den verbindlichen Bau-

leitplänen sind die Gewerbegebiete- und Sondergebiete bezogen auf ihr Emissionsverhalten durch die Festsetzung flächenbezogener Schallkontingente auf Mischgebietswerte heruntergeregt worden.

Die vorhandenen Gewerbeemissionen im Laischeweg sowie von der mobilen Brechanlage wurden ebenfalls ermittelt und für unkritisch befunden.

Planung:

Durch die Festsetzungen im Plan soll die Entstehung von allgemeinen Wohngebieten und einem kleineren Mischgebiet ermöglicht werden. Im Zuge der Nutzungsänderung ist mit einer Zunahme und Veränderung der Verkehrsströme in diesem Bereich zu rechnen.

Zwischenzeitlich wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches durch eine gutachterliche Stellungnahme ergänzt wurde. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte für allgemeine Wohngebiet tags sowie nachts für fast das gesamte Plangebiet eingehalten werden. Lediglich im Bereich, der für gemischte Nutzungsstrukturen vorgehalten wird, werden die Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete überschritten, Mischgebietswerte werden aber eingehalten. Insgesamt sind daher keine Regelungen zum Schallschutz erforderlich.

Aufgrund der im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen, in denen auf bestehenden Nutzungen (Recyclinghof, Brechanlage) der Firma Otto Wolf hingewiesen wurde, hat eine Erhebung des Emissionsverhalten im Bestand stattgefunden. Zu diesem Zweck wurden bei einem Vor-Ort-Termin in vollem Betrieb der beiden Gewerbeanlagen Schallpegelmessungen durchgeführt. Dabei lagen die aufgenommenen Immissionen in den Randbereichen des Plangebietes unterhalb der Richtwerte.

Die Bedeutung des Plangebietes wird sich auch hinsichtlich seiner Erholungsfunktion für den Menschen im Rahmen der Planung nicht grundsätzlich verändern.

Prognose:

Im Rahmen der Planung sind Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten. Dieser sind allerdings nicht erheblicher Natur und bedürfen keiner weiteren Regelung. Grundsätzlich wird die Vorgehensweise aufgrund der bestehenden Situation als angemessen erachtet.

Im Bereich der Funktion des Bereiches für die Erholung werden durch die Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen vorbereitet.

c) Schutzgut Landschaft

Bestand:

Der Landschaftsrahmenplan ordnet das Plangebiet landschaftsräumlich den Süd- und Ostheider Sandgebieten zu. Die Flächen des Plangeltungsbereiches werden im Süden vom bestehenden Siedlungskörper von Weyhausen begrenzt. Die Ackerflächen und die Freizeitanlagen haben nur eine geringe Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Der ehemaligen Kiesgrube ist in Bezug auf dieses Schutzgut eine höhere Bedeutung beizumessen.

Planung:

Durch die Planung sollen Baugebiete für die Funktion Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe entstehen. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bzw. die Höhe für bauliche Anlagen werden durch die Planung begrenzt, um eine angemessene Einbindung in das Ortsbild erhalten. Die angrenzenden Siedlungsbereiche von

Weyhausen können durch die im Rahmen der Planung ermöglichten Anlagen überragt werden. Dies ist vorhabend nicht zu vermeiden.

Das Plangebiet wird durch entsprechende Anpflanzfestsetzungen in die Landschaft in Richtung Norden eingebunden.

Prognose:

Aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation und der geringen Bedeutung der Plangebietsflächen für das Landschaftsbild geht mit der vorliegenden Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes einher. Dies begründet sich in der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf Flächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt sind – somit keine über eine Grundbedeutung hinausgehende Funktion für das Landschaftsbild aufweisen – sowie in den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der Nutzung die eine der Umgebung unangemessene Höhenentwicklung nicht ermöglichen. Der höherwertige Bereich der ehemaligen Kiesgrube wird durch die Planung nicht für Überbauungen herangezogen.

Die Festsetzungen ermöglichen in dem Plangebiet eine Höhenentwicklung, die über das bestehende Maß der umgebenden Bestandsbebauung hinausgehen könnte. Mit Hinblick auf konkrete Teile des Vorhabens, auch Mehrfamilien- und Reihenhausbebauung nicht auszuschließen, sowie die Topographie kann das nicht vollständig ausgeschlossen werden. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch die Kulissenwirkung ist aber aufgrund des zu erwartenden Höhenunterschieds nicht zu rechnen, da die Höhenentwicklung durch die Festsetzung begrenzt ist und die Entstehung nur geringfügig höherer Bebauung zugelassen wird. Die Gemeinde erachtet die Vorgehensweise für angemessen, um möglichst sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen wird daher eine entsprechende Höhenentwicklung zugelassen.

d) Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand:

In der Umgebung des Bebauungsplans befindet sich ein Baudenkmal (Windmühle, Mühlenweg 17). Gemeldet von der unteren Denkmalschutzbehörde im Planverfahren.

Nach §10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmalsbeeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

Weitere Bau- oder Bodendenkmale sind weder im Planbereich noch in der näheren Umgebung der Gemeinde bekannt und wurden auch nicht im Planverfahren angezeigt.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ dem Kreisarchäologen (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014) oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Das natürliche, standortgebundene, landwirtschaftliche Ertragspotential der Flächen wird in den interaktiven Bodenkarten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie als sehr gering bis gering eingeschätzt.

Planung:

Durch die Planung wird Wirtschaftsgut in Form Baugebieten für Wohn- und Gewerbezwecke geschaffen. Somit kann die Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen im Grundzentrum Weyhausen befriedigt werden.

Der Umgebungsschutz, der von dem Baudenkmal entfaltet wird betrifft den südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes im südöstlichen Areal des Plangebietes (WA 2).

Um eine Beeinträchtigung der Mühle durch in der Umgebung befindliche Neubauten zu vermeiden sind diese mit Rot bis rotbraunen nicht engobierten Ziegeln zu decken. Dies betrifft auch alle Nebengebäude. Flachdächer sind nicht zugelassen (auch nicht bei Nebengebäuden). Die Fassade kann in Putz (gedeckte Farben), Holz oder Klinker bestehen.

Prognose:

Für die Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung insbesondere auch deshalb keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da der Bebauungsplan im Bereich des Baudenkmals entsprechende Vorgaben beinhaltet.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme, wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch Überbauungen ermöglicht. Diese werden durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf der planexternen Fläche kompensiert.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima/ Luft werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet, diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein.

Durch ein entsprechendes Fachgutachten konnten Vorkommen von Arten im Plangebiet festgestellt werden, die einem besonderen Schutz unterstehen, da sie gefährdet sind. Daher werden vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktion erforderlich. Die Umsetzung dieser Maßnahmen führt dazu, dass mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nicht zu rechnen ist.

Für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation.

Vom Grundsatz her werden durch die Planung auch keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch ausgelöst.

3.2.3 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"¹⁵⁾ herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

▪ Zitatbeginn

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biototypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biototyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

Neben diesem "Standardwert" der Biototypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

• **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Lebensraumfunktion der Biototypen
- Wiederherstellbarkeit der Biototypen
- Natürlichkeit der Biototypen

• **Schutzgut Boden**

- Natürlichkeit des Bodens

• **Schutzgut Wasser**

- Grundwasserneubildungsrate der Biototypen

• **Schutzgut Klima/ Luft**

- Filterleistung der Biototypen
- klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet

• **Schutzgut Landschaftsbild**

- Erlebniswert der Biototypen für die Menschen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biototyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biototypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den

¹⁵⁾ Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen."*

▪ Zitatende

Berechnung des Flächenwertes des Bestandes/ der Planung							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Planung	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert
Sandacker (AS)	6,57	1	6,57	Allgemeines Wohngebiet (WA 1) GRZ 0,25/ 3,78ha			
Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ)	0,07	1	0,07	Versiegelbare Flächen* (X)	1,42	0	0
				Freifläche - unversiegelt (TF)	2,15	1	2,15
				Baum-Strauch-Hecke (HSE)	0,21	3	0,63
				Allgemeines Wohngebiet (WA 2) GRZ 0,3/ 0,31 ha			
				Versiegelbare Flächen* (X)	0,14	0	0
				Freifläche - unversiegelt (TF)	0,15	1	0,15
				Baum-Strauch-Hecke (HSE)	0,02	3	0,06
				Allgemeines Wohngebiet (WA 3) GRZ 0,3/ 0,65ha			
Halbruderaler Gras- und Staudenfluren trockener Standorte bis feuchter (UHT/ URF)	0,42	2	0,94	Versiegelbare Flächen* (X)	0,58	0	0
				Freifläche - unversiegelt (TF)	0,45	1	0,45
Naturfernes Abbaugewässer mit standortgerechten Gehölzbeständen (HPS/ SXA)	0,49	2	1,10	Baum-Strauch-Hecke (HSE)	0,06	3	0,18
				Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4/ 0,38 ha			
				Versiegelbare Flächen* (X)	0,23	0	0

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

				Freifläche - unversiegelt (TF)	0,12	1	0,12
				Baum-Strauch-Hecke (HSE)	0,03	3	0,09
				Mischgebiet GRZ 0,4/ 0,34 ha			
				Versiegelbare Flächen* (X)	0,2	0	0
				Freifläche - unversiegelt (TF)	0,14	1	0,14
				Straßenverkehrsfläche (X)	0,82	0	0
				Öffentliche Grünfläche, Spielplatz, gleichzeitig Maßnahmenfläche als Wanderkorridor (PS)	0,21	1	0,21
				Private Grünfläche Ruderalfluren und standortgerechte Gehölze mit Regenrückhaltung: ca. 0,91 ha			
				Halbruderaler Gras- und Staudenfluren trockener Standorte bis feuchter (UHT/ URF)	0,42	2	0,84
				Naturfernes Abbaugewässer mit standortgerechten Gehölzbeständen (HPS/ SXA)	0,49	2	0,98
				Private Grünfläche – Wanderkorridor, gleichzeitig Maßnahmenfläche als Wanderkorridor (GE)	0,26	2	0,52
Summe	7,66		8,68	Summe:	7,66		6,52
Flächenwert der Bestandsflächen(Ist- Zustand) Σ			8,68	Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			6,52
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)							6,52
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)							8,68
=							-2,16

*(Versiegelbare Flächen beinhalten die Überschreitung durch Nebenanlagen um bis zu 50 %)

Im Zuge der Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser vorbereitet, die entsprechend auszugleichen sind.

Der Flächenwert der Planung beträgt 6,52 Werteinheiten ¹⁶⁾ (WE), der des Bestandes (Ist-Zustand) 8,68 WE. In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 2,16 Werteinheiten.

Durch die Umsetzung kommt es zudem zu einem Verlust von Fortpflanzungsstätten von einigen Arten des Offenlandes direkt durch die Inanspruchnahme der Flächen oder durch Kulissenwirkung. Es ist mit einem Verlust von 4 Revieren der Feldlerche bei den Arten des Offenlandes zu rechnen sowie aufgrund von Habitatverlusten von je einem Revier der Goldammer sowie des Stieglitzes. Auch das nutzbare Areal für das Rebhuhn verringert sich. Auch die Funktion der Ackerflächen als Nahrungshabitat für Arten

¹⁶⁾ Bezogen auf das Flächenmaß Hektar (ha).

der Umgebung wird beeinträchtigt; dies betrifft die Greifvögel sowie auch die Rauchschwalbe, die kolonienahen Nahrungshabitate einbüßen.

Die Kompensation der o.g. Eingriffe für die Brutvögel erfolgt auf einer Gesamtfläche von 2 ha in der Flur 5, in der Gemeinde Eischott (Gemarkung Rühen) auf den Flurstücken 75 (Blühstreifen), 170/138 sowie auf 145/57 (Brachen) durch die Anlage von Brachflächen in einer oder ggf. mehreren Flächen (Gesamtfläche ca. 1,5 ha) sowie von 0,5 ha zusammenhängender Brache entlang von geeigneten Singwarten (Goldammer) bzw. Nistmöglichkeiten (Stieglitz), wie z. B. Baumreihen/ Hecken mit einzelnen Überhältern. Die Maßnahme auf dem Flurstück 145/57 wird derzeit aus Bewirtschaftungsgründen auf dem Flurstück 150/77 durchgeführt. Empfohlen wird die Anlage von Schwarzbrachen, dabei sollten die Hälfte der jeweiligen Flächen alle 2 – 3 Jahre vor der Brutzeit (Ende Februar/Anfang März) gegrubbert werden, um ein Gehölzaufkommen zu verhindern. Durch die auf Teilflächen in unterschiedlichen Jahren beschränkte Mahd wird ein größerer Strukturreichtum gewährleistet; außerdem geben diese Flächen während der Zugzeit und in den Wintermonaten Deckung (z. B. für das Rebhuhn).

Durch diese Maßnahmen wird es zudem zu einer Steigerung der Wertstufe in Bezug auf den Biotoptypen kommen. Ausgangszustand Acker: Wertstufe 1 – Entwicklungszustand extensive Grünfläche: Wertstufe 2. Unter Bezugnahme auf die Größe der Maßnahmenfläche (2 ha) wird in diesem Zuge von einer planbedingten Aufwertung von 2 Werteinheiten bezogen auf das Flächenmaß Hektar ausgegangen (1 Wertstufe x 2 ha = 2 Werteinheiten).

Die Maßnahme wird als artenschutzrechtlicher Ausgleich sowie die generierten Werteinheiten durch die Biotypenaufwertung dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

Somit verbleibt insgesamt noch ein Kompensationsdefizit von 0,16 Werteinheiten (2,16 – 2,00), was der Gemeinde als Ausgleich angemessen erscheint, um auf den Flächen ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Zudem werden durch die Inanspruchnahme Lebensräume von gefährdeten bzw. streng geschützten Arten verloren gehen. Von der Planung sind unmittelbar die Knoblauch-Kröte, der Kammmolch. Es wurden daher in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises weitere Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion ermittelt (CEF-Maßnahmen). Im Ergebnis sollen Wanderkorridore und Ersatzlebensraum für die Amphibien bereitgestellt werden.

Der Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatverbotsbestände durch Maßnahmen im Plangebiet sowie auf externen Flächen erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und wird fachlich betreut durch ein Fachplanungsbüro für Artenschutz. Hierbei wurde davon ausgegangen, dass Aufwertungen im Bereich des Schutzgutes Boden aufgrund der Wechselwirkungen gleichzeitig das Schutzgut Wasser positiv beeinflussen. Es wird zur fachlichen Absicherung im Rahmen der planexternen Maßnahmen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Investor, der Gemeinde und der Naturschutzbehörde geschlossen und entsprechende Umsetzungsfristen vereinbart. Der Sicherung der Maßnahmenflächen erfolgt privatrechtlich über Eintragungen in das Grundbuch bzw. über den Abschluss von Pachtverträgen. Die Gemeinde hält diese Vorgehensweise für angemessen um den erforderlichen Ausgleich zu erbringen und die notwendigen CEF-Maßnahmen für die geschützten Arten durchzuführen und folgt den fachlichen Expertisen des Fachplanungsbüros und der zuständigen Naturschutzbehörde.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

- Vermeidung:

Die Gemeinde plant ein neues Baugebiet für überwiegend Wohnnutzungen sowie ein kleines Mischgebiet auszuweisen, um die Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten am Ort der zentralörtlichen Funktionszuweisung (Grundzentrum Weyhausen) voranzutreiben und die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland zu befriedigen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine erstmalige Bebauung handelt und andere Flächen nicht zur Verfügung stehen, kann eine Inanspruchnahme des Plangebietes nicht vermieden werden. Flächenreserven, die für die geplante Nutzung geeignet sind, sind nicht vorhanden bzw. es besteht kein Zugriff. Nachvollziehbarerweise ist das Vorhaben sowohl insgesamt als auch in Teilen zu groß, um eine Realisierung innerhalb des Bebauungszusammenhangs umsetzen zu können. Ungeachtet dessen stehen nahezu keine unbebauten Flächen, die für eine Nutzung im Sinne des § 34 Baugesetzbuch in Frage kämen, hierfür zur Verfügung.

Die für die Planung in Anspruch genommenen Flächen sind erheblich vorgeprägt und befinden sich im direkten Einflussbereich des Siedlungsbereiches von Weyhausen, sie werden weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Des Weiteren ist das Areal bereits zum Teil erheblichen Beeinträchtigungen durch die Bundesstraße und den angrenzenden Gewerbenutzungen ausgesetzt. Die Inanspruchnahme vermeidet den Zugriff auf naturschutzfachlich höherwertigere Flächen zur Realisierung der Planungsziele.

Die Inanspruchnahme baulich und infrastrukturell bereits erheblich vorgeprägter Flächen wird insbesondere als Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaft, Klima verstanden, da somit bei Beibehaltung der Planungsziele der Zugriff auf deutlich hochwertigere Flächen vermieden werden kann.

Des Weiteren ist der Zugriff auf landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen als Minimierungsmaßnahme in Bezug auf das Schutzgut Boden und Wasser zu verstehen.

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Minimierung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist geplant, dass Oberflächenwasser das im Plangebiet anfällt und nicht versickert werden kann, zu sammeln und bemessen an der maximalen Regenspende in Verbindung mit dem zugelassenen Versiegelungsgrad, im Plangebiet zentral zurückgehalten und zu versickern. Zu diesem Zweck wird ein Teil der ehemaligen Kiesgrube, im westlichen Bereich des Plangebietes hierfür umgestaltet und mit einem Notüberlauf ausgestattet. Eine Zunahme der von den Flächen ablaufenden Niederschläge und damit eine stärkere Belastung der Vorflut kann somit ausgeschlossen werden.

Die in den Wohngebieten festgesetzten, niedrigen Versiegelungsgrade werden in der Umsetzung dazu führen, dass viele Freiflächen und Hausgärten entstehen, der Eingriff in den Naturhaushalt wird damit reduziert. Boden und Wasser.

Durch die Flächennutzungsänderung von intensiver Landwirtschaft zu Baugebieten wird es in Zukunft zu einem deutlich reduzierten Stoffeintrag in das Grundwasser bspw. von Nitraten kommen. Boden und Wasser.

Die Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen im Plangebiet sowie auf externen Flächen werden im Ergebnis dazu führen, dass der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften minimal ausfällt bzw. es wird kein Eingriff in Bezug auf den besonderen Artenschutz stattfinden.

- Kompensation:

Durch die Festsetzungen von Grünflächen und Anpflanzungen entstehen Bereiche, die von Versiegelungen freizuhalten sind und somit dem Naturhaushalt weiterhin zur Verfügung stehen. Diese bieten als vom Menschen geprägten Biototypen Teillebensräume für siedlungsgewohnte Tierarten.

Es ist in den Bereichen der Überbauung mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu rechnen. Diese können nicht vermieden werden und sind daher auszugleichen. Die Kompensation erfolgt teilweise durch Festsetzungen im Plangebiet. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird fast vollständig auf einer planexternen Fläche erbracht.

Zudem werden durch die Inanspruchnahme Lebensräume von gefährdeten bzw. streng geschützten Arten verloren gehen. Von der Planung sind unmittelbar die Knoblauch-Kröte, der Kammmolch und Vogelarten betroffen. Es wurden daher in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zusätzliche Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion festgelegt (CEF-Maßnahmen). Im Ergebnis können artenschutzrechtliche Tatverbotsbestände somit ausgeschlossen werden.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar ob die gewählten Maßnahmen die Ausgleichsziele erreichen werden können. Allerdings ließ die Gemeinde, durch die Erarbeitung eines Kompensations-Konzeptes eines Fachbüros in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, größtmögliche Sorgfalt walten. Die Vorgehensweise wird mit Hinblick auf die Wichtigkeit der Planung für Weyhausen als angemessen erachtet. Es wird zur fachlichen Absicherung im Rahmen der planexternen Maßnahmen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Investor, der Gemeinde und der Naturschutzbehörde geschlossen und entsprechende Umsetzungsfristen vereinbart. Der Sicherung der Maßnahmenflächen erfolgt privatrechtlich über Eintragungen in das Grundbuch bzw. über den Abschluss von Pachtverträgen.

b) Schutzgut Mensch

- Kompensation:

Eine Kompensation im Bereich des Schutzgutes Mensch ist somit nicht erforderlich.

c) Landschaftsbild

- Minimierung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der Nutzung ermöglichen keine der Umgebung unangemessene Höhenentwicklung.

- Kompensation:

Für das Schutzgut Landschaftsbild entstehen, unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe, durch die vorliegende Planung keine signifikanten Beeinträchtigungen. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Realisierung ein gut in das Orts- und Landschaftsbild integrierter Standort entsteht. Eine Kompensation ist somit nicht erforderlich.

d) Kultur- und Sachgüter**- Minimierung:**

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Einwirkungsbereich eines Baudenkmals. Daher werden für Teilflächen Regelungen getroffen, welche die Baukörpergestaltung einschränken. Eingriffe in den Denkmalschutz sind damit nicht zu erwarten.

- Kompensation:

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.5 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Die Wechselbeziehungen im vorliegenden Fall beziehen sich in der Hauptsache auf die Verbindung der naturräumlichen Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Klima/ Luft. Durch den Eingriff in die abiotischen Umweltfaktoren werden ebenso die Bedingungen für Tiere, Pflanzen und Pilze verändert. Des Weiteren ziehen Beeinträchtigungen des Schutzgut Bodens auch immer Veränderungen hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate und Kaltluftentstehung nach sich u. v. m.

Diese Wechselwirkungen sind im absehbaren Rahmen Bestandteil der Bewertung des naturschutzfachlichen Eingriffs. Mit der Ermittlung und Kompensation des Eingriffs ist nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags der Ausgleich bzw. Ersatz abschließend geregelt. Ausgleich für Eingriffe in einzelne Schutzgüter ist damit nicht erforderlich.

3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten**- Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich weiter durch die überwiegende Ackernutzung geprägt werden.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen. Da das Areal des Plangeltungsbereiches für die geplante Bebauung herangezogen werden soll, gibt es zur Inanspruchnahme der Fläche keine sinnvolle Alternative.

Der gewählte Ort qualifiziert sich für die geplante Inanspruchnahme, da er an die vorhandene, bebaute Ortslage von Weyhausen anschließt. Des Weiteren wurde bereits durch eine Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass mehrere mögliche bestehen, das geplante Baugebiet zu erschließen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung stellt der Bereich aus naturschutzfachlicher und landschaftsbildprägender Sicht kein sehr wertvolles Areal dar, die Inanspruchnahme vermeidet den Zugriff auf sehr hochwertige Bereiche. Da sich im Rahmen der Untersuchungen herausgestellt hat, dass der Planbereich eine hohe Bedeutung für Amphibien und Vogelarten aufweist, werden entsprechende Maß-

nahmen erforderlich. Das Areal der ehemaligen Kiesgrube, Wanderkorridore und weitere Vorgaben werden im Rahmen der Planung abgesichert. Zudem können die Plangebietsflächen problemlos durch Erweiterung in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden werden.

Des Weiteren werden unter Bezugnahme auf das erbrachte Schallgutachten fast im gesamten Baugebiet die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete ohne weitere Maßnahmen zum Schallschutz Tag und Nacht eingehalten. Lediglich im Bereich der als Mischgebiet ausgewiesen werden soll, da hier auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe untergebracht werden dürfen, werden die Werte für allgemeine Wohngebiete geringfügig überschritten. Insgesamt sind keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich, sodass die Baugrundstücke zu einem sozialverträglichen Preis zur Verfügung gestellt werden können.

Aus Gründen der Flächensparsamkeit sowie um die Überbauung auf das notwendige Maß zu reduzieren, hat sich die Gemeinde für ein System aus Ringerschließungsstraßen entschieden, welche das Plangebiet effektiv öffnen.

Da das Gelände des Plangebietes ein Gefälle von Osten nach Westen aufweist erfolgt die Ausweisung der Niederschlagsbewirtschaftungsflächen am westlichen Rand des Plangebietes. Ziel ist neben der Entsorgungsfunktion die naturschutzfachliche Bedeutung zu erhalten.

Da das Plangebiet den nördlichen Ortsrand von Weyhausen bilden wird. Werden die Anpflanzfestsetzungen am nördlichen Rand, zur Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft als alternativlos angesehen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen (Flächennutzungsplan) und sonstigen Fachplanungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) aufbauend auf eine Vor-Ort-Bestandsaufnahme gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

Des Weiteren wurden Fachgutachten, die umweltbezogene Informationen enthalten, zur Bewertung der Umweltauswirkungen einbezogen.

Der faunistische Fachbeitrag (Artenschutzgutachten) betrachtete neben dem Plangebiet auch die umgebenden Flächen (Umfeld), da derlei städtebauliche Planungen regelmäßig Auswirkungen über die Grenzen des Vorhabengebietes hinaus entfalten. Die Untersuchung baute dabei auf die im Jahr 2016 für den Bebauungsplan "Klanze-Ost" angestellten Erhebungen auf.

Artenschutz

Bei der Vor-Ort-Bestandsaufnahme wurden die Biotoptypen aufgenommen um sie in der Bilanzierung der Planung gegenüberstellen zu können. Hierbei ergaben sich Hinweise auf besonders oder streng geschützte Tierarten.

Im April und Juli 2018 ist das Areal auf die vorhandene Biotopausstattung, -struktur und die kennzeichnenden Pflanzenarten untersucht worden. Dabei diente ein Auszug aus dem ALK Datensatz bzw. ein Echtfarben-Luftbild der LGLN als Kartiergrundlage. Basierend auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2016) sind alle Biotoptypen bis zur Ebene der Untereinheit erfasst worden. Die entsprechende Buchstaben-Codierung ist in eckigen Klammern bei der folgenden Bestandsbeschreibung mit aufgeführt.

Die Beurteilung der durch das Vorhaben berührten Biotoptypen basiert auf der »Liste der Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen« (BIERHALS, V. DRACHENFELS & RASPER 2004). Betrachtet wird lediglich die innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Biotopausstattung. Ist allerdings eine erhöhte Empfindlichkeit eines oder mehrerer Biotope in der näheren Umgebung gegeben, so werden auch diese in die Bewertung einbezogen.

Die Begehungen zur Erfassung möglicher Wuchsstellen von Farn- und Blütenpflanzen, welche dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen resp. landesweit als im Bestand gefährdet gelten (Arten der Roten Liste für Niedersachsen und Bremen – GARVE 2004), erfolgten im B-Plangebiet im April und Juni 2018.

- Avifauna

Die Brutvogelfauna wurde in Anlehnung an SÜDBECK et al. (2005) flächendeckend in vier Kartierungsdurchgängen am Tage und einem in der Dämmerungs- bzw. Nachtphase erfasst. Der Kartierungszeitraum für die Erfassung der Brutvogelfauna erstreckte sich insgesamt von April bis Juni 2018. Die Tagkartierungen wurden in den Morgenstunden durchgeführt. Für einige Arten (Rebhuhn, Wachtel) kamen Klangattrappen zum Einsatz.

Als sichere Brutvögel wurden solche mit der Kategorie "Brutnachweis" (Nestfund, fütternde Altvögel, Nachweis von Jungvögeln) eingestuft. Tiere mit Territorialverhalten (singende Männchen, Balzverhalten) oder Paarbeobachtungen wurden ebenfalls als Brutvögel mit dem Status "Brutverdacht" eingestuft, wenn diese Verhaltensweisen bei mindestens zwei Begehungen im geeigneten Bruthabitat festgestellt werden konnten. Wurden die Tiere nur einmal zur Brutzeit im geeigneten Habitat beobachtet, erfolgte eine Einordnung als "Brutzeitfeststellung". Als Gastvögel (Nahrungsgast, Durchzügler, Wintergast) wurden Vögel eingestuft, für deren Brut innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Hinweise vorlagen, wohl aber für eine Nutzung als Nahrungshabitat entweder regelmäßig zur Brutzeit ("Nahrungsgäste" = Brutvögel in angrenzenden Bereichen) oder nur zur Zugzeit ("Durchzügler").

Punktgenau erfasst wurden Rote-Liste-Arten, Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie (Anhang I) sowie ausgewählte biotopspezifische Arten, insbesondere geeignete Leitarten nach FLADE (1994). Kartografisch dargestellt wurden die Reviermittelpunkte, welche nicht notwendig mit dem tatsächlichen Brutplatz übereinstimmen. Reviere, die nicht vollständig im Untersuchungsgebiet liegen, wurden unabhängig vom Reviermittelpunkt zum Gebiet gerechnet, wenn zumindest ein wichtiger Teil des Reviers im Untersuchungsgebiet lag. Die übrigen Arten wurden halbquantitativ (in Größenklassen) für das Untersuchungsgebiet aufgenommen.

- Amphibien

Der Mühlenteich resultiert aus einer alten Abgrabung und umfasst bei Niedrigwasser 2 Gewässer, die durch einen schmalen Damm getrennt sind. Die Gewässer weisen nur eine schmale Röhrlichtzone auf und sind infolge Laubeintrag eutroph und von einer dichten Lemna-Schicht bedeckt. Im Winter 2017 / 2018 wurden die Gehölzbestände an

den Hängen stark aufgelichtet, so dass das Gewässer nun stärker besonnt ist. Für 2019 / 2020 ist eine Entschlammung des Gewässers geplant.

Das Laichgewässer südlich des Plangebietes umfasst rechteckige Kleingewässern mit teilweise recht steilen Ufern. Ein Gewässer ist verlandend aufgrund eines dichten Rohrkolbenbestandes. Die Gewässer sind besonnt und ebenfalls meso- bis eutroph.

Diese beiden Laichgewässer wurden in drei Begehungen im Zuge des auf 5 Jahre ausgelegten Monitorings erfasst (gesonderter Bericht).

Amphibien führen Wanderungen zu ihren unterschiedlichen Teillebensräumen durch. Mit der vorliegenden Untersuchung erfolgte die Erfassung der Laichwanderung im Frühjahr 2018. Dazu wurden vor dem Hauptwanderbeginn ein Fangzaun errichtet und die Wanderungsbewegungen an 27 Wandernächten im Zeitraum vom 12.03.2018 bis zum 15.04.2016 erfasst. Die Erfassung der Anwanderung wurde beendet als auch bei vergleichbaren Untersuchungen in der Region keine Tiere bzw. nur noch Einzelexemplare an den jeweiligen Fangzäunen festgestellt worden sind. Der Fangzaun aus handelsüblichem Kunststoff wurde entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nördlich des Mühlenweges im Bereich der Vorhabenfläche aufgestellt. Im Zuge der ersten Kontrollen wurde festgestellt, dass insbesondere der westliche Rand des Fangzaunes ein Schwerpunkt der Anwanderung darstellt, daher wurde der Zaun nach Westen noch entsprechend verlängert.

Entlang des Zaunes wurden Fangeimer ebenerdig auf der Nordseite des Zaunes in den Boden eingelassen, um Schwerpunkte der Anwanderung in dem Gebiet zu erfassen. Die Eimer wurden mit einem Abstand von ca. 15 m zueinander direkt am Fangzaun eingegraben. In die Eimer wurden Blätter etc. als Versteckmöglichkeit für die Amphibien sowie kleine Äste als Ausstieg für Kleinsäuger eingebracht. Die Eimer wurden während der aktiven Wanderzeiten der Amphibien in Nächten mit feuchtwarmer Witterung geöffnet und am darauf folgenden Tag kontrolliert. Alle Amphibien wurden bestimmt und gezählt und am Rand der jeweiligen Gewässer ausgesetzt.

Nach Abschluss der Hinwanderung 2017 wurde ein weiterer Amphibienzaun südlich des Mühlenweges installiert, der in Teilen bis zu Beginn der Erschließung bzw. darüber hinaus stehen bleiben soll. Dieser Zaun soll dazu dienen, die Rückwanderung in das Baugebiet "Klanze - Ost" zu verhindern und stellt somit eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG dar.

Auch an diesem Zaun wurden im Frühjahr 2018 Fangeimer installiert, und zwar innen auf der nördlichen und östlichen Seite, um Tiere, die sich noch im Baufeld des Baugebietes "Klanze – Ost" befanden, zu ihrem Laichgewässer zu verbringen als auch außen auf der westlichen Seite; dieser Abschnitt war bei den Untersuchungen 2016 stark frequentiert.

Baugrund und Boden

Geotechnische Untersuchungen:

- 11 Kleinrammbohrungen mit Kernsonden, Ø 50/30 mm, Aufschlusstiefe jeweils 5 m,
- Benennung der durchgehenden Kernproben nach DIN 4022 / DIN EN ISO 14688-1, erdbautechnische Klassifikation nach DIN 18196, Benennung der Homogenbereiche gemäß DIN 18300,
- Beurteilung der bodenmechanischen Eigenschaften gemäß Feldansprache und Eindringwiderstand der Kernsonden,
- Entnahme von Bodenproben schicht- bzw. meterweise aus den Kernsonden,

- Messung der Grundwasserstände in den unverrohrten Bohrlöchern,
- Einmessung der Ansatzpunkte nach Lage und Höhe, verwendeter Höhenbezugspunkt,
- Darstellung der Ergebnisse in Schichtprofilverzeichnissen gemäß DIN 4021 – 4023.

Chemische Analysen:

- 3 Asphaltproben auf Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Phenole (Phenolindex) und Asbest (Verfahren nach BIA 7487),
- Herstellung von 4 Mischproben aus Aufschüttungen und natürlich anstehenden Böden,
- Untersuchung der 4 Mischproben gemäß LAGA - TR Boden, Tabelle II.1.2-1, Mindestuntersuchungsumfang für "Boden mit unspezifischem Verdacht", einschließlich Bestimmung der Schwermetallkonzentrationen, Chlorid und Sulfat im Eluat.

Schallgutachten

- Allgemeine Beurteilungsgrundlage

Bei der Bauleitplanung sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 /5/ aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte zuzuordnen.

Danach sollten die Orientierungswerte nach Möglichkeit nicht überschritten werden

Bei den schalltechnischen Orientierungswerten für die Nachtzeit ist der höhere für die Beurteilung von Geräuschimmissionen aus dem Bereich "Verkehrslärm", der niedrigere für die Beurteilung von Geräuschimmissionen aus dem Bereich "Gewerbelärm" in Ansatz zu bringen.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte – wie der Name schon sagt – keine strikt einzuhaltenden Bewertungsmaßstäbe sind. Im Rahmen einer sachgerechten Abwägung können ggf. höhere oder niedrigere Werte zugrunde gelegt werden: *"Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen."* [§ 1 Abs. 7 BauGB]

"Für die gemeindliche Abwägung ergeben sich unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 5 BauGB und der u. a. aus § 50 BImSchG herzuleitenden Zumutbarkeit bzw. Erheblichkeit von Belästigungen verschiedene Abwägungsspielräume:

- *Von der Erfüllung optimaler Immissionsschutzanforderungen (keine Belästigungen) bis an die Grenze noch unerheblicher = noch zumutbarer Belästigungen ohne rechtliche Folgen;*
- *von der Überschreitung der immissionsschutzrechtlichen Zumutbarkeitsgrenze bis an die enteignungsrechtliche Unzumutbarkeitsgrenze bei gebotener teilweiser Zurückstellung des Immissionsschutzes unter Einsatz – so weit wie möglich – aktiver oder passiver Schutzmaßnahmen;*
- *von der Überschreitung der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle unter weitgehender Zurückstellung des Immissionsschutzes zugunsten anderer Belange mit der Folge der Entschädigungsverpflichtung bis an die Gefahrengrenze. Die der Gemeinde entstehenden Kosten von Schutzmaßnahmen oder*

Entschädigungen müssen in die Abwägung eingestellt werden." [Fickert/Fieseler, 11. Auflage, Kommentar zur BauNVO §1 Rn. 44.4]

Nach DIN 18005, Beiblatt 1 wird eine Unterschreitung der Orientierungswerte empfohlen. Ist dies kein vorrangiges Planungsziel, sollten zumindest gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Anmerkung:

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden. (Ziff. 1.2 aus Beiblatt 1 zur DIN 18005-1)

- Verkehrslärm

Die Immissionsgrenzwerte, die zum Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm im Rahmen der Lärmvorsorge nicht überschritten werden sollen, sind in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) /6/ normativ festgelegt. Wir sind der Ansicht, dass im vorliegenden Fall die in der 16. BImSchV aufgeführten Grenzwerte neben den Orientierungswerten der DIN 18005 ebenfalls mit herangezogen werden können, auch wenn die betrachtete Bauleitplanung nicht unter den in der Verordnung definierten Anwendungsbereich fällt.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass diese Grenzwerte quasi "automatisch" herangezogen werden können. Nur die sachgerechte Abwägung aller Belange kann zu einem Ergebnis führen.

Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen kommen insbesondere dann in Frage, wenn die Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV (Mischgebiete tags/nachts 72/62 dB(A); Wohngebiete tags/nachts 70/60 dB(A)) überschritten werden. Für Wohnhäuser ist daher allgemein zu empfehlen, dass diese nur in den Bereichen errichtet werden dürfen, in denen zumindest die o.g. Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV eingehalten werden. Legt man als Maßstab die Auslösewerte für Lärmsanierung (VLärmSchR-97) zu Grunde, - diese waren bis zum Jahr 2010 gleich den Richtwerten der Lärmschutz-Richtlinien-StV, wurden aber mit Schreiben des BMVBS vom 25.06.2010 um 3 dB gesenkt – so wäre ohne aktiven Schallschutz / vorgelagerte Nebengebäude eine Wohnnutzung in Mischgebieten bei Geräuschpegeln von mehr als 69 dB tags bzw. 59 dB nachts nicht zu empfehlen.

Im Allgemeinen ist der Schutz der Außenwohnbereiche (Balkon- und Terrassennutzung im Tageszeitraum) bei Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV gewährleistet. Darüber hinaus können Anwohner die Außenwohnbereiche an der lärmabgewandten Gebäudeseite anordnen. Zum Schutz der Nachtruhe ist i.d.R. als geeignetste Schallschutzmaßnahme die Vorgabe von passiven Schallschutzmaßnahmen ggf. in Verbindung mit Vorgaben zur Ausrichtung der Schlafzimmerfenster an die lärmabgewandte Fassade der 1. Baureihe anzusehen.

Will man einen darüber hinaus gehenden Immissionsschutz gewährleisten, kommen als zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuschemissionen eine Geschwindigkeitsbegrenzung (bei Straßen) sowie Ausweitung der aktiven Maßnahmen (z.B. Schallschutzwand / Wall / vorgelagerte Nebengebäude) in Frage. Eine Geschwindigkeitsreduzierung bietet den Vorteil, dass die Geräuschemissionen auf allen Geschosshöhen gleich gemindert werden, wohingegen bei aktiven Maßnahmen mit städtebaulich vertretbaren Höhen relevante Geräuscheminderungen vorrangig nur bei den Außenwohnbereichen / auf Höhe des EG erzielt werden.

Die Berechnung der durch den Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen verursachten Immissionsschallpegel erfolgt nach den Vorschriften der "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" /7/. Dabei wird auf die Ansätze / Emissionsschallpegel zurückgegriffen. Die Schallemission einer Straße ist nach RLS-90 abhängig von der Verkehrsstärke, dem maßgebenden Lkw-Anteil, der Straßenoberfläche, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und der Steigung des betrachteten Straßenabschnittes und wird gekennzeichnet durch den Emissionspegel $L_{m,E}$. Das ist der Mittelungspegel bei freier Schallausbreitung in 25 m Abstand von der Straßenachse bzw. der Mitte eines Fahrstreifens.

- Gewerbelärm

Beim Betrieb von technischen Anlagen ist dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß dem Vorsorgegrundsatz des BImSchG Rechnung zu tragen. Die Grundsätze zur Beurteilung der Geräusche für technische Anlagen sind in der TA Lärm /9/ dargelegt.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist nach der TA Lärm vorbehaltlich einiger Sonderregelungen sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung durch Gewerbelärm im Plangebiet die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Die Gesamtbelastung im Sinne der TA Lärm ist die Belastung eines Immissionsortes, die von allen Anlagen hervorgerufen wird, für die die TA Lärm gilt.

Beurteilungspegel und -zeiten

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt nach der TA Lärm anhand von Beurteilungspegel. Der Beurteilungspegel ist der Wert zur Kennzeichnung der mittleren Geräuschbelastung während der Beurteilungszeit. Sie sind auf die Beurteilungszeit für die Tages- und Nachtzeit zu beziehen. Als Bezugszeitraum für die Tageszeit gilt der Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt (§ 4 Abs. 3 BauGB), bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Entwicklungsplanung einfließen lassen.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) betrifft einen Bereich am nordöstlichen Rand der Ortslage von Weyhausen. Hier soll nach dem Willen der Gemeinde nun eine konkrete Inanspruchnahme durch Wohnbebauung und gemischten Nutzungen vorgenommen werden.

Zu diesem Zweck setzt der vorliegende Bebauungsplan auf insgesamt ca. 7,66 ha ca. 0,34 ha Mischgebiete sowie ca. 5,12 ha allgemeine Wohngebiete fest. Innerhalb der Wohngebiete sind Teilbereiche als Zäsur zwischen der geplanten Bebauung, der offenen Feldflur und dem Wanderkorridor für Bepflanzungen ausgewiesen. Des Weiteren werden ca. 1,17 ha private Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches für Regenrückhalteanlagen im Bereich der ehemaligen Kiesgrube sowie für den Krötenkorridor ausgewiesen, ca. 0,21 ha öffentliche Grünfläche werden für einen Spielplatz festgesetzt und ca. 0,82 ha Verkehrsfläche ausgewiesen.

Insgesamt betrachtet sind besondere negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. Allerdings wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser bei der Umsetzung der Planung kommen. Als Grundzentrum ist Weyhausen über das Raumordnungsprogramm daran gebunden, eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeizuführen, mit der vorliegenden Planung kommt die Gemeinde dieser Aufgabe nach und versucht die anhaltend hohe Nachfrage nach Flächen für Wohn- und Gewerbenutzungen zu befriedigen.

Zur Begünstigung der eigentumsbildenden Kreise soll auf explizite Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verzichtet werden. Allerdings werden durch entsprechende Anpflanzungen und Grünflächen im Plangebiet ein Teil der Eingriffe kompensiert. Der überwiegende Teil des erforderlichen Ausgleichs durch die erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wird daher auf einer planexternen Fläche erbracht.

Zudem werden durch die Inanspruchnahme artenschutzrechtliche Belange berührt und Maßnahmen u.a. im Plangebiet erforderlich. Von der Planung sind unmittelbar die Knoblauch-Kröte, der Kammolch und Vogelarten betroffen. Es wurden daher in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion ermittelt und festgelegt (CEF-Maßnahmen).

Diese Maßnahmen erfolgen in Ergänzung zu den bereits im Rahmen des Bauleitplans "Klanze-Ost" getroffenen Regelungen. Im Ergebnis können durch die gewählte Vorgehensweise Tatverbotsbestände vermieden werden. Die Kompensationsplanung erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises durch ein Fachbüro.

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf),
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) – in der aktuellen Fassung,
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan,
- Samtgemeinde Boldecker Land: Flächennutzungsplan,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver,
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND),
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung,
- Ingenieurbüro Röver: Verkehrskonzept für den Bebauungsplan „Klanze-Nord“; 07/2019; Gütersloh,
- Ingenieurbüro BGA GbR: Bautechnisches Bodengutachten für die Erschließung; 06/ 2018; Braunschweig,
- Ingenieurbüro BGA GbR: Hydrogeologischer Bericht; 11/ 2018; Braunschweig,
- TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans "Klanze Nord" der Gemeinde Weyhausen; März 2019; Hannover,
- TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: Schalltechnische Stellungnahme zum Einfluss der Brechanlage im Norden und des Recyclinghofes (beide Fa. Otto Wolf GmbH) im Süden auf das geplante Wohngebiet Klanze Nord; Juli 2020; Hannover,
- Biodata GbR – Biologische Gutachten: Bauleitplanung Weyhausen, LK Gifhorn Klanze – Nord; Oktober 2018; Braunschweig.

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans treten teilweise wesentlich geänderte Bedingungen gegenüber der derzeitigen Situation ein. Durch die Ausweisung von Baugebieten werden erstmalig Versiegelungen teilweise in erheblichem Umfang planungsrechtlich festgesetzt.

Durch die direkte Lage im bebauten Bereich bzw. im Anschluss an die vorhandene Bebauung ist eine Einbindung in die technischen Infrastrukturen über Erweiterungen der bestehenden Netze für Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation und Abwasser möglich.

5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken in bestimmten Baugebieten bzw. für bestimmte Sondernutzungen.

Zu § 2: (1) In der Ortschaft Weyhausen soll auf Grund des hohen Mobilitätsgrades in der Gemeinde eine Regelung getroffen werden, die sicherstellt, dass in den für Einfamilien- und Doppelhäuser prädestinierten Baugebieten WA und MI je angefangene 60 m² Wohnfläche ein Einstellplatz auf den privaten Grundstücken realisiert wird. So kann gewährleistet werden, dass die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher zur Verfügung stehen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu berechnen ist, welche nicht für Wohnzwecke genutzte Flächen (z.B. Abstellkammer, Treppenhaus) ausnimmt.

Somit soll ein Zuparken der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vermieden und für die aus der Wohnfläche resultierenden Bewohner ein realistischer Wert zugrundegelegt werden.

(2) Betreute Wohneinrichtungen und Altenheime sowie andere Einrichtungen besonderer Wohnformen benötigen in der Regel deutlich weniger Einstellplätze als übliche Wohngebäude, da die Bewohner in den meisten Fällen nicht über ein eigenes Fahrzeug verfügen und die Einstellplätze nur für das Personal erforderlich sind. Daher wird mit Hinblick auf eine flexible Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke ein Einstellplatz je 5 Betten in der Einrichtung festgelegt.

Zu § 3: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

6.0 Flächenbilanz

Änderung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	5,12 ha	68 %
davon Anpflanzfestsetzung	0,32 ha	4 %
Mischgebiete (MI)	0,34 ha	4 %
Grünflächen privat RRB	0,91 ha	11 %
Grünflächen privat Korridor	0,26 ha	3 %
Öffentliche Grünfläche	0,21 ha	3 %
Straßenverkehrsflächen	0,82 ha	11 %
gesamt	7,66 ha	100 %

7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Baugrund

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** hat mit Stellungnahme vom 22.01.2020 mitgeteilt, dass wasserlösliche Gesteine im Untergrund der Planungsfläche mitunter in einer Tiefe, in der lokal Verkarstung auftreten kann (irreguläre Auslaugung), anliegen. Bisher sind – auch in der weiteren Umgebung der Planungsfläche – jedoch keine Schadensfälle durch Erdfälle bekannt. Formal ist das Planungsgebiet daher in die Erdfallgefährdungskategorie 1 bis 2 einzustufen (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 30.01.2020 hat die **Deutsche Telekom Technik GmbH** folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung".

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Diese Stellungnahme wurde durch das Schreiben der **Deutschen Telekom – Infrastruktur Nord** vom 30.02.2020 wie folgt ergänzt:

Nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigen wir, in dem bezeichneten Gebiet, einen Breitbandausbau mittels FTTH-Technik vorzunehmen. Sollten Sie dazu bereits Absprachen oder Vereinbarungen mit Deutsche Telekom Technik GmbH getroffen haben, bleiben diese von diesem Schreiben unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Mit Schreiben vom 07.01.2020 nimmt die **LSW Netz GmbH** wie folgt Stellung:

Für die Stromversorgung des geplanten Baugebietes muss eine Ortsnetzstation errichtet werden. Dafür wird eine Grundfläche in Größe von 5x6 qm benötigt. Außerdem müssen folgende Anforderungen eingehalten werden:

- Der Standort der Station muss so gewählt werden, dass die Zugänglichkeit zum Grundstück und der Station jederzeit gewährleistet ist.

- Auf allen Seiten der Station muss ein Schutzabstand von mindestens 1 m eingehalten werden, daher ist so großer Platzbedarf 5x6 qm.
- Zur Durchführung von Wartungs- und Reparaturarbeiten ist die Möglichkeit gegeben, bis zur Station mit Betriebs- und Spezialtransport hinzufahren.

- Artenschutz

Wir weisen darauf hin, unbedingt solch eine Straßenbeleuchtung zu wählen, die aufgrund ihrer technischen Eigenschaften am wenigsten insektenstörend wirkt. (siehe z.B. NLWKN "Informationsdienst Niedersachsen 03/2012) – (Stellungnahme der **Koordinationsstelle der Naturschutz- und Umweltverbände (KONU)** vom 11.11.2020).

8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag vom 06.01.2020 bis zum 07.20.2020 in der Verwaltung der Gemeinde und der Samtgemeinde Boldecker Land während der Dienststunden aus. Dort war Gelegenheit gegeben die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zur erörtern und ggf. schriftlich Stellung zu nehmen.

Es sind Stellungnahmen der interessierten Öffentlichkeit abgegeben wurden; die Inhalte wurden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 03.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.02.2020 aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 13.10.2020 bis 17.11.2020 in der Gemeindeverwaltung stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 12.10.2020 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

9.0 Zusammenfassende Erklärung

9.1 Planungsziel

Der vorliegende Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) betrifft einen Bereich am nordöstlichen Rand der Ortslage von Weyhausen. Hier soll nach dem Willen der Gemeinde nun eine konkrete Inanspruchnahme durch Wohnbebauung und gemischten Nutzungen vorgenommen werden.

Zu diesem Zweck setzt der vorliegende Bebauungsplan auf insgesamt ca. 7,66 ha ca. 0,34 ha Mischgebiete sowie ca. 5,12 ha allgemeine Wohngebiete fest. Innerhalb der Wohngebiete sind Teilbereiche als Zäsur zwischen der geplanten Bebauung, der offenen Feldflur und dem Wanderkorridor für Bepflanzungen ausgewiesen. Des Weiteren werden ca. 1,17 ha private Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches für Regenrückhalteanlagen im Bereichen der ehemaligen Kiesgrube sowie für den Krötenkorridor ausgewiesen, ca. 0,21 ha öffentliche Grünfläche werden für einen Spielplatz festgesetzt und ca. 0,82 ha Verkehrsfläche ausgewiesen.

Auswirkungen der Planung ergeben sich insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes, da besonders gefährdete bzw. streng geschützte Arten betroffen sind sowie in Bezug auf die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers. Diese Themen wurden daher anhand fachplanerischer Begleitung und entsprechender Konzepte abgearbeitet.

9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 3.0) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt. Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ergänzend zu den einschlägigen Planwerken wurden bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange und der Abwägung die Bestandssituation - anhand von Begutachtungen – zugrunde gelegt. Dies wurde der Planung gegenübergestellt.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde durch das Fachbüro Biodata GbR (Biologische Gutachten) ein Artenschutzgutachten sowie ein Kompensations-Konzept erarbeitet, dies bildet eine Grundlage zur Abwägung der umwelt- und artenschutzrechtlichen Belange. Des Weiteren liegen der Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen Gutachten/ Stellungnahmen zum Immissionsschutz, zum Boden sowie zur Oberflächenwasserbewirtschaftung zu Grunde.

Es wird planbedingt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser bei der Umsetzung der Planung kommen. Zur Begünstigung der eigentumsbildenden Kreise soll auf explizite Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verzichtet werden. Allerdings werden durch entsprechende Anpflanzungen und Grünflächen im Plangebiet ein Teil der Eingriffe kompensiert. Der überwiegende Teil des erforderlichen

Ausgleichs durch die erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wird daher auf einer planexternen Fläche erbracht.

Zudem werden durch die Inanspruchnahme artenschutzrechtliche Belange berührt und Maßnahmen u.a. im Plangebiet erforderlich. Von der Planung sind unmittelbar die Knoblauch-Kröte, der Kammolch und Vogelarten betroffen. Es wurden daher in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion ermittelt und festgelegt (CEF-Maßnahmen).

Diese Maßnahmen erfolgen in Ergänzung zu den bereits im Rahmen des Bauleitplans "Klanze-Ost" getroffenen Regelungen. Im Ergebnis können durch die gewählte Vorgehensweise Tatverbotsbestände vermieden werden. Die Kompensationsplanung erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises durch ein Fachbüro.

Des Weiteren ist eine örtliche Bauvorschrift Bestandteil der Planung, um sicherzustellen, dass der im Straßenraum verfügbare Parkraum für Quartiersbesucher zur Verfügung steht.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Versiegelungsgrad, zu den Anpflanzfestsetzungen im Plangebiet, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zu Bodenbelastungen und Altablagerungen, verkehrliche Erschließung, zu den artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowie zum Immissionsschutz vorgebracht. Die vorgetragenen Hinweise wurden zumeist in die Begründung aufgenommen oder wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Punkt 8.0 der Begründung zu entnehmen.

Versiegelungsgrad

In einem Teil des Plangebietes soll die Errichtung von Reihenhäusern ermöglicht werden. Erfahrungsgemäß geht dies mit einem höheren Versiegelungsgrad allerdings durch Nebenanlagen einher. Daher hat die Gemeinde für diesen Bereich eine Überschreitung durch Nebenanlagen auf bis zu 60 % zugelassen. Der Anregung im Planverfahren zur Anhebung der Grundflächenzahl wurde daher nicht entsprochen, da durch die Beschränkung der Hauptbaukörper der Charakter eines locker bebauten Wohngebietes gewährleistet werden soll.

Anpflanzfestsetzungen

Es wurde im Planverfahren angeregt, die Anpflanzfestsetzungen im Plangebiet nicht den privaten Grundstückseigentümern zu übereignen, sondern im Besitz der Gemeinde zu belassen/ zu überführen, da nur auf diese Weise die Umsetzung gewährleistet werden kann und ein entsprechendes Monitoring erleichtert wird. Alternativ sollten die Maßnahmen auch auf planexterne Flächen übertragen werden, dies wird aber nicht als zielführend angesehen, da die Anpflanzfestsetzungen innerhalb der Baugebiete auch städtebauliche Gründe haben. Die Pflanzstreifen gegenüber dem Krötenkorridor sollen eine entsprechende Zäsur zwischen den unterschiedlichen Nutzungen herbeiführen. Des Weiteren ist die Pflanzfläche am nördlichen Rand des Plangebietes notwendig, um hier den neu entstehenden Ortsrand und damit den Übergang in die offene Landschaft zu gestalten. Es ist zwar anzunehmen, dass die Bauherren diesen auch selbstständig auf ihren Grundstücken vornehmen würden, sichergestellt wird es allerdings erst durch die Festsetzung. Die Gemeinde sieht im Zuge dessen davon ab Eigentümer der Flächen zu werden, da keine Möglichkeit ersichtlich ist, diese sinnvoll zu bewirtschaften. Zudem ist es angemessen, den zukünftigen Eigentümern die Pflege

zu überantworten, da diese ja auch von den Anpflanzungen auf ihren Grundstücken profitieren. Zusätzlich wird eine Initialanpflanzung gem. den Festsetzungen mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Grundsätzlich vertritt die Gemeinde die Ansicht, dass der Ausgleich vordringlich an dem Ort erbracht werden sollte, wo der Eingriff stattfindet, um einen örtlichen Bezug der Kompensation zu gewährleisten. Nachvollziehbarerweise ist das nicht immer möglich, wenn eine flächeneffiziente Nutzung der Gebiete in Konkurrenz zu dieser Auffassung tritt. Allerdings ist die Gemeinde aufgrund der bereits umfangreichen Maßnahmen zum Artenschutz außerhalb des Plangebietes sowie der städtebaulichen Notwendigkeit der Pflanzstreifen der Ansicht, dass eine Anrechnung als Kompensation für die Eingriffe als gerechtfertigt anzusehen ist und sie folgt nicht der Empfehlung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens, den entsprechenden Ausgleich auf externen Flächen zu erbringen.

Des Weiteren kann die Gemeinde der Befürchtung nicht folgen, hiermit gehe eine signifikante Einschränkung der Nutzbarkeit der Baugrundstücke einher, es stehen auch nach Realisierung des Pflanzstreifens auf den Grundstücken noch ausreichend Freiflächen für die Realisierung von Gärten und Nebenanlagen zur Verfügung. Zudem kann jeder Bauwillige vor dem Kauf eines Grundstücks durch Einsicht in den Bebauungsplan feststellen, welche Grundstücke mit einem entsprechenden Pflanzgebot belegt sind.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die geplante Versickerung des Niederschlagswassers in der ehemaligen Kiesgrube, am westlichen Rand des Plangebietes wurde im Verfahren in Frage gestellt. Es wird deswegen nochmals explizit auf den hydrogeologischen Bericht verwiesen, in dem festgestellt wird, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser die in der ehemaligen Kiesgrube vorgefunden Sande mit geringen Schluffanteilen nutzbar sind und eine Versickerung grundsätzlich möglich ist.

In der potentiellen Versickerungsfläche wurden drei Versickerungsversuche durchgeführt. Wegen der zur Tiefe folgenden Böden mit nur geringer Wasserdurchlässigkeit (Geschiebemergel, Sande mit hohen Schluffanteilen) sind Stauwasserbildungen zu erwarten. Hierdurch kann es infolge von Rückstau zu Einschränkungen bei der Versickerung kommen. Es wird daher auf Empfehlung des Bodengutachters in Abstimmung mit den Entwässerungsbetrieben eine Einstaukapazität vorgesehen, die 30 % über dem technisch notwendigen Maß liegt.

Der hierfür in Frage kommende Bereich wurde anhand der zusätzlich ausgeführten Kleinrammbohrungen abgegrenzt. Außerhalb davon überwiegen schwach durchlässige Böden, in denen keine technische Versickerung möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher eingestaut und gedrosselt abgegeben. Es wird zudem für Starkregenereignisse, welche rechnerisch alle 15 Jahre und seltener eintreten, ein Notüberlauf zur Grube hinter dem ehemaligen Grillplatz angelegt.

Zusätzlich zur rein fachlichen Komponente ist auszuführen, dass die Bewirtschaftungsplanung zum Oberflächenwasser in Abstimmung und letztlich mit der Zustimmung der Wolfsburger Entwässerungsbetriebe erfolgt.

Bodenbelastungen und Altablagerungen

Hinsichtlich der möglichen Belastung im Plangebiet aufgrund nicht auszuschließender, gefährdender Verfüllungen der Bodenabbaugrube sowie der westlich angrenzenden Altlast wurde eine Beprobung des Untergrundes im Rahmen der Bodenuntersuchungen sowie eine abfalltechnische Einstufung und chemische Analyse vorgenommen. Die Ergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen.

Nach diesem erfolgt die Einstufung der Böden im Plangebiet als "nicht gefährlicher Abfall". Auffälligkeiten im Rahmen der chemischen Untersuchungen sind dem Gutachten nicht zu entnehmen. Für eine entsprechende Gefährdung über den Wirkpfad Boden → Grundwasser bzw. Grundwasser → Boden bestehen daher keine Anhaltspunkte.

Verkehrliche Erschließung

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als zuständiger Straßenbaulastträger für die durch Weyhausen verlaufende B 188 hat im Planverfahren Bedenken gegenüber der Planung in Bezug auf die verkehrliche Belastung der klassifizierten Straßensysteme vorgebracht. Aus Sicht der Gemeinde besteht im vorliegenden Bauleitplanverfahren allerdings keine unmittelbare Betroffenheit der Behörde. Eine Zustimmung der Behörde zur Planung stellt somit keine Voraussetzung für den Beschluss bzw. die Umsetzung dar.

Der Bebauungsplan betrifft keine Flächen des Straßenbaulastträgers, eine Ersetzung eines Planfeststellungsverfahrens liegt somit nicht vor. Auch wird das Plangebiet nicht direkt über eine klassifizierte Straße außerhalb von Ortsdurchfahrten erschlossen. Eine Zustimmung oder gar Genehmigung der Planung durch die Behörde ist somit nicht erforderlich.

Ungeachtet dieser formalen Einordnung ist es der Gemeinde ein Anliegen, dass die Planungen keine unnötigen Verschärfungen der ohnehin bereits angespannten Verkehrssituation in Weyhausen im Bereich der Bundesstraße herbeiführen. Aus diesem Grund wurde im Vorfeld der Planung eine gutachterliche Untersuchung der verkehrlichen Situation und der Abwicklung der zu erwartenden Verkehre durchgeführt, welche die Grundlage der vorliegenden Erschließungsplanung über den Mühlenweg und den Laischeweg bildet. Zudem wurden zur Überprüfung der grundlegenden Daten eine aktuelle Verkehrszählung durchgeführt bzw. Verkehrszahlen von der Nachbargemeinde Tappenbeck eingeholt, die allerdings aufgrund der anhaltenden Corona-Krise nur bedingt Aussagekräftig sein dürften.

Im Ergebnis wird auf dieser Grundlage an der bestehenden Erschließungsplanung festgehalten. Die Betroffenheit des Trägers beschränkt sich auf mögliche Anpassungen der Signalintervalle im Bereich der Verkehrsknotenpunkte mit der B 188.

Artenschutzmaßnahmen/ Inanspruchnahme von Ackerflächen

Im Zuge der Kompensationsplanung wurden auch die Umsetzung produktionsintegrierter Maßnahmen zum Ausgleich für die betroffenen Offenland-Vogelarten geprüft, da bei diesen der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen geringer ausfällt. Allerdings ist es mittlerweile wissenschaftlich erwiesen, dass sog. "Lerchenfenster" häufig das Erhaltungsziel nicht erreichen und Kräuterstreifen an den Ackerrändern deutlich effektiver sind. Insofern entschied man sich im Rahmen der Abwägung den naturschutzfachlichen Belangen, den Vorrang einzuräumen. Hinsichtlich der anderen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann auf eine Einstellung ordnungsgemäßer Landwirtschaft ebenfalls nicht verzichtet werden, wenn das Entwicklungsziel erreicht werden soll, weshalb die Gemeinde hier aus artenschutzrechtlichen Gründen den Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche als gerechtfertigt erachtet.

Von den Umwelt- und Naturschutzverbänden wurde eine ökologische Baubegleitung vorgeschlagen, die allerdings aufgrund des bereits bestehenden, umfangreichen Monitorings nicht als notwendig erachtet wird.

Grundsätzlich prüft die Gemeinde bei der Entwicklung von Bauland und dem Ausgleich vorrangig und intensiv Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von Flächen im Innenbe-

reich oder Entsiegelungen sowie die Aufwertung von bestehenden Maßnahmen. Hierbei bestehen jedoch häufig Probleme im Hinblick auf die Verfügbarkeit geeigneter Flächen/ Maßnahmen, sodass auf die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden muss, dies gilt insbesondere im vorliegenden Fall, da hier als artenschutzrechtlicher Ausgleich Lebensräume in der offenen Landschaft zu kompensieren sind. Daher kann nachvollziehbarerweise der Zugriff auf landwirtschaftliche Nutzflächen im Zuge des Ausgleichs nicht verhindert werden. Es wurde bei der Auswahl der Flächen auch darauf geachtet, keine hoch bonitären Flächen der Landwirtschaft zu entziehen (Niedrige bis mittlere Ackerzahlen). Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Flächen des Plangebietes bereits seit langem durch die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde für eine entsprechende Inanspruchnahme vorbereitet waren.

Der planbedingten Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe ist vorwegzustellen, dass die Entwicklung des vorliegenden Baugebietes ohne Flächenbereitstellungen des angrenzenden Betriebs Volk wäre nicht möglich gewesen. Von der vorgeschlagenen Ausweisung gemischter Baugebiete oder eines Dorfgebietes zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange wurde unter diesem Gesichtspunkt, sowie unter Berücksichtigung der Überplanung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsverfahren und mit Hinblick auf das Ziel der Planung, an dieser Stelle Wohnbebauung zu entwickeln, abgesehen.

Immissionsschutz

Im Laufe des Planverfahrens wurden Bedenken bezüglich der Entwicklung von Wohngebieten in der Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbebetrieben vorgebracht. Aufgrund der ruhigen Lage des Plangebietes, gemessen an den Verhältnissen in Weyhausen, zieht die Gemeinde allerdings hier die Entwicklung eines Wohngebietes vor, da auf diese Weise auch eine höhere Anzahl von Wohneinheiten entstehen kann. Lediglich ein kleiner Teil des Baugebietes soll auch im Sinne gewerblicher Interessen als Mischgebiet entwickelt werden.

Grundsätzlich wäre von der Entwicklung eines Wohngebietes neben einem Gewerbegebiet abzusehen, allerdings wird dies im vorliegenden Fall durch die konkrete Situation zugelassen. Der vorliegende Konflikt wird durch die Ergebnisse des Gutachtens und der Fachuntersuchungen, entsprechende Maßnahmen und der tatsächlichen Rahmenbedingungen durch die Festsetzungen der Bebauungspläne bewältigt. Im Plangebiet können auch die Immissionsgrenzwerte für ein Wohngebiet selbst dann weitestgehend eingehalten werden, wenn die Emissionen der Betriebsstätten der Fa. Wolf berücksichtigt werden. In den verbindlichen Bauleitplänen sind die Gewerbegebiete- und Sondergebiete bezogen auf ihr Emissionsverhalten durch die Festsetzung flächenbezogener Schallkontingente auf Mischgebietswerte heruntergeregelt worden

Außerdem bezeugen die Entwicklungen in der Politik und der städtebaulichen Planung, dass die strikte Trennung von Wohnen und Gewerbe zukünftig kein Leitmotiv der Städteplanung mehr sein kann.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde zudem von mehreren Seiten auf weitere Lärmquellen im Umgebungsbereich hingewiesen (Brechanlage im Norden des Plangebietes und Recyclinghof südwestlich des Plangebietes). Daher wurde die Erstellung einer diesbezüglichen Stellungnahme durch den schalltechnischen Gutachter von der Gemeinde veranlasst. Zu diesem Zweck wurden bei einem Vor-Ort-Termin in vollem Betrieb der beiden Gewerbeanlagen Schallpegelmessungen durchgeführt. Dabei lagen die aufgenommenen Immissionen in den Randbereichen des Plangebietes unterhalb der Richtwerte.

Privatrechtlichen Regelungen zum Schutz der Betriebsstätten des Betriebes Wolf, die vom Vorhabenträger in Form der Eintragung von Dienstbarkeiten vorgenommen wurden, dienen indes nur der weiterführenden Regelung und zur Sicherstellung der Anstoßwirkung. Sie sind für die planungsrechtliche Betrachtungsebene unerheblich. Hier ist der Immissionsschutz auf der Grundlage der gutachterlichen Untersuchungen und den daraus ergebenden Regelungen abschließend abgearbeitet, da die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Im Ergebnis können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete werden lediglich in einem kleinen Bereich des Plangebietes überschritten, der als Mischgebiet festgesetzt wurde, weitere Maßnahmen des Lärmschutzes sind für das Plangebiet somit nicht erforderlich.

Von der vorhandenen Wirtschaftsstelle des landwirtschaftlichen Betriebes südöstlich des Plangebietes gehen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Emissionen aus, welche für die vorliegende Festsetzung von Wohngebieten problematisch wären.

Durch die Planung werden allerdings die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Landwirtes theoretisch beschränkt. Diese Einschränkungen sind aber durch das Baugebiet "Klanze – Ost" sowie durch das auf Tappenbecker Gebiet bereits bestehende, faktische Wohngebiet ohnehin gegeben. Nach dem Schutzanspruch dieser Wohnbebauung hat sich der landwirtschaftliche Betrieb in seinem zulässigen Emissionsverhalten bereits jetzt zu richten. Die hinzukommende, geplante Bebauung stellt keine darüberhinausgehende, erhebliche Beschränkung dar.

Sämtliche öffentlichen und privaten Belange wurden im Rahmen der Abwägung für- und gegeneinander gewichtet und mündeten in die vorliegende Beschlussfassung. Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung, zum Immissionsschutz, zum Bodenschutz, zur Oberflächenentwässerung, zum Artenschutz und zur Kompensationsplanung, zur Ortsplanung sowie zu den Belangen der Landwirtschaft wurden in die Begründung aufgenommen.

10.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich, da die Grundstücke über Vorverträge gesichert sind.

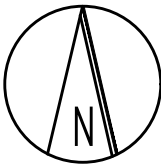
10.1 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

10.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

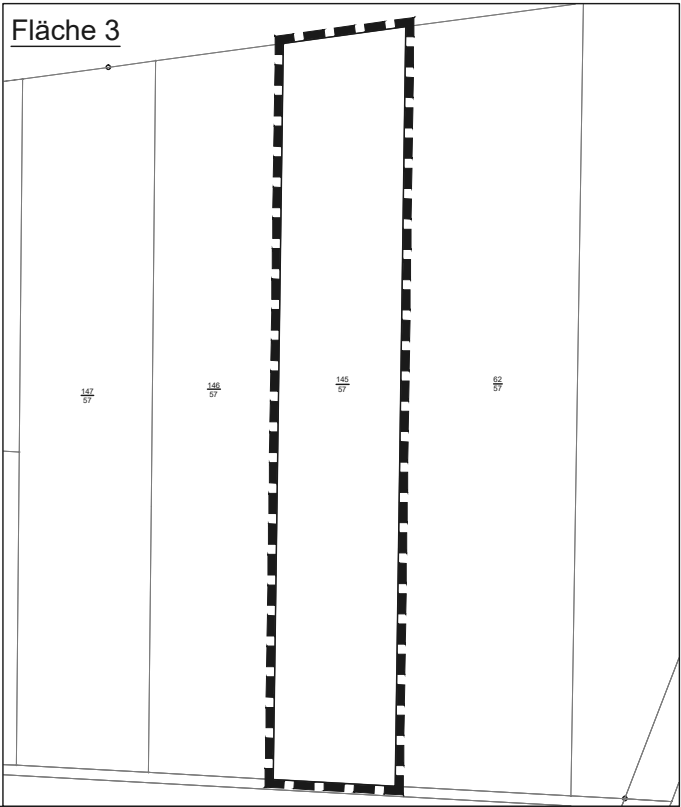
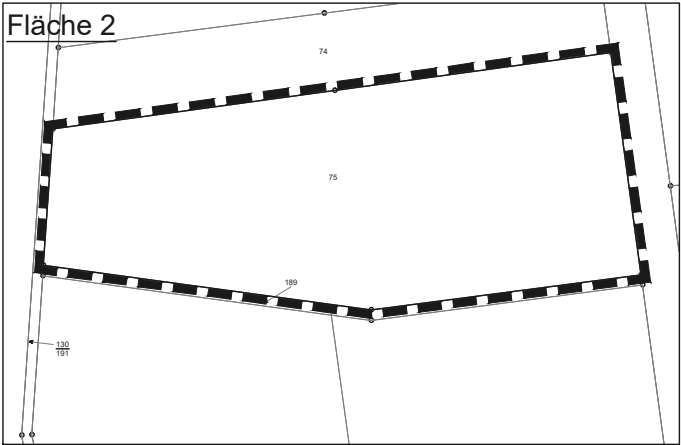
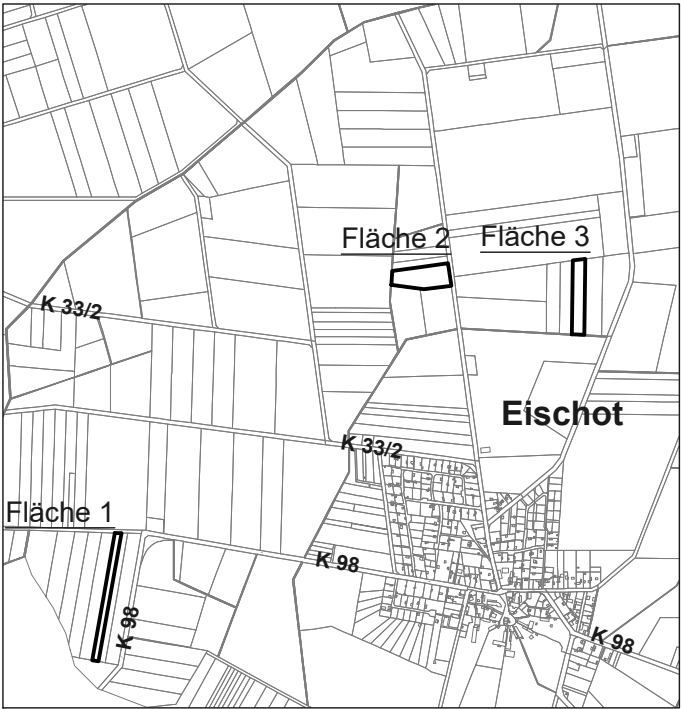
Die Realisierung der Straßen und Wege wird durch den Vorhabenträger finanziert, hier entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Anlagen: Externe Ausgleichsflächen

Bebauungsplan
Klanze-Nord
mit örtlicher Bauvorschrift



Externe Ausgleichsfläche



1. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Klanze - Nord“ kommt es zu einem Verlust von Fortpflanzungsstätten von einigen Arten des Offenlandes direkt durch die Inanspruchnahme der Flächen oder durch Kulissenwirkung. Es ist mit einem Verlust von 4 Revieren der Feldlerche bei den Arten des Offenlandes zu rechnen sowie aufgrund von Habitatverlusten von je einem Revier der Goldammer sowie des Stieglitzes. Auch das nutzbare Areal für das Rebhuhn verringert sich. Auch die Funktion der Ackerflächen als Nahrungshabitat für Arten der Umgebung wird beeinträchtigt; dies betrifft die Greifvögel sowie auch die Rauchschwalbe, die koloniennahe Nahrungshabitate einbüßen.
2. Die Kompensation für die Brutvögel erfolgt auf einer Gesamtfläche von 2 ha in der Flur 5, in der Gemeinde Eischott (Gemarkung Rühen) auf den Flurstücken 75 (Blühstreifen), 170/138 sowie auf 145/57 (Brachen) durch die Anlage von Brachflächen. Die Maßnahme auf dem Flurstück 145/57 wird derzeit aus Bewirtschaftungsgründen auf dem Flurstück 150/77 durchgeführt..
3. Anlage von Brachen in einer oder ggf. mehreren Flächen (Gesamtfläche ca. 1,5 ha) sowie von 0,5 ha zusammenhängender Brache entlang von geeigneten Singwarten (Goldammer) bzw. Nistmöglichkeiten (Stieglitz), wie z. B. Baumreihen/ Hecken mit einzelnen Überhältern. Empfohlen wird die Anlage von Schwarzbrachen, dabei sollten die Hälfte der jeweiligen Flächen alle 2 - 3 Jahre vor der Brutzeit (Ende Februar/Anfang März) gegrubbert werden, um ein Gehölzaufkommen zu verhindern. Durch die auf Teilflächen in unterschiedlichen Jahren beschränkte Mahd wird ein größerer Strukturreichtum gewährleistet; außerdem geben diese Flächen während der Zugzeit und in den Wintermonaten Deckung (z. B. für das Rebhuhn).
4. Durch diese Maßnahmen wird es zudem zu einer Steigerung der Wertstufe in Bezug auf den Biotoptypen kommen. Ausgangszustand Acker: Wertstufe 1 - Entwicklungszustand extensive Grünfläche: Wertstufe 2. Unter Bezugnahme auf die Größe der Maßnahmenfläche (2 ha) wird in diesem Zuge wird von einer planbedingten Aufwertung von 2 Werteinheiten bezogen auf das Flächenmaß Hektar ausgegangen (1 Wertstufe x 2 ha = 2 Werteinheiten).
5. Gemäß § 9 Abs. 1a und § 135a Abs. 2 BauGB wird die beschriebene Maßnahme als artenschutzrechtlicher Ausgleich sowie die generierten Werteinheiten durch die Biotypenaufwertung dem Bebauungsplan „Klanze -Nord“ mit ÖBV im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.