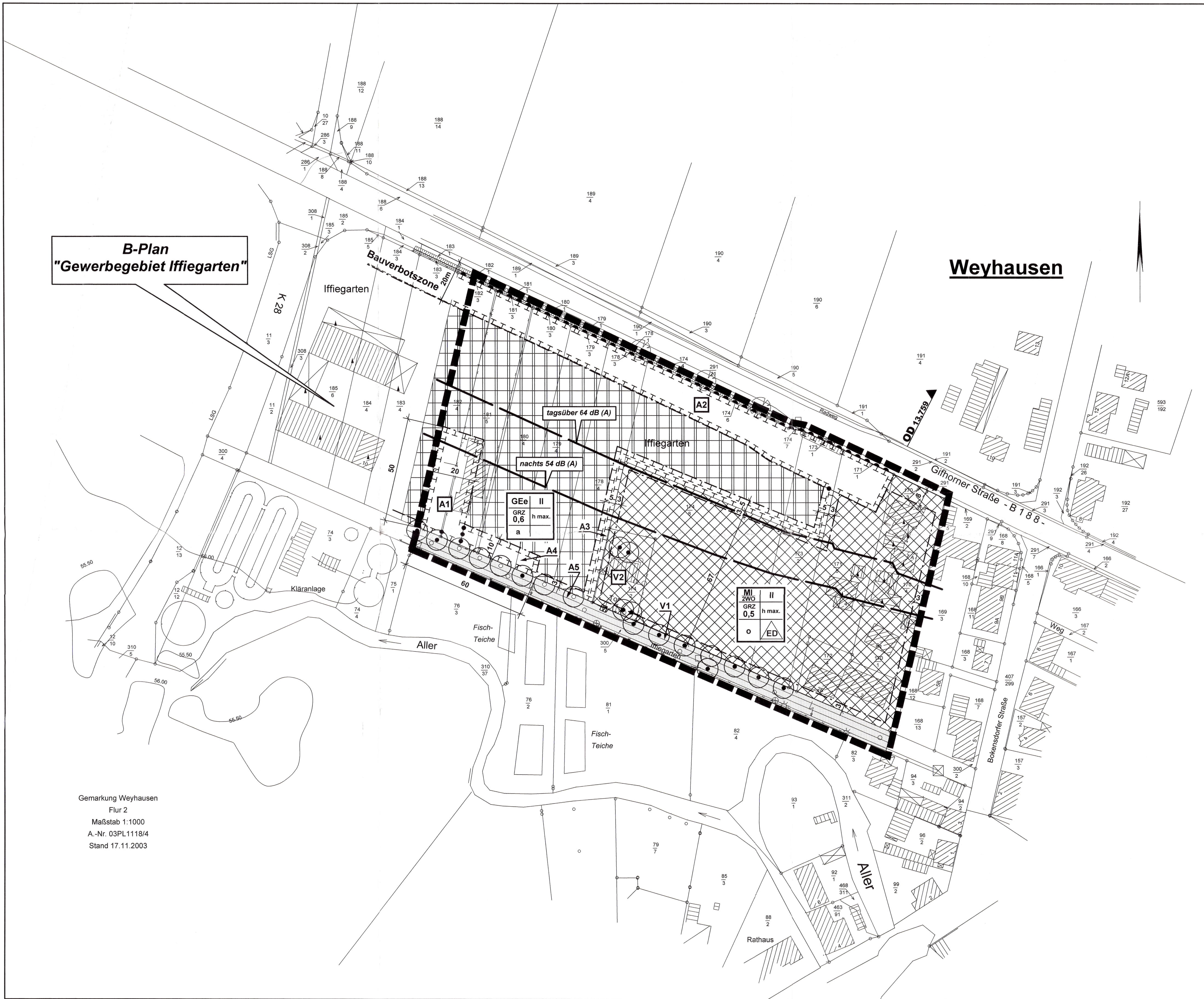




Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- GEe** Gewerbegebiet eingeschränkt, (§ 9 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1, Nr. 3, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 14
- MZWO** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 2, Nr. 3, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 11, Nr. 12 und Nr. 13

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- h max.** Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- O** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise
siehe textliche Festsetzung Nr. 14
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 12
- Baugrenze**

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 4 und Nr. 8
- zu erhaltende Bäume**
siehe textliche Festsetzung Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 8
- anzupflanzende Bäume**
siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- OD** Ortsdurchfahrtsgrenze
13,759

Nachrichtlich

Bauverbotszone gem. § 9 des Bundesfernstraßengesetzes; 20,0 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der B 186.

Hinweise

- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund des Verkehrs auf der B 186 durch Verkehrslärm vorbelastet.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine mittelalterliche Wüstung mit dem Namen Zielschen. Aus diesem Grund ist eine Bebauung im Bereich des Bodendenkmals (§ 34) und § 6 NDSchG) nicht möglich. Da allerdings das öffentliche Interesse für eine bauliche Nutzung nach Auffassung der Gemeinde überwiegt (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 NDSchG) und daher trotzdem eine Bebauung stattfinden soll, ist der Eingriff in ein Bodendenkmal genehmigungspflichtig (§ 10 NDSchG). Die Genehmigung kann durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gifhorn erteilt werden und mit Auflagen versehen werden, die nachfolgend im Grundsatz skizziert werden:
 - Jegliche Erdbewegungen dürfen nur unter archäologischer Fachaufsicht durchgeführt werden.
 - Wenn archäologische Funde auftreten, muss eine fachgerechte archäologische Ausgrabung und Fundbergung mit wissenschaftlicher Dokumentation und Nachbereitung unter der Leitung der Kreisarchäologie Gifhorn durchgeführt werden.
 - Für diese Arbeiten muss ein Archäologe als örtliche Grabungsleitung eingestellt werden, der bei Bedarf durch eine Grabungsmannschaft unterstützt werden muss.
 - Die Organisation der archäologischen Baubegleitung kann durch die Kreisarchäologie Gifhorn vorgenommen werden, was aber rechtzeitig im Vorfeld abgestimmt werden muss.
 - Die Kosten der archäologischen Untersuchungen sowie der Baubegleitung sind vom Verursacher zu tragen.

Bei Bodeneingriffen ist nicht auszuschließen, dass archäologische Funde auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie Gifhorn oder dem ehrenamtlichen Beauftragten für Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14(1) NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14(2) NDSchG).
Zwiderhandlungen können nach § 36 NDSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 255.000 € belegt werden.

Textliche Festsetzungen

- Im Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Nutzungen zulässig bei denen der Betreiber nachweist, daß durch das von ihm geplante Vorhaben keine geruchsrelevanten Emissionen zu erwarten sind. Der Nachweis darüber ist auf der Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zu erbringen.
Es sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, daß tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 61 dB (A)/m² und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB (A)/m² nicht überschritten werden!
Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schalleistungspegel. Der "wahre" Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DLz (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.
Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Mischgebiet werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen:
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
 - Tankstellen (Nr. 7),
 - Vergnügungsgaststätten i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8)ausgeschlossen.
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf maximal 12,00 m über dem Bezugspunkt liegen. Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind auf dem Dach angebrachte Antennen, Werbeanlagen und Hausdachsteine sowie technische Bauteile wie Aufzugsanlagen und Silos. Bezugspunkt ist die Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes der Straße „Iffiegarten“ (Fahrbahnachse).
Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
 - Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung „A1“ ist eine Anpflanzung mit feldgehölzartigem Charakter entsprechend dem der Begründung als Anlage beigefügten Pflanzschema mit der Bezeichnung „A1“ anzupflanzen.
 - Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung „A2“ ist eine Baum-Strauchhecke entsprechend dem der Begründung als Anlage beigefügten Pflanzschema mit der Bezeichnung „B1“ anzupflanzen.
 - Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung „A3“ ist ein Pflanzstreifen mit einer Strauchhecke entsprechend dem der Begründung als Anlage beigefügten Pflanzschema mit der Bezeichnung „B2“ anzupflanzen.
 - Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung „A4“ ist ein Pflanzstreifen mit einer Strauchhecke entsprechend dem der Begründung als Anlage beigefügten Pflanzschema mit der Bezeichnung „B3“ anzupflanzen.Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Innerhalb der Trasse der Straße „Iffiegarten“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten (Maßnahme „V1“). Ergänzend sind Einzelgehölze in einem Abstand von ca. 10 bis 12 m als hochstämmige Obstbäume (Apfel, Kirsche) anzupflanzen (Maßnahme „A5“). Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden ~~in~~ erhebenden ~~in~~ erhebenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Weyhausen, den 23.11.2004

gez. H.-G. Ranta
Bürgermeister

(L.S.)
Siegel

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuss~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhausen, den 23.11.2004

gez. H.-G. Ranta
Bürgermeister

(L.S.)
Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: 1215 C, D
Maßstab: 1:1000
Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11/2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den 19.11.2004

gez. Stroot
(Unterschrift)
Öffentl. best. Ver.-Ing.

(L.S.)
Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 18.11.2004

gez. W. Goltz
(Unterschrift)

Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt - Stadtplaner
Magdeburger Ring 2 - 10
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

~~Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - § 9 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 23.08.2004 bis 23.09.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.~~

Weyhausen, den 23.11.2004

gez. H.-G. Ranta
Bürgermeister

(L.S.)
Siegel

Erneute öffentliche Auslegung/mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Weyhausen, den

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Weyhausen, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.10.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhausen, den 23.11.2004

gez. H.-G. Ranta
Bürgermeister

(L.S.)
Siegel

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen / Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

, den

Unterschrift

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist, den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhausen, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan / die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.12.2004 im Amtsblatt Nr. 14 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Weyhausen, den 16.12.2004

gez. H.-G. Ranta
Bürgermeister

(L.S.)
Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den

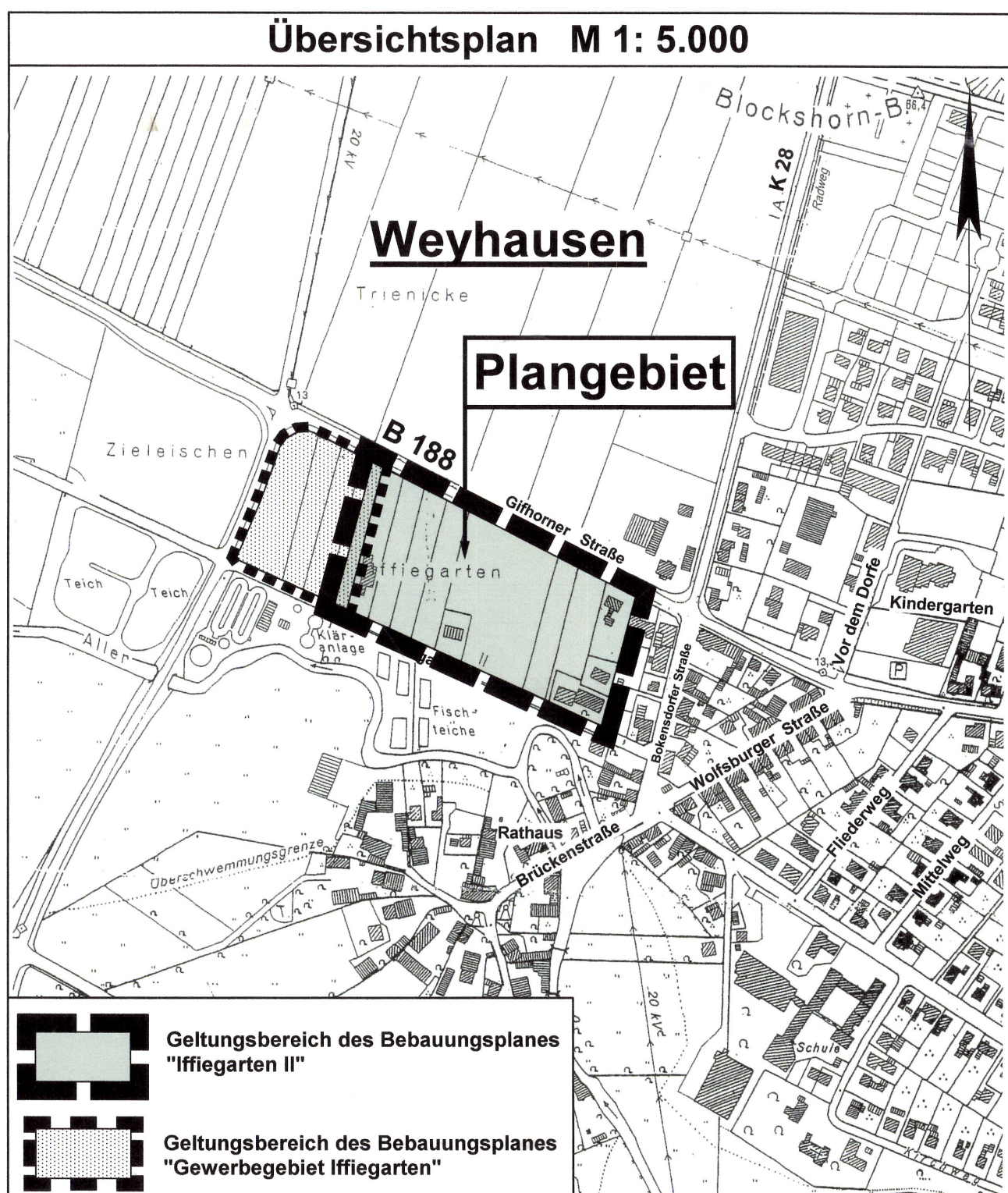
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Es wird hiermit festgestellt und beglaubigt, daß die Abschrift des Bebauungsplanes mit der Unterschrift übereinstimmt.

Weyhausen, den 25.01.2005

Bürgermeister



Abschrift der URSCHRIFT

Gemeinde: **Weyhausen**

Bebauungsplan: **"Iffiegarten II"**



Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt - Stadtplaner
Magdeburger Ring 2 - 10
38518 Gifhorn

Maßstab: **1: 1.000**

Datum: **12.02.2004**

geändert: **15.07.2004 11.10.2004**

13.08.2004

30.09.2004

Tel. 05371/18806 Fax 05371/18805 e-mail w.goltz@argoplan.de

A B S C H R I F T D E R

U R S C H R I F T D E R B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan „Iffiegarten II“ Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Teil A Grundlagen

1.0 Präambel zur Erforderlichkeit des Plans

Nach den Darstellungen des **RROP** ist der Gemeinde Weyhausen die Aufgaben des **Grundzentrums** für die Samtgemeinde Boldecker Land zugewiesen worden. (**D 1.5 03 Abs. 1**). Nach der Definition des **Landesraumordnungsprogrammes** sind bereitzustellen:

In Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf!

Darüber hinaus ist die Gemeinde Weyhausen nach landesplanerischen Zielvorgaben **Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (D 1.5 03)** und **Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (D 1.5 3)**. Dieser Verpflichtung aus dem **RROP** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig will die Gemeinde nachkommen und stellt diesen Bebauungsplan auf, um den vorhandenen Bedarf für eine gewerbliche Nutzung sowie eine gemischte Nutzung (nicht störendes Gewerbe und Wohnnutzung) planungsrechtlich zu sichern.

Im Westen des Plangebiets ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan „**Iffiegarten**“ vorhanden, in dem sich ein gewerblicher Betrieb angesiedelt hat. Dieser Betrieb (Garten-, Landschafts- und Tiefbau) muß sich aus betriebswirtschaftlicher Sicht erweitern und ist daher mit der Bitte an die Gemeinde herantreten, die planerischen Voraussetzungen zur Sicherung des Betriebes und damit der Arbeitsstätten zu schaffen. Diesem Wunsch will die Gemeinde nachkommen und stellt daher diesen Bebauungsplan auf. Gleichzeitig wird durch diesen Bebauungsplan die vorhandene Freifläche zwischen dem bestehenden Gewerbebetrieb und der vorhandenen bebauten Ortslage von Weyhausen geschlossen.

Es ist daher Planungsabsicht der Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 3 BauGB). Das Planungserfordernis ist nach Auffassung der Gemeinde für diesen Bereich der Ortslage von Weyhausen gegeben.

Durch den Bebauungsplan sollen ca. 2,80 ha einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt werden.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „**Iffiegarten II**“ wird aus der wirksamen Fassung „Neufassung“ des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land (wirksam seit dem 31.07.2002) entwickelt. Im Flächennutzungsplan sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Einen „gemischte Bauflächen“ (M - § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) und zum Anderen „gewerbliche Flächen“ (G - § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt. Daraus entwickelt die Gemeinde den vorliegenden Bebauungsplan und setzt als Nutzungsart „Mischgebiete“ (MI - § 6 BauNVO) und „Gewerbegebiete“ (GE - § 8 BauNVO) fest. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird damit durch die Gemeinde eingehalten.

1.2 Lage im Raum, Geltungsbereich

Die Gemeinde Weyhausen liegt im Süden der Samtgemeinde Boldecker Land und im Osten des Landkreises Gifhorn. Weyhausen grenzt im Osten an das Stadtgebiet von Wolfsburg und liegt nördlich von Fallersleben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Bundesstraße 188,
- im Osten durch die vorhandene Bebauung an der Bokensdorfer Straße,
- im Süden durch die Straße Iffiegarten,
- im Westen grenzt der Geltungsbereich an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Iffiegarten“; um eine übergreifende bauliche Nutzung zu ermöglichen, wird ein kleiner Teilbereich dieses Bebauungsplanes mit in den aktuellen Bebauungsplan einbezogen und entsprechend geändert.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

1.3 Vorhandene Planungen, Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Weyhausen ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde. Nach den Darstellungen des **Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994** ist die Samtgemeinde Boldecker Land und damit auch die Gemeinde Weyhausen dem **Ordnungsraum Braunschweig** zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben aus dem **LROP** wurden als verbindliche Festlegungen in das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig** übernommen (D 1.4 03).

Nach den Darstellungen des **RROP** ist der Gemeinde Weyhausen die Aufgaben des **Grundzentrums** für die Samtgemeinde Boldecker Land zugewiesen worden. (D 1.5 03 Abs. 1). Nach der Definition des **Landesraumordnungsprogrammes** sind bereitzustellen:

In Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf!

Darüber hinaus ist die Gemeinde Weyhausen **Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten** (D 1.5 03) und **Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten** (D 1.5 3).

Die nördliche Gemarkungslage von Weyhausen liegt in einem **Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 07)**. Die Ortslage von Weyhausen ist umgeben von **Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02)**. Im Südwesten und Westen ist im RROP ein **Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung (D 2.3 03/08)** und im Südosten ein **Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 10)** dargestellt. Der Lauf der Aller ist als **Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 10) mit Linienhafter Ausprägung** festgelegt.

Die Ortslage von Weyhausen ist über die **B 188 und B 248 (Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung – D 3.6.3 05)**, die gerade fertiggestellte **A 39** mit direkter Anbindung der Gemeinde Weyhausen sowie die **K 28, die als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (D 3.6.3 05)** im RROP enthalten ist, sehr gut an das überregionale und regionale Verkehrsnetz angebunden.

Durch die Ortslage von Weyhausen verlaufen zwei **Hochspannungsfreileitungen** mit einer **Spannung von jeweils 110 kV (D 3.5 07 bis D 3.5 09)** sowie eine **Fernwasserleitung (D 3.9.1 02/03/06)**.

Südlich der Ortslage von Weyhausen und weiter nach Westen verlaufend befindet sich das vom Land Niedersachsen gemeldete **FFH-Gebiet Nr. 090**.

*Nach den landesplanerischen Zielvorgaben müssen in Gebieten und an den Standorten mit der Festlegung **Vorranggebiete und Vorrangstandorte** alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung (LROP 1994, Teil I, B 8 02, siehe Anhang zum RROP).*

Vorsorgegebiete haben im Vergleich zu Vorranggebieten und Vorrangstandorten eine abgeschwächte Bindungswirkung. Der Vorsorgeaspekt steht mehr im Vordergrund als der Sicherungsaspekt. Diese Gebiete sind ein Instrument der Bestand- und Funktions-sicherung aber auch der Vorsorgeplanung für künftige Entwicklungen. Andere Planungen und Maßnahmen müssen hierauf so abgestimmt werden, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung möglichst vermieden wird. Dies hat nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge. Die Vorsorgegebietsausweisung hat jedoch in der Abwägung gegenüber konkurrierenden Rauman-sprüchen in dem Gebiet einen hohen Stellenwert.

Alle Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung eine hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich (LROP 1994, Teil I, B 9 02).

Durch den Bebauungsplan werden die im **RROP** festgelegten Ziele der Raumordnung und Landesplanung in ihrer Bedeutung und Entwicklung nicht beeinträchtigt. Insofern ist die Gemeinde der Auffassung, dass die Planung an diese Ziele angepasst ist (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Das **RROP** des **Zweckverbandes Großraum Braunschweig** ist am **01.09.1996** in Kraft getreten.

Die Gemeinde Weyhausen ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen, größere und mittelständische gewerbliche Betriebe, die u. a. auch als Zulieferer für VW tätig sind, Fremdenverkehrsbetriebe und Handwerksbetriebe. Ein großer Teil der arbeitenden Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im Volkswagenwerk in Wolfsburg, der Rest ist teilweise nach Gifhorn und auch Braunschweig orientiert. Die Gemeinde ist durch die A 39, die B 188 und die K 28 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die neu gebaute **A 39** endet in der Gemarkungslage von Weyhausen und Tappenbeck.

Die Gemeinde Weyhausen hat z.Z. ca. 2.640 Einwohner.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind in der wirksamen „Neufassung“ des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land (wirksam seit dem 31.07.2002) zum Einen „gemischte Bauflächen“ (M - § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) und zum Anderen „gewerbliche Flächen“ (G - § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt.

1.4 Planungskonzept und Planungsziele; ausdrückliche Entscheidung dazu, ob der Plan eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert

In der Gemeinde Weyhausen stehen für eine gewerbliche bzw. gemischte Nutzung zwar in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Flächen zur Verfügung, die aber mit planungsrechtlichen Problemen behaftet sind und daher der Überarbeitung bzw. Neufassung und Änderung bedürfen. Dabei ist insbesondere die verkehrliche Anbindung an das gemeindliche und überregionale Verkehrsnetz zu benennen. Ferner sind dabei auch schalltechnische und naturschutzfachliche Belange zu überprüfen und ggf. neu zu regeln. Außerdem ist für den Bedarf des vorhandenen Gewerbebetriebes, der westlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt, eine sinnvolle Betriebserweiterung nur in direkter Nachbarschaft des Betriebsgeländes erstrebenswert, da dadurch die bereits vorhandenen Betriebseinrichtungen genutzt werden können. Daraus resultiert ferner, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Iffiegarten“ teilweise durch den aktuellen Bebauungsplan mit überplant werden muß, weil im gemeinsamen Grenzbereich eine Anpassung der überbaubaren Fläche durch Änderung der Lage der Baugrenzen notwendig wird.

Zusätzlich zu der gewerblichen Nutzung soll eine „Mischgebietsnutzung“ festgesetzt werden, weil hierfür der Bedarf vorhanden ist und außerdem dadurch eine angemessene Abstufung zwischen der gewerblichen Nutzung und der bebauten Ortslage östlich des Geltungsbereiches erreicht wird.

Es ist daher Planungsabsicht der Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „**Iffiegarten II**“ will die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, daß eine bauliche Nutzung realisiert werden kann, die der bisherigen Entwicklung an dieser Stelle der Ortslage von Weyhausen Rechnung trägt. Dadurch wird nach Auffassung der Gemeinde eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicher gestellt. Das Gebiet wird geprägt durch die vorhandene bauliche Nutzung in den benachbarten Bereichen, die als Nutzungsart „Gewerbegebiete“ und „Mischgebiete“ im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage beinhalten. Darüber hinaus ist nördlich der B 188 ein landwirtschaftlicher Betrieb und im Süden der Straße „Iffiegarten“ die Kläranlage der Samtgemeinde Boldecker Land vorhanden.

Der vorliegende Bebauungsplan erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung, da die Kriterien nach § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG unterschritten werden; durch den Bebauungsplan werden weit weniger als 20.000 m² Grundfläche, auf Grundstücken, die einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden, festgesetzt. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles entfällt somit auch.

2. Begründung der Festsetzungen in der Planzeichnung

2.1 Art der Nutzung

Im der wirksamen „Neufassung“ des Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldeker Land (wirksam seit dem 31.07.2002) sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „gewerbliche Bauflächen“ (G - § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) und „gemischte Bauflächen“ (M - § 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Auf der Grundlage dieser Darstellung im Flächennutzungsplan trifft die Gemeinde Weyhausen für den Geltungsbereich als Nutzungsart die Festsetzung „Gewerbegebiete –eingeschränkt“ (GEE - § 8 BauNVO) und „Mischgebiete“ (MI - § 6 BauNVO). Dabei nutzt die Gemeinde die Gliederungsmöglichkeiten nach der Baunutzungsverordnung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) und schließt einzelne allgemein zulässige Nutzungen aus. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO und die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Begründet wird das damit, daß das Planungsziel der Gemeinde, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch diesen Bebauungsplan sicherzustellen, nur erreicht werden kann, wenn Nutzungen zugelassen werden, die eine über das zulässige Maß hinaus gehende Störung innerhalb des Baugebietes untereinander und aus dem Baugebiet auf angrenzende bebaute Bereiche nicht erwarten lassen.

2.2 Maß der Nutzung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich nach den vorhandenen Vollgeschossen in den benachbarten Baugebieten. Die GRZ (0,6 im Gewerbegebiet; 0,5 im Mischgebiet) wird so geregelt, dass keine zu großen Bodenflächen versiegelt werden. Damit kommt die Gemeinde auch der Forderung aus dem BauGB nach, wonach mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind (§ 1 a Abs. 1 BauGB). Um dieses Planungsziel der Gemeinde noch zu unterstreichen wird festgesetzt, daß die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der im Bebauungsplan zulässigen GRZ durch die hier genannten baulichen Anlagen nicht zulässig ist.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planentwurf durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung der Baugrenzen auf den Grundstücken werden großzügig überbaubare Flächen festgesetzt. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass auch für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie Stellplätze für diesen Bereich im Sinne des § 12 BauNVO ausreichend Platz innerhalb der überbaubaren Flächen vorhanden ist. Daher wird eine Regelung dahingehend im Bebauungsplan getroffen, dass diese Nebeneinrichtungen auch nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Davon ausgenommen werden lediglich Grundstück-

seinfriedungen sowie die Zufahrten zu den in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Einrichtungen.

2.4 Bauweise

Für den gesamten Bereich innerhalb des Mischgebietes wird offene Bauweise festgesetzt. Im Gewerbegebiet wird eine Regelung dahingehend getroffen, daß hier auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sein sollen. Begründet wird das damit, daß die bauliche Nutzung in der Nachbarschaft zur bebauten Ortslage hin durch die offene Bauweise geprägt ist. Die Gemeinde ist der Auffassung, daß die offene Bauweise auch bezüglich der städtebaulichen Gestaltung für diesen Bereich das geeignete gestalterische Element darstellt und daher auch beibehalten werden soll. Da gewerbliche Zweckgebäude vom Betriebsablauf her oftmals länger als 50 m sein müssen, wird daher dafür auch eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise für das GEE-Gebiet festgesetzt.

2.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Gemeindestraße „Iffiegarten“. Über diese Straße können alle künftigen Baugrundstücke ordnungsgemäß verkehrlich erschlossen werden. Die Festsetzung neuer öffentlicher Erschließungseinrichtungen durch den Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Sollten durch Grundstücksteilungen Hinterliegergrundstücke neu gebildet werden, werden sie durch private Zufahrtswege die ggf. durch eine Baulast gesichert werden, an die Straße „Iffiegarten“ angebunden.

2.6 Begründung der textlichen Festsetzungen

Als Nutzungsart wird im Bebauungsplan „Gewerbegebiet – eingeschränkt“ (GEE - § 8 BauNVO) und „Mischgebiete“ (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Dabei nutzt die Gemeinde die Möglichkeiten der BauNVO und schließt einzelne allgemein zulässige Nutzungen im MI-Gebiet aus. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Begründet wird das damit, daß die Gemeinde der Auffassung ist, daß sich die ausgeschlossenen Nutzungen auf den Bestand in der Nachbarschaft des Baugebietes und auch innerhalb des Geltungsbereiches störend auswirken würden. Die zunächst von der Gemeinde verfolgte Planungsabsicht, innerhalb des GEE-Gebietes die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zuzulassen, mußte aufgegeben werden, da sich aufgrund der vom **TÜV NORD** erstellten Geruchsimmissionsprognose eine Nutzung als Wohnung auch ausnahmsweise im GEE-Gebiet nicht zulässig ist. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Entgegen der vorhandenen Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan kann entlang der B 188 nur eine gewerbliche Nutzung festgesetzt werden, weil die Lärmbelastung aus dem Verkehr auf der B 188 eine Ausweisung als MI-Gebiet nicht zuläßt. dies betrifft allerdings nur den innerhalb der hier festgesetzten Bauverbotszone liegenden Bereich entlang der B 188. Die Gemeinde ist dennoch der Auffassung, daß das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird.

Für das GEE-Gebiet werden nur Nutzungen zugelassen, bei denen der Betreiber nachweist, dass der Flächenbezogene Schallleistungspegel

tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 61 dB (A)/m² und
nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 45 dB (A)/m²

nicht überschritten wird. Begründet wird das damit, daß das Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens diese Begrenzung erforderlich macht, um eine über das zulässige Maß hinaus gehende Störung für das angrenzend geplante MI-Gebiet zu vermeiden. Da das gesamte Baugebiet von dem Lärm aus dem Verkehr auf der B 188 vorbelastet ist, erfolgt in der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis.

Für die Bauflächen wird im gesamten Baugebiet über die Festsetzung einer GRZ und der Anzahl der Vollgeschosse hinaus auch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Begründet wird das damit, daß gewerbliche Anlagen nicht allein über die GRZ bzw. die Anzahl der Vollgeschosse in ihrer Höhe begrenzt werden können, da für diese Vorhaben insbesondere betriebswirtschaftliche Überlegungen ausschlaggebend bei der Planung und Ausführung sind.

Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6 im GEE-Gebiet bzw. 0,5 im MI-Gebiet. Durch die Regelung über die GRZ soll gewährleistet werden, dass so wenig Bodenfläche wie möglich versiegelt und damit dem Naturhaushalt auf Dauer entzogen wird. Das wird auch noch dadurch unterstrichen, dass die nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ nicht zugelassen wird. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten. Begründet wird dies damit, daß die Gemeinde insofern auch den Vorgaben nach dem Baugesetzbuch nachkommt und damit dem Minimierungs- und Vermeidungsprinzip nach § 1 a BauGB Rechnung trägt. Dennoch wird durch diese Regelung eine angemessene bauliche Nutzung auf den Grundstücken ermöglicht.

Im MI-Gebiet wird als Bauweise das zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhaus in offener Bauweise festgesetzt, da diese Bauweise in der unmittelbaren Nachbarschaft schon vorhanden ist. Darüber hinaus ist die Gemeinde der Auffassung, dass damit auch keine zu große Verdichtung erfolgt und somit auch entsprechend auf den Bestand in der Nachbarschaft weitestgehend Rücksicht genommen wird. Die offene Bauweise kann im Übrigen als landschaftscharakteristisch für die Gemeinde Weyhausen angesehen werden. Da gewerblich genutzte Gebäude aus betriebswirtschaftlichen Gründen oft in der Regel länger als 50 m sein müssen, wird für den Bereich des GEE-Gebietes eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt.

Durch die entsprechende Anordnung der Baugrenzen auf den Baugrundstücken werden großzügige überbaubare Flächen festgesetzt. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO ausreichend Platz innerhalb der überbaubaren Flächen vorhanden ist. Daher wird eine Regelung dahingehend im Bebauungsplan getroffen, dass diese Nebeneinrichtungen auch nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Davon ausgenommen werden lediglich Grundstückseinfriedungen.

Die Festsetzung, daß im MI-Gebiet bei Einzelhausbebauung nur maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig sein sollen (§ 9 Abs. Nr. 6 BauGB), wird damit begründet, dass durch zu dichte Belegung der Wohngebäude die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sich erhöht, was sich durch eine größere Versiegelung negativ auf das Baugebiet auswirken würde.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke wird damit begründet, dass hier keine zu kleingeschnittenen Grundstücke entstehen sollen, die

sich dann nicht in die gewachsene Struktur des Ortsbildes von Weyhausen einfügen würden.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die vorgesehenen Regelungen dazu geeignet sind, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

2.7 Versorgung, Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Trinkwasser, elektrische Energie, Erdgas und Telekommunikation vorgesehen und auch möglich. Alle dafür notwendigen Leitungsführungen sind unterirdisch vorzunehmen.

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation gesammelt und der Kläranlage der Samtgemeinde Boldecker Land zugeleitet und dort gereinigt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden. Im westlich angrenzenden Baugebiet „Iffiegarten“ ist auf dem Grundstück eine Versickerung über Rigolen vorhanden. Diese Art der Beseitigung des Niederschlagswassers soll auch im aktuellen Bebauungsplan zur Ausführung kommen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die ATV-Arbeitsblätter hingewiesen. Im Bereich der vorhandenen Straße „Iffiegarten“ ist eine Regenkanalisation noch nicht vorhanden. Hier erfolgt die Beseitigung des Niederschlagswassers z. Zt. durch Versickerung im vorhandenen Seitenraum der Fahrbahn. Bei entsprechendem Ausbau ist eine Anbindung hierfür im Bereich der „Bokensdorfer Straße“ an den bestehenden Regenkanal vorgesehen und auch möglich. Ggf. wird aber auch eine Versickerung über Rigolen oder Pflanzbeete im Seitenraum zur Anwendung kommen.

2.8 Grünordnung

Im westlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Iffiegarten“ sind entlang der B 188 und der K28 (innerhalb der Bauverbotszone) Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB getroffen worden. Im aktuellen Bebauungsplan werden parallel zur B 188 ebenfalls unter Nutzung der Bauverbotszone Flächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, die als Ausgleichsmaßnahme nach den Erfordernissen der Eingriffsregelung hergestellt werden. Außerdem werden zwischen dem GEe-Gebiet und dem MI-Gebiet, entlang der hier festgesetzten Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung Befanzungsmaßnahmen festgesetzt, die ebenfalls dem Ausgleich des Eingriffs diene. Darüber hinaus werden die vorhandenen Gehölze im Bereich der Straßentrasse und auf dem Grundstück Iffiegarten 6 als zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) festgesetzt.

Detaillierte Aussagen darüber sind im Kapitel Eingriffsregelungen nach dem Naturschutzrecht dargelegt.

2.9 Weitere Festsetzungen und Kennzeichnungen nach dem BauGB

In dem Plangebiet des o.g. Bebauungsplanes befindet sich eine mittelalterliche Wüstung mit dem Namen Zieleischen. Aus diesem Grund erfolgt ein besonderer Hinweis auf die Bedeutung des Gebietes als Bodendenkmal in der Planzeichnung.

2.10 Nachrichtliche Übernahmen

Die Bauverbotszone entlang der B 188 wird aufgrund des Bundesfernstraßengesetzes in den Bebauungsplan übernommen.

3. Eingriffsregelungen nach dem Naturschutzrecht

3.1 Beschreibung des Vorhabens

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Weyhausen beabsichtigt im Westen der Ortslage Bauland auszuweisen. Entstehen sollen Gewerbeflächen und ein Mischgebiet.

Fachplanungen

Als übergeordnete Fachplanung steht der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1994) zur Verfügung, in diesem werden hinsichtlich landschaftspflegerischer Maßnahmen auf der Plangebietsfläche keine Aussagen getroffen.

In südlicher Richtung angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet „Allertal und Barnbruch“.

Lage

Der Ort Weyhausen befindet sich im Landkreis Gifhorn, ca. 4 km nordwestlich von Wolfsburg.

Die Plangebietsfläche kann der Landschaftseinheit „Aller-Okertal“ zugeordnet werden. Unmittelbar im nördlichen Anschluß an diese Fläche wechselt die Landschaftseinheit zum „Süd- und Ostheider Sandgebiet“.

Die Plangebietsfläche befindet sich im Westen des Ortes und bildet derzeit eine größere Baulücke zwischen der Ortsrandbebauung und einem Gewerbebetrieb. Im Norden begrenzt die B 188 die Fläche und im Süden liegen die Klärteiche der Gemeinde, der Flußlauf der „Aller“ sowie Fischteiche.

Die Plangebietsfläche hat eine Größe von ca. 29.210 qm, wobei ca. 4.551 qm bereits bebaut sind.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Den Untersuchungsraum bildet die gesamte Plangebietsfläche. Für die Beschreibung der Klimafunktion und des Landschaftsbildes wird die nähere Umgebung mit in die Betrachtung einbezogen.

3.2 Bestandeserfassung und -bewertung

Die Bestandesbeschreibung stellt den Ist-Zustand der Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung) vor dem Eingriff dar.

Die Erfassung der Biotoptypen (Arten- und Lebensgemeinschaften) wird nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ), hier nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Drachenfels, 1994 vorgenommen.

Die Bewertung der Schutzgüter *Boden und Wasserhaushalt* erfolgt nach dem Kriterium des *Natürlichkeitsgrades* in 3 Wertstufen, die des Schutzgutes *Luft/Klima* in 2 verschiedenen. Das Schutzgut *Landschaftsbild* wird nach der *naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit* eingestuft.

Die Wertigkeit des Schutzgutes *Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotopfunktion)* richtet sich im wesentlichen nach der *Naturnähe des Biotoptyps*, welche von den Standortverhältnissen, dem Vorkommen gefährdeter Arten und der Nutzungsart beeinflusst wird.

Die Wertstufen sind folgendermaßen gekennzeichnet:

Wertstufe 1 = von besonderer Bedeutung,

Wertstufe 2 = von (allgemeiner) Bedeutung,

Wertstufe 3 = von (geringer) Bedeutung.

3.3 Biotopfunktion

Flora

Folgende Biotoptypen wurden Anfang April und Mitte Juli 2004 durch zweimaligen Flächenbegang kartiert:

Sandacker (AS)

Zum Zeitpunkt der Kartierung war die Fläche mit Getreide bestellt und wurde intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf den Sanden ist ohne konventionelle landwirtschaftliche Bewirtschaftung zunächst die Ausbildung einer Ackerwildkrautgesellschaft wahrscheinlich, die der Stellarietea mediae-Klasse und hier der Ackerfrauenmantel-Kamille-Gesellschaft zugeordnet werden kann.

Bewertung

Intensiv genutzte Ackerflächen sind rund um die Ortslage Weyhausen zu finden. Die sich bei Brachliegen entwickelnde Ackerwildkrautgesellschaft ist aufgrund der vorkommenden Standortverhältnisse im Landkreis Gifhorn relativ verbreitet.

Wertstufe: 3 (von geringer Bedeutung)

Baumschule (EBB)

Im westlichen Teil der Plangebietsfläche wird der überwiegende Teil als Baumschulfläche genutzt. Hier werden v.a.D. Heister und Hochstämme verschult und Erde gelagert. Dabei unterliegen einige Bereiche der intensiven Nutzung; andere, ungenutzte Bereiche sind aus landschaftsplanerischer Sicht interessanter. Hier konnte sich eine gut ausgeprägte Ruderalflur entwickeln.

Bewertung

Baumschulflächen werden zumeist intensiv bewirtschaftet. Durch den täglichen Betrieb auf den Flächen durch Einschlag und Aushub von Pflanzmaterial sowie Erdbewegun-

gen ist eine ungestörte Entwicklung von Vegetation nicht möglich. Allerdings werden offensichtlich Bereiche teilweise einer ungestörten Entwicklung überlassen, so dass diese lokal und temporär eine Bedeutung für die Fauna besitzen.

Wertstufe: 2-3 (von mittlerer bis geringer Bedeutung)

Lagerfläche (OS)

An der nordöstlichen Seite des Plangebietes zwischen der „Gifhorner Straße“ und der östlich angrenzenden Wohnbebauung befindet sich eine Lagerfläche, auf der z.T. Baumaterial gelagert wird.

Bewertung

Nur sporadisch genutzte, größtenteils unversiegelte Lagerflächen können als Rückzugsgebiete/Winterquartiere für die Fauna fungieren.

Wertstufe: 2-3 (von mittlerer bis geringer Bedeutung)

Entlang der Gifhorner Straße stehen 3 Stiel-Eichen im Alter des angehenden Baumholzes.

Jüngere Anpflanzungen befinden sich an der Straßenführung „Iffiegarten“. Hier sind Gemeine Kiefern und Obstbäume (Apfel) als lückige Baumreihe anzutreffen.

Dort, wo die Baumreihe unterbrochen wurde, befindet sich eine Ver- und Entsorgungsanlage (OSZ) (Telekommunikation). Das Gelände ist eingezäunt und mittlerweile mit Sträuchern und Bäumen (z.B. Gemeiner Birke) bewachsen.

Im östlichen Teil der Plangebietsfläche stehen bereits Wohnhäuser (verdichtetes Einzelhausgebiet (OED)) als derzeitige Ortsbegrenzung, die zumeist mit neuzeitlichen Gärten umgeben sind.

Die Biotoptypen sind in Karte 1 dargestellt.

3.4 Geologie und Bodenfunktion

Das Material der Bodenbildung ist pleistozänen Ursprungs und stammt aus fluviatilen Ablagerungen. Geologisch sind das Sande.

Das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca. 56 m über NN; in nördliche Richtung steigt das Gelände leicht an.

Als Bodentyp wird in der digitalen Bodenkarte Niedersachsens (1997) Gley angegeben. Gleye sind grundwasserbeeinflusste Böden, die aufgrund von schwankenden Grundwasserständen einen Oxydations- und einen Reduktionshorizont aufweisen. Die Grenze zwischen beiden Horizonten wird mit einer Tiefe von ca. 40 bis 80 cm angegeben. Aufgrund der Charakteristik des bodenbildenden Ausgangsmaterials (Sande) und der örtlichen Ausprägung des Bodentypes liegt das Bindungsvermögen gegenüber Schadstoffen im unteren Bereich. Es besteht eine mittlere Erosionsgefahr gegenüber Wind und Wasser.

Bewertung

Bedingt durch die intensive Bodennutzung (Gleye neigen bei Befahren mit schwerer Technik zur Verdichtung) ist eine Beeinträchtigung des Bodens durch Veränderung der Bodeneigenschaften anzunehmen.

Wertstufe: 2 (von allgemeiner Bedeutung)

3.5 Wasserhaushaltliche Funktion

Grundwasser

Aufgrund des angegebenen Bodentyps sind schwankende Grundwasserstände in einer Tiefe von ca. 40 cm (bei Grundwasserhochstand) wahrscheinlich. Bei Grundwasserniedrigstand wird die Tiefe mit 1,60 m angegeben (digitale Bodenkarte Niedersachsens, 1997). Die Grundwasserstände stehen in Zusammenhang mit den Wasserständen der „Aller“. Das Gefährdungspotential einer Grundwasserverunreinigung liegt im oberen bis mittleren Bereich.

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt ca. 150 mm/Jahr und ist für die Verhältnisse im Landkreis Gifhorn durchschnittlich.

Bewertung

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung kann von einer beeinträchtigten Grundwassersituation ausgegangen werden, zumal durch schwankende Grundwasserstände die Risiken eines Stoffeintrages aus dem intensiv bewirtschafteten Oberboden steigen.

Wertstufe: 2 (von allgemeiner Bedeutung)

Oberflächenwasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächenwasser vorhanden.

3.6 Klimafunktion/Luft

Das Klima ist insgesamt maritim geprägt, kontinentale Einflüsse sind erkennbar.

Die Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 650 mm; die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur bei ca. 8,5 °C.

Die Plangebietsfläche liegt im Bereich des Aufeinandertreffens von feuchten (aus dem Bereich der „Aller“ und der angrenzenden Klär-/Fischteiche) und trockenen (von den Ackerflächen im Westen und Norden) Luftmassen, so dass die vorhandene Freifläche zwischen derzeit ortsbegrenzender Wohnbebauung und gewerblich genutzter Fläche als Luftaustauschbahn fungiert. Gleichzeitig ist der unbebaute Bereich Teil des klimatischen Ausgleichsraumes der Ortschaft Weyhausen.

Bewertung

Die Flächen haben Bedeutung als Klimaausgleich für die Ortschaft und als mikroklimatischer Beruhigungsraum. Durch die angrenzende Bundesstraße mit hohem Verkehrsaufkommen ist eine starke lufthygienische Belastung der Flächen gegeben.

Wertstufe: 2-3 (von (geringer) Bedeutung)

3.7 Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung

Bei Kenntnis von Landschaftsformen und Prozessen ist die ursprüngliche Eigenart und Schönheit (des abfallenden Geländes zum Flußtal) der Landschaft noch zu erahnen. Das gesamte Erscheinungsbild des Plangebietes hinterläßt einen Eindruck der intensiven Flächennutzung.

Die angrenzenden Flächen einschließlich des Plangebietes haben aufgrund hoher Lärmimmission durch hohes Verkehrsaufkommen auf der B 188 und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Klärteiche kaum eine Bedeutung für eine landschaftsbezogene Erholung.

Aufgrund der bereits vorhandenen Verbauung des ortstypischen Siedlungsrandes ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt.

Bewertung

Die naturraumtypische Eigenart, Vielfalt und Schönheit auf den Flächen um das Plan-
gebiet sind kaum noch erlebbar.

Wertstufe: 3 (von geringer Bedeutung)

3.8 Naturschutzrechtlicher Schutzstatus

Schutzgebiete nach den §§ 24, 26 und 27 sowie besonders geschützte Biotop nach §
28 a und b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sowie Gebiete gemäß der
FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

3.9 Konfliktanalyse**Schutzgutbezogene Beeinträchtigung durch das Vorhaben**

Durch den Neubau von Wohnhäusern, notwendigen Verkehrstrassen und der Anlage
von Gewerbeflächen mit hohem Versiegelungsgrad sind folgende bau- und anlagebe-
dingte, erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten:

Bodenfunktion

anlagebedingt

- ◆ Veränderung der natürlichen Bodenstruktur und des –gefüges durch Bodenauftrag
und –abtrag,
- ◆ Bodenversiegelung,
- ◆ Veränderung des Bodenwasserhaushaltes

wasserhaushaltliche Funktion

baubedingt

- ◆ Abschwemmen und falsche Entsorgung von Schadstoffen, dadurch ev. Schadstof-
feintrag in den Boden/das Grundwasser

anlagebedingt

- ◆ erhöhter und beschleunigter Oberflächenwasserabfluss und –verdunstung von Nie-
derschlagswasser in den versiegelten Bereichen, dadurch Verringerung der Grund-
wasserneubildung,
- ◆ möglicher erhöhter Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Abtragen der Deck-
schichten,
- ◆ Anschneiden des schwankenden Grundwasserkörpers durch Baumaßnahmen

Klimafunktion

baubedingt

- ◆ erhöhter Abgasausstoß durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr während der Bauzeit

betriebsbedingt

- ◆ mikroklimatische Veränderungen durch Überplanen von klimatischen Ausgleichs-
raum,
- ◆ langfristige Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch Fahrzeugverkehr und Abgabe
von warmen Luftmassen,
- ◆ Behinderung des Luftaustausches durch Verbauung von Luftaustauschbahnen

Biotopfunktion

anlagebedingt

- ◆ Beseitigen von Acker-, Baumschul- und Lagerfläche

Landschaftsbild

- ◆ weitere Überprägung von landschaftstypischen Geländeausformungen

3.10 Konfliktminderung

Eine Konfliktminderung der zu erwartenden bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen ist nur begrenzt möglich.

Anzustreben ist:

Wasser

- ◆ weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort durch Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (dort, wo kein belastetes Oberflächenwasser zu erwarten ist)
- ◆ Gebot im B-Plan der Verwendung von Rasengittersteinen für Auf- und Zufahrten (Stellplätze von Fahrzeugen sollten aufgrund der Grundwassergefährdung vollversiegelt werden)

Luft/Klima

- ◆ Anordnen der Bebauung so, dass ein Luftaustausch in nordwestlicher-südöstlicher Richtung möglich ist

Biotoptypen

- ◆ Schonen der angepflanzten Gehölze entlang des „Iffiegartens“

3.11 Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Konflikte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 29.210 qm. Davon sind mit Wohnhäusern (OED) ca. 2.774 qm und mit einer Ver- und Entsorgungseinrichtung (OSZ) bereits ca. 873 qm bebaut. Innerhalb der Baumschulfläche befindet sich ein Gebäude mit umgrenzender, flächiger Versiegelung, dessen Größe mit ca. 904 qm angegeben werden kann.

Daraus ergeben sich folgende, flächige Beeinträchtigungen der Schutzgüter:

Biotopfunktion

Aufgrund der städtebaulichen Planung wird die Umwandlung von ca. 7.675 qm gärtnerisch genutzter Fläche (Baumschule), ca. 971 qm Lagerfläche und 14.140 qm Ackerfläche in andere Biotoptypen vorbereitet.

Bodenfunktion

Durch die Planung wird es ermöglicht, insgesamt ca. 9.033 qm flächig zu versiegeln bzw. mit bindigem Material zu versehen, so daß die jetzt vorhandenen Bodenfunktionen langfristig und dauerhaft verloren gehen.

Im Einzelnen können angeführt werden:

- ◆ Ackerfläche geplant als Mischgebiet (GRZ 0,5) 5.887 qm ergibt 2.943 qm versiegelte Fläche
- ◆ Lagerfläche geplant als Mischgebiet (GRZ 0,5) 566 qm ergibt 283 m² versiegelte Fläche

- ◆ Ackerfläche geplant als Gewerbegebiet (GRZ 0,6) 5.193 qm ergibt 3.116 m² versiegelte Fläche
- ◆ Baumschulfläche geplant als Gewerbegebiet (GRZ 0,6) 4.485 m² ergibt 2.691m² versiegelte Fläche.

Klimafunktion

Durch das Überplanen von größeren Freiflächen zwischen bebautem Gebiet werden Luftaustauschbahnen überplant.

Wasserwirtschaftliche Funktion

Durch eine mögliche Versiegelung von insgesamt 9.033 qm Fläche kommt es zur erhöhten Oberflächenwasserverdunstung und damit zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie zu einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers.

Landschaftsbild

Aufgrund der flächigen Bebauung wird das Gebiet weiter landschaftsuntypisch überprägt.

3.12 Gesamtbeurteilung des Eingriffs

Durch das geplante Vorhaben werden die Schutzgüter Bodenfunktion und wasserwirtschaftliche Funktion erheblich beeinträchtigt.

Hinsichtlich der Biotop- und Klimafunktion sowie des Landschaftsbildes ist eine Veränderung der gegebenen Bedingungen ohne erheblichen Wertstufenverlust zu erwarten.

Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch landschaftspflegerische Maßnahmen, die räumlich und zeitnah zum Vorhaben ausgeführt werden sollen, zu kompensieren.

3.13 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen

Die Baumreihe entlang der Straßenführung „Iffiegarten“ ist zu erhalten (**Maßnahme V 1**).

Der Baumbestand im Gelände der Ver- und Entsorgungsanlage ist zu schonen (**Maßnahme V 2**).

Auf dem Grundstück sind die Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Verwendung von Rasengittersteinen) (**Maßnahme V 3**, nicht in Karte 2 dargestellt). Stellflächen sind davon nicht betroffen.

Die 3 Stiel-Eichen an der Gifhorner Straße sind durch die beabsichtigten Baumaßnahmen nicht zu beschädigen.

3.14 Ausgleichsmaßnahmen

Unter den Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend alle Möglichkeiten benannt, die auf der direkten Plangebietsfläche umzusetzen sind.

I. Wasserwirtschaftliche Funktion/Bodenfunktion/Landschaftsbild

Maßnahmen am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze (auf einer Länge von ca. 50 m) ist auf einem 20 m breiten Streifen eine Anpflanzung mit feldgehölzartigem Charakter gemäß bzw. in Anlehnung des Pflanzschemas A anzulegen und langfristig zu pflegen (**Maßnahme A 1**).

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine Baum-Strauchhecke auf einem ca. 15 m breiten Pflanzstreifen gemäß Pflanzschema B zu setzen (**Maßnahme A 2**).

Die Pflanzungen entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind als Heckenpflanzung gemäß Pflanzschema C entlang der südlichen Plangebietsgrenze fortzusetzen (**Maßnahme A 4**).

Das Pflanzschema C ist dabei 3 Mal in der Breite zu wiederholen, so dass ein ca. 9 m breiter, beplanter Streifen entsteht.

II. Klimafunktion/(Biotopfunktion)

Maßnahme innerhalb des Plangebietes

Zwischen der auszuweisenden Gewerbegebietsfläche und der Mischgebietsfläche ist ein 5 m breiter Streifen mit Sträuchern in Anlehnung an das Pflanzschema C zu bepflanzen (**Maßnahme A 3**).

Als Pflanzmaterial für die geplanten Anpflanzungen der Maßnahmen A 1, A 2, A 3 und A 4 werden empfohlen:

- Strauch, 2*v, 60-100 cm und
- Heister, 2*v, Höhe 150-200 cm.

III. Landschaftsbild

Maßnahme am südlichen Rand der Plangebietsfläche

Entlang der Straßenführung „Iffiegarten“ ist die Anpflanzung von Bäumen fortzusetzen. Anzustreben ist das Setzen eines Einzelbaumes alle 10 bis 12 m (notwenige Zufahrten zum Gewerbegebiet sind freizuhalten) (**Maßnahme A 5**). Verwendet werden sollten hochstämmige Obstbäume (Apfel, Kirsche).

Die Anpflanzungen sind mindestens 3 Jahre zu pflegen.

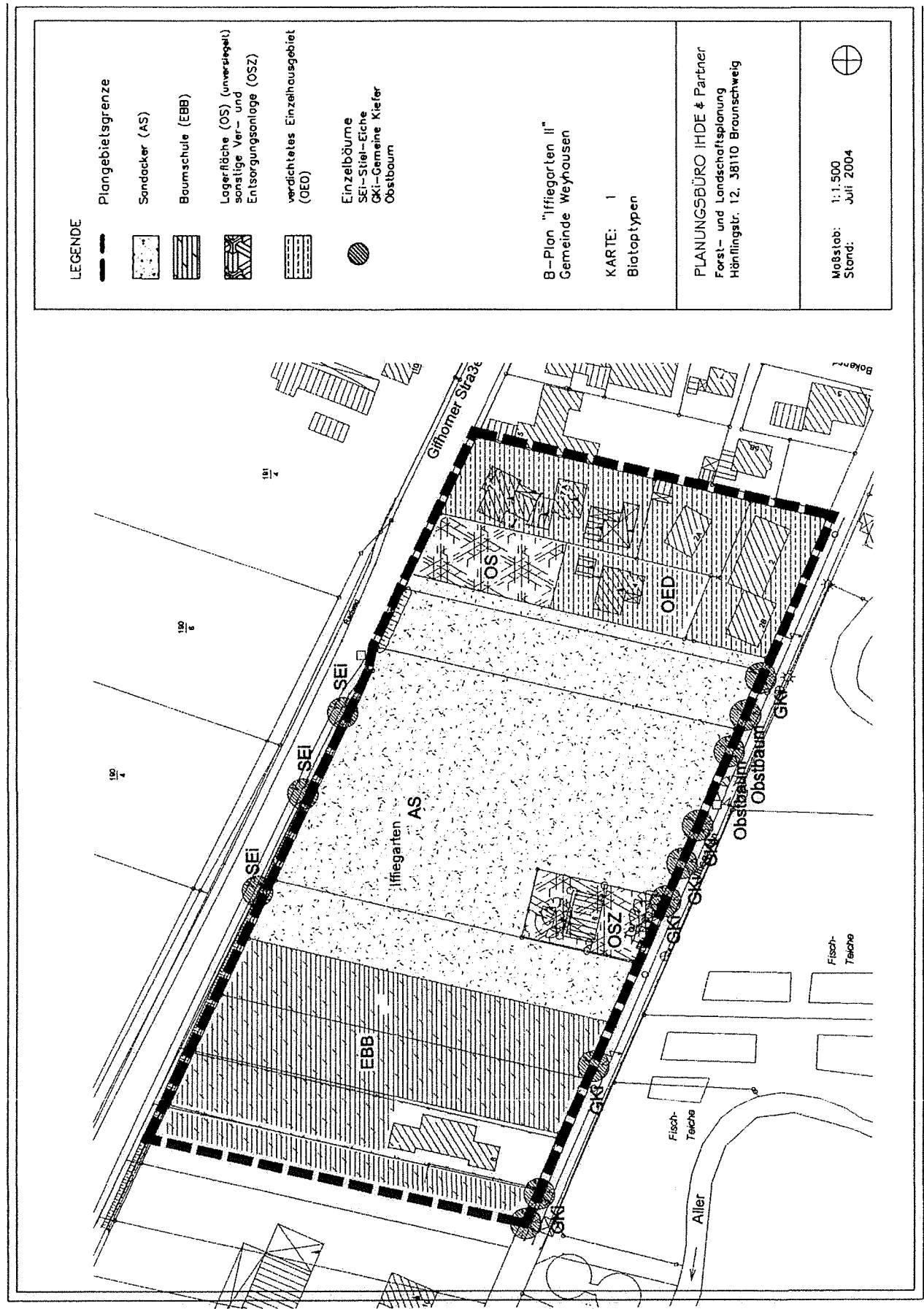
Alle Maßnahmen sind in Karte 2 dargestellt und mit Flächengröße in Tabelle 1 bilanziert.

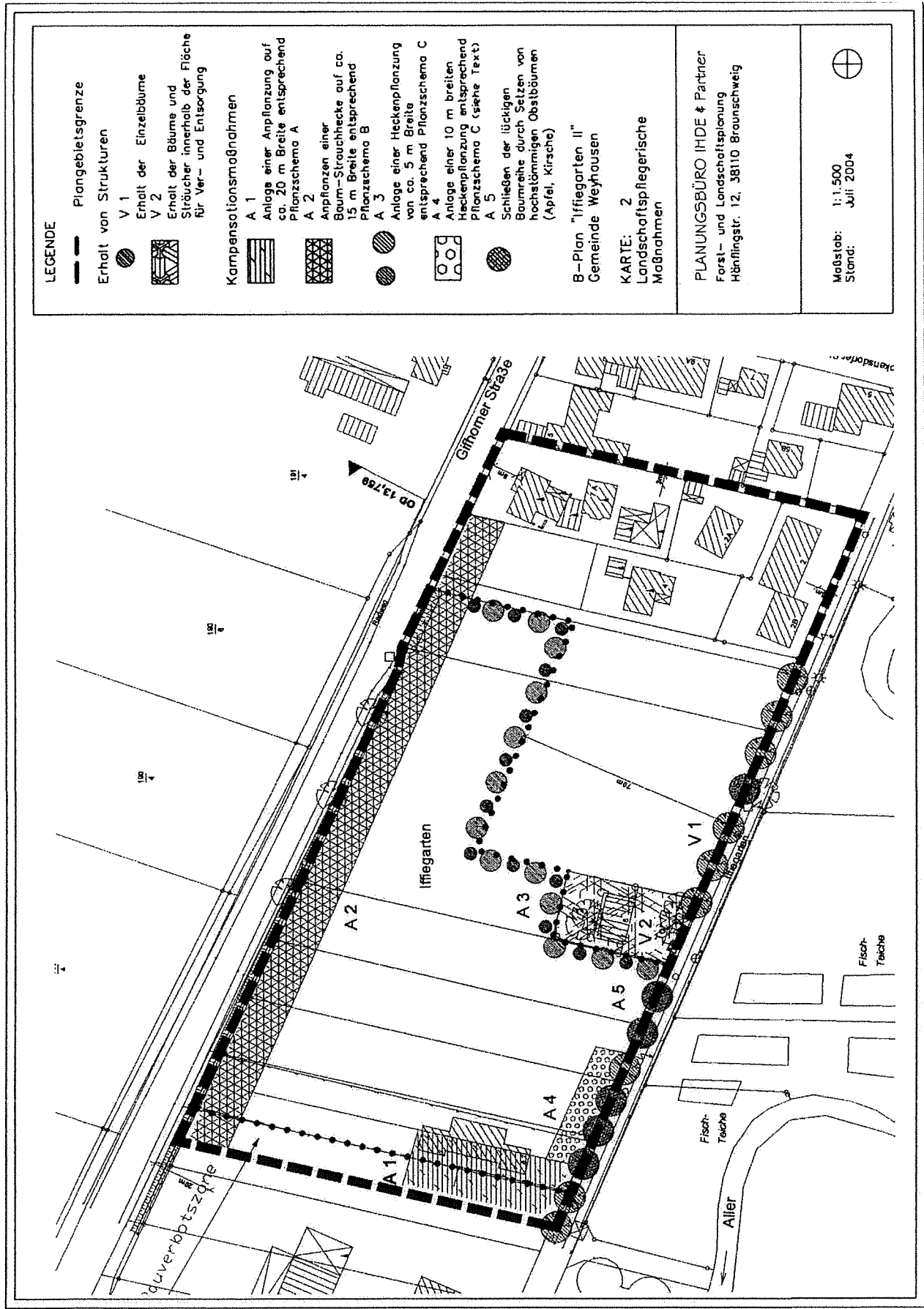
IV. Eingriffsbilanzierung

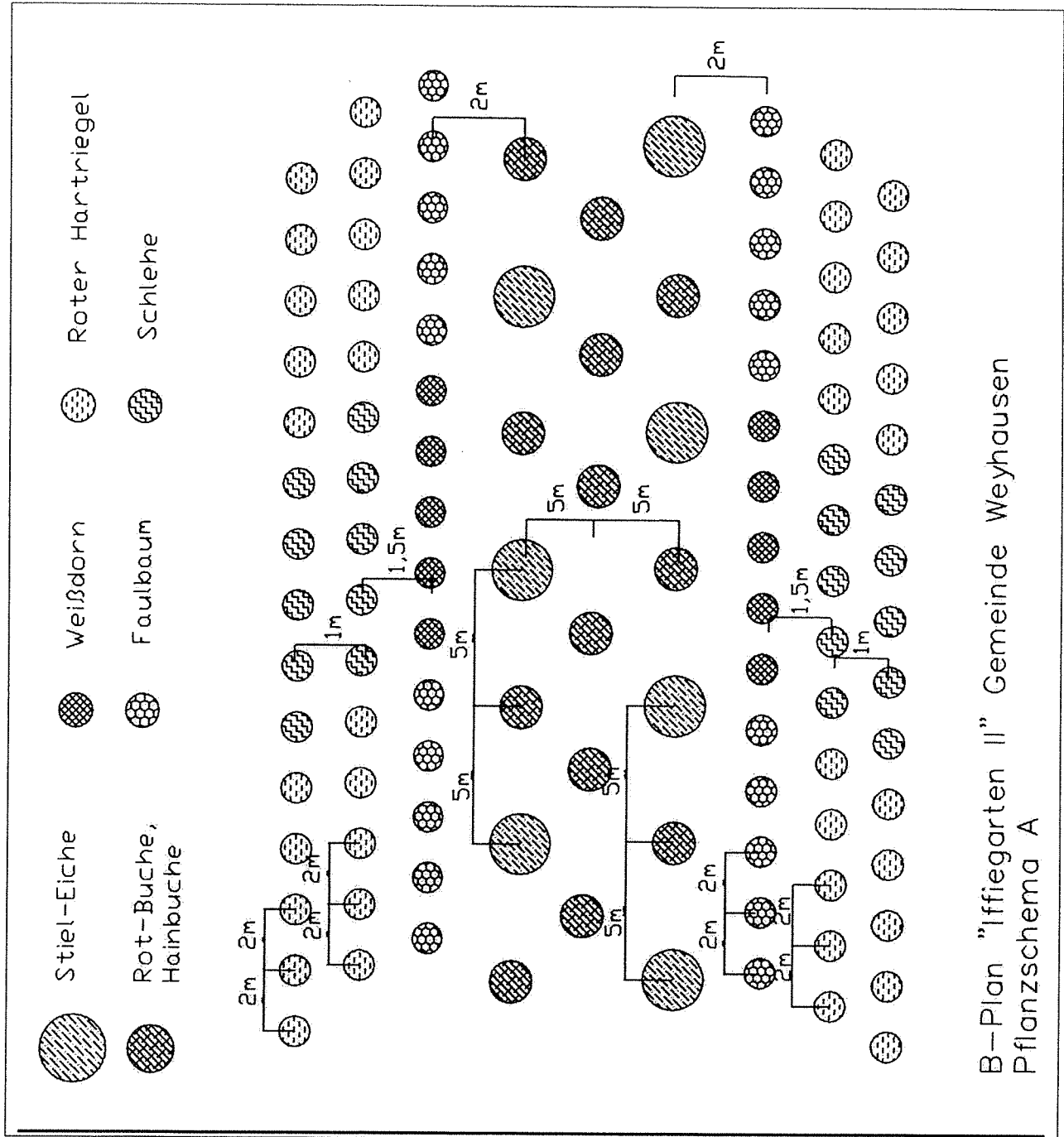
Tab. 1: Flächenbilanzierung und Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich (Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an BREUER)

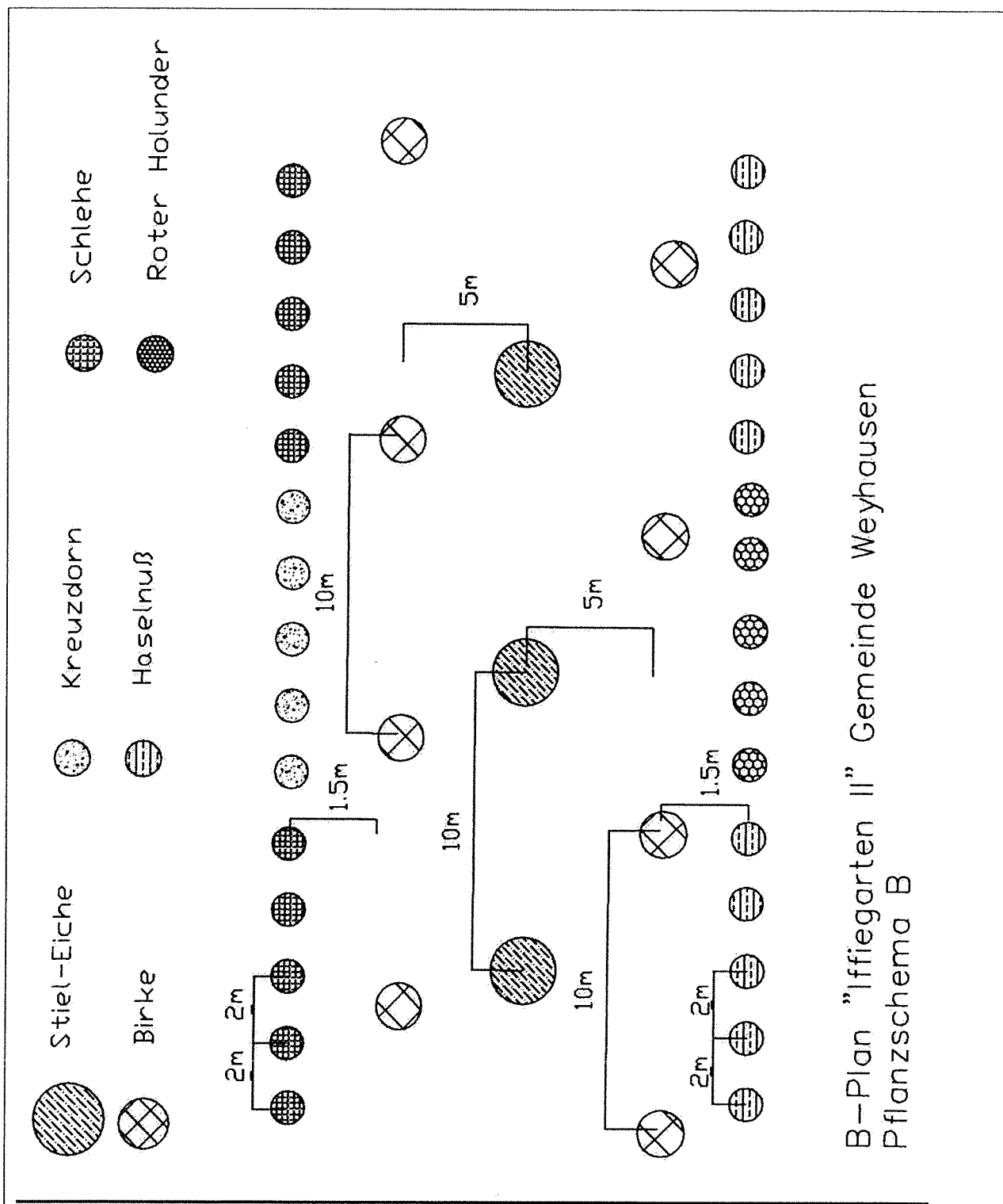
Schutzgut-bezogene Funktions-beeinträchtigung	Ausprägung, Größe, Wert der betroffenen Fläche	Voraussichtliche nachhaltige Beeinträchtigung	Vorkehrungen der Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen
Boden	24.659 m ² physikalisch veränderter Boden (Gesamtfläche abzüglich der bereits bebauten Fläche)	mögliche Bodenversiegelung auf ca. 9.471 m ² (Gewerbegebiet und Mischgebiet)	Anlage von Gärten bzw. Gestaltung der unversiegelten Flächen auf ca. 7.389 qm)	Anlage einer waldartigen Anpflanzung auf 1.020 m ² entlang der westlichen Plangebietsgrenze

	ten Bereiche) (Wertstufe 2)	vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung		(Maßnahme A 1) Anpflanzen einer Baum- Strauchhecke entlang der nördlichen Plangebiets- grenze auf ca. 3.315 m ² (Maßnahmen A 2) Anlage einer Heckenpflan- zung auf ca. 375 m ² entlang der südlichen Plangebiets- grenze (Maßnahme A 4)
wasserwirt- schaftliche Funktion	Verringerung der Grundwasserneubil- dungsrate und erhöhtes Schadstoffeintragsrisiko auf 9.471 m ² (Wertstufe 2)	Veränderung der Grund- wassersituation durch mögliche Flächenversiege- lung sowie ev. Anschneiden des schwankenden Grund- wasserkörpers vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchti- gung	oberflächennahe Ver- sickerung des Nieder- schlagswassers durch Verwendung von Ra- sengittersteinen auf Wegeführungen (Maßnahme V 3)	Anlage einer waldartigen Anpflanzung auf 1.020 m ² entlang der westlichen Plangebietsgrenze (Maßnahme A 1) Anpflanzen einer Baum- Strauchhecke entlang der nördlichen Plangebiets- grenze auf ca. 3.315 m ² (Maßnahmen A 2) Anlage einer Heckenpflan- zung auf ca. 375 m ² entlang der südlichen Plangebiets- grenze (Maßnahme A 4)
Biotop-/ Arten- und Lebens- gemein- schaften	14.140 m ² Sandacker (AS) (Wertstufe 3) 7.675 m ² Baumschul- fläche (Wertstufe 2-3) 971 m ² Lagerfläche (Wertstufe 2-3)	Beseitigung von 11.080 m ² Sandacker vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 Beseitigen von ca. 5.215 m ² Baumschulfläche vorher: Wertstufe 2-3 nachher: Wertstufe 3 Überplanen von 566 m ² Lagerfläche vorher: Wertstufe 2-3 nachher: Wertstufe 3 Beeinträchtigung vorhan- den, allerdings wertstufen- und flächenmäßig nicht erheblich	Anpflanzungen auf ca. 5.722 qm (Maßnahmen A 1, A 2, A 3, A 4) vorher als Baumschul-, Lager- oder Ackerfläche teil- weise intensiv bewirt- schaftet wurden Erhalt der Baumreihe aus Gemeiner Kiefer und Obstbäumen ent- lang des „Iffiegartens“ (Maßnahme V 1) Erhalt der Bäume und Sträucher auf der Fläche für Ver- und Entsorgung	
Luft/Klima	Veränderung der klein- klimatischen Bedingun- gen (Wertstufe 3)	Beeinträchtigung durch erhöhten Schadstoffaus- stoß (vornehmlich während der Bauzeit), Verbauen von Luftaustauschbahnen und klimatischen Ausgleichs- raum vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 Beeinträchtigung vorhan- den, allerdings wertstufen- mäßig nicht erheblich		Anlegen einer Strauchhek- ke auf ca. 1.012 m ² innerhalb des Plangebietes zur Abgren- zung zwischen Gewerbe- und Misch- gebietsfläche (Maßnahme A 3)
Land- schaftsbild/ land- schaftsbe- zogene Erholung	Verbauung von Freiflä- chen (Wertstufe 3)	Veränderung des Land- schaftsbildes durch Neuge- staltung des Ortsrandes, Verbauen von Sichtschnei- sen vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 Beeinträchtigung vorhan- den, allerdings wertstufen- mäßig nicht erheblich		Vervollständigen der lücki- gen Baumreihe entlang des „Iffiegartens“ (südliche Plangebietsgrenze) (Maßnahme A 4)



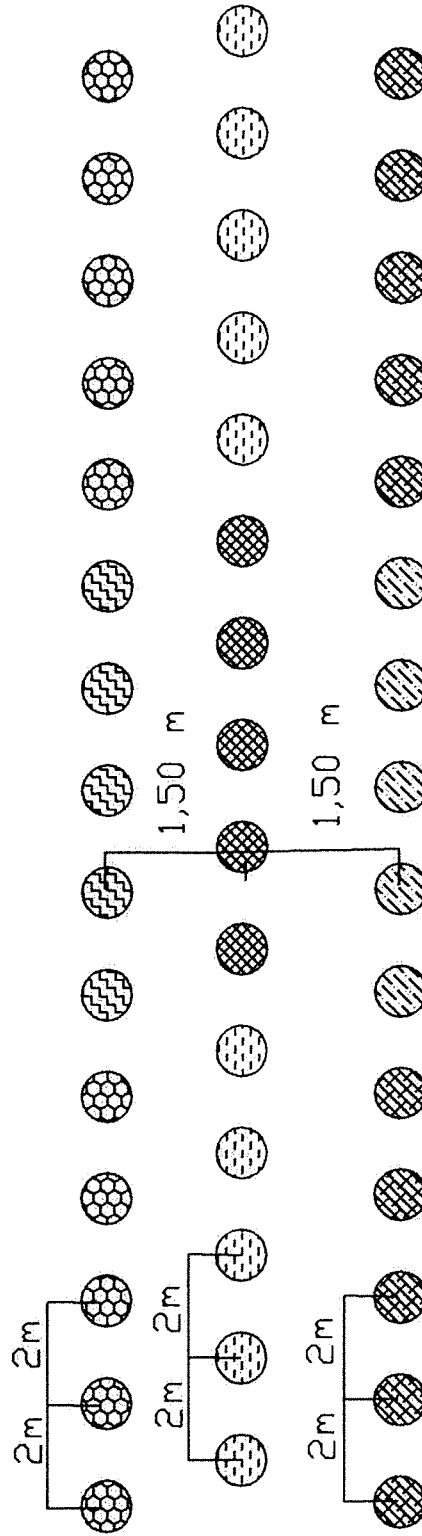






B-Plan "Iffgarten II" Gemeinde Weyhausen
Pflanzschema B

	Weißdorn		Rote Johannisbeere		Gemeiner Schneeball
	Haselnuß		Schw. Johannisbeere		Schlehe



B-Plan "Ifriegarten II" Gemeinde Weyhausen
Pflanzschema C

4. Spielplatzflächen-Nachweis

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Spielplatzes auf der Grundlage des Nieders. Gesetzes über Spielplätze (§ 2 Abs. 2 NSpPG) nicht erforderlich. In unmittelbarer Nähe befindet sich im Bereich der Schule ein Spielplatz, der auch in zumutbarer Entfernung für die Kinder aus dem Gebiet sicher erreichbar ist.

5. Brandschutz

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Trinkwasserleitungen werden in einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Zur Sicherung des vorbeugenden Brandschutzes ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, dass in einer maximalen Entfernung von 70,00 m zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

6. Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung (Ackerfläche) im Plangebiet bekannt. Außerdem ist der Gemeinde nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

7. Kreisarchäologie

Aufgrund von Presseberichten ist die Kreisarchäologie auf die Planungsabsichten der Gemeinde, diesen Bebauungsplan betreffend, aufmerksam geworden. Herr Dr. Wallbrecht hat daraufhin mitgeteilt, daß es sich bei dem Plangebiet um archäologisches Funderwartungsgebiet handelt. Daher ist eine Untersuchung vor Beginn von Erdarbeiten zwingend nötig. Er bittet darum, diese Voruntersuchungen auch bezüglich der dadurch entstehenden Kosten rechtzeitig einzuplanen, damit es nicht zu Terminüberschneidungen kommt. Aus dem vorgenannten Grunde erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung unter Hinweis auf die archäologische Bedeutung in der Planzeichnung.

Da nicht auszuschließen ist, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, wird darauf hingewiesen, daß für diese unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14, Abs. 1 NDSchG).

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

8. ÖPNV

Eine Anpassung bzw. Änderung der vorhandenen Einrichtungen des ÖPNV wird durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

9. Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

9.1 Verkehrslärm

Da durch den Straßenverkehr auf der B 188 und durch die beabsichtigte Festsetzung eines GEE-Gebietes mit Lärmbelastungen zu rechnen ist, hat die Gemeinde ein schalltechnisches Gutachten durch den **TÜV NORD** erstellen lassen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in den Bebauungsplan entsprechend übernommen.

Um die schalltechnischen Belange darzustellen, wird im Folgenden das Gutachten wiedergegeben:

„ZITAT:

1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Weyhausen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Iffiegarten“. Hier soll soweit wie möglich eine Dorf-/Mischgebietenutzung realisiert werden. Das Plangebiet befindet sich südlich der Bundesstraße B 188. Die Kläranlage von Weyhausen sowie ein Gartenbaubetrieb befinden sich westlich des Plangebietes. Wir wurden beauftragt, die Geräuschimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, zu ermitteln und zu beurteilen.

Falls erforderlich, sollen Empfehlungen für technische Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich des erforderlichen Schallschutzes vorgeschlagen werden. Für die Flächen, für die nur eine Nutzung als Gewerbegebiet in Frage kommt, sollen die maximal zulässigen Schallemissionen in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegel ermittelt werden.

Mit Anhang 1 haben wir einen Übersichtsplan beigelegt.

2 Allgemeine Angaben

Das Plangebiet soll ca. 30.000 m² umfassen. Die Bundesstraße B 188 führt nördlich von Weyhausen nach Osloß. In Richtung Osloß gibt es nach dem Ortsausgangsschild keine Geschwindigkeitsbegrenzung. Von Osloß kommend ca. 500 m vor der Einmündung der K 28 bis zum Ortseingang gelten 70 km/h als zulässige Höchstgeschwindigkeit.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Gartenbaubetrieb. Im Allgemeinen werden Lkw und Transporter morgens beladen und fahren dann zu den Baustellen im Umland. Am Nachmittag kommen die Fahrzeuge in der Regel zurück. Tagsüber können zusätzlich Materialanlieferungen und Verladetätigkeiten erfolgen.

Einfache Reparatur- und Montagearbeiten sowie die Reinigung von Fahrzeugen mit Hochdruckreinigern treten auf dem Betriebsgelände sporadisch auf.

Da der Betrieb auch Winterdienst durchführt, ist zur Nachtzeit damit zu rechnen, dass Fahrzeuge bereitgestellt werden und vom Gelände abfahren.

Die Kläranlage der Samtgemeinde Boldeckerland wird durchgängig 24 Stunden am Tag betrieben. Im Außenbereich sind mehrere Pumpen, Antriebsmotoren und Förderschnecken installiert, die Geräusche verursachen. Tagsüber können Wartungsarbeiten, z. B. ein Probelauf des Notstromaggregates, auftreten. Zusätzlich kann innerhalb des Kläranlagengebäudes tagsüber manuell das Rechengebläse in Betrieb genommen werden.

3 Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen

3.1 Zugrundegelegte Vorschriften und Normen

- | | | |
|------|--------------|--|
| /1/ | DIN 18 005-1 | "Schallschutz im Städtebau" Grundlagen und Hinweise Teil 1 für die Planung, Ausgabe Juli 2002 |
| /2/ | TALärm | "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TALärm"
6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-
Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998
Gemeinsames Ministerialblatt, herausgegeben vom BMI,
49. Jahrgang, Nr. 26 vom 28. August 1998 |
| /3/ | RLS-90 | "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" Ausgabe April 1990, Berichtigter Nachdruck Februar 1992 |
| /4/ | 16. BImSchV | "Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes"
(Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990 |
| /5 / | DIN 4109 | "Schallschutz im Hochbau";
Anforderungen und Nachweise Ausgabe November 1989 |
| /6 / | VDI 2719 | "Schalldämmung von Fenstern und deren
Zusatzeinrichtungen" - Ausgabe August 1987 |

Die Vorausberechnung von Geräuschimmissionen erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung anhand von /1/.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Geräuschquellen jeweils getrennt mit den Orientierungswerten verglichen werden.

3.2 Ermittlung der Immissionsschallpegel, verursacht durch den öffentlichen Kfz-Verkehr

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", berichtigter Nachdruck Februar 1992 /3/.

Danach ist die Schallemission einer Straße abhängig von der Verkehrsstärke, dem maßgebenden Lkw-Anteil, der Straßenoberfläche, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und der Steigung des betrachteten Straßenabschnittes und wird gekennzeichnet durch den Emissionsschallpegel $L_{m,E}$. Das ist der Mittelungspegel bei freier Schallausbreitung in 25 m Abstand von der Straßenachse bzw. der Mitte eines Fahrstreifens.

Der Emissionsschallpegel $L_{m,E}$ wird getrennt für den Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) und für die Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) für die beiden äußeren Fahrstreifen nach folgender Gleichung berechnet:

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + D_v + D_{StrO} + D_{Stg} + D_E$$

$$\text{mit } L_m^{(25)} = 37,3 + 10 \lg [M (1 + 0,082 p)]$$

Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Mitte des Fahrstreifens und in 4 m Höhe über Fahrbahnniveau, bei nicht geriffeltem Gussasphalt, bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h, Gradiente $\leq 5\%$ und bei freier Schallausbreitung.

Dieser Wert kann nach der vorstehenden Beziehung ermittelt werden. Dabei werden die maßgebende stündliche Verkehrsstärke M und der maßgebende Lkw-Anteil p nach der Tabelle 3 der RLS-90 bestimmt, sofern keine geeigneten, projektbezogenen Untersuchungsergebnisse zur Verfügung stehen, die zur Ermittlung

a) der stündlichen Verkehrsstärke M (in Kfz/h) und

b) des mittleren Lkw-Anteils p (über 2,8 t zulässiges Gesamtgewicht) in Prozent am Gesamtverkehr

c)

für den Zeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr bzw. 22:00 und 06:00 Uhr als Mittelwert für alle Tage des Jahres herangezogen werden können.

D_v = Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten.

D_{StrO} = Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen.

D_{Stg} = Zuschlag für Steigungen und Gefälle.

D_E = Korrektur zur Berücksichtigung von Reflexionen.

Mit diesem Emissionsschallpegel berechnet sich beispielsweise der Mittelungspegel L_m eines "langen, geraden" Fahrstreifens am Immissionsort wie folgt:

$$L_m = L_{m,E} + D_{sL} + D_{BML} + D_{BL}$$

mit D_{sL} = Pegeländerung zur Berücksichtigung des Abstandes und der Luftabsorption.

D_{BML} = Pegeländerung zur Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung.

D_{BL} = Pegeländerung durch topografische Gegebenheiten und bauliche Maßnahmen.

Befindet sich ein Immissionsort im Einwirkungsbereich von mehr als einer Schallquelle (eines Fahrstreifens), so sind zunächst die Mittelungspegel aller Einzelschallquellen zu berechnen.

Durch anschließende Summation ist aus diesen Mittelungspegeln der resultierende Mittelungspegel zu bestimmen. Daraus ergibt sich der Beurteilungspegel L_r einer Straße zu:

$$L_r = L_m + K$$

mit K = Zuschlag nach der Tabelle 2 der RLS-90 für erhöhte Störwirkungen von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen.

Anmerkung:

Befindet sich ein Immissionsort im Einwirkungsbereich mehrerer lichtzeichengeregelter Kreuzungen oder Einmündungen, so ist nur der Zuschlag für die ihm nächstgelegene zu berücksichtigen.

3.3 Ermittlung der Immissionsschallpegel, verursacht durch die Gewerbebetriebe

Die Gewerbebetriebe fallen in den Geltungsbereich der TALärm /2/ als nicht genehmigungsbedürftige Anlage nach dem

BlmSchG "Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ä. Vorgänge" (Bundes-Immissionsschutzgesetz)
Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt anhand der Ausführungen der TALärm.

3.4 Orientierungs-, Immissionsricht- und Immissionsgrenzwerte Hinweise zum Abwägungsprozess

Die Orientierungswerte für Misch- und Dorfgebiete (MI/MD) betragen nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18 005 /1/:

- tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) 60 dB(A),
- nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) 45 dB(A),

für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm (diese Werte entsprechen den Immissionsrichtwerten der TALärm /2/ für gewerbliche Anlagen), sowie

- nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) 50 dB(A).

für Verkehrslärm.

Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte - für Abwägungsverfahren wie dem hier vorliegenden - keine normative Bedeutung haben. Sie können durch sachgerechte Abwägung überwunden werden.

In dem Abwägungsprozess "Bauleitplanverfahren" stellt sich nach Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 8. Auflage, in § 1 Rn 45.2/46 der "Abwägungsspielraum" wie folgt dar:

"Dabei ist im Rahmen der Abwägung zu prüfen, ob die Neuansiedlung mit der Folge, dass mehr Einwohner als vorher von der Vorbelastung betroffen werden, gerade an diesem Standort erforderlich ist und ob andere Belange überwiegen, die die teilweise Zurückstellung des Immissionsschutzes rechtfertigen. Erfolgt die Neuansiedlung durch B-Plan, muss in den Bebauungsplanunterlagen auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen werden, und zwar nicht als "Festsetzung", weil eine Vorbelastung durch Immissionen nicht festgesetzt werden kann, sondern in der Begründung mit

einer entsprechenden Kenntlichmachung auf dem Plan (nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Dies dient der Unterrichtung der vom B-Plan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich und der berechtigten Abwehr von ungerechtfertigten Ansprüchen Betroffener durch den "Betrieb", die in Kenntnis der Vorbelastung siedeln. Voraussetzung dafür ist, dass sich die Immissionssituation nicht nachträglich durch Änderungen des "Betriebes" verschlechtern kann.

Für die gemeindliche Abwägung ergeben sich unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 5 BauGB (menschenswürdige Umwelt, Wohnbedürfnisse, Umweltschutz) 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 - soweit möglich - aktiver oder passiver Schutzmaßnahmen;
- von der Überschreitung der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle unter weitergehender Zurückstellung des Immissionsschutzes zugunsten anderer Belange mit der Folge der Entschädigungsverpflichtung bis an die Gefahrengrenze. Die der Gemeinde entstehenden Kosten für Schutzmaßnahmen oder Entschädigungen müssen in die Abwägung eingestellt werden."

Im vorliegenden Fall sind wir der Ansicht, dass zumindest bis hin zu den Grenzwerten der 16. BImSchV /4/ - die zur Beurteilung der Geräuschemissionen bei der wesentlichen Änderung bzw. dem Neubau von Verkehrswegen herangezogen werden - für Mischgebiete (MI) von

tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr)	64 dB(A),
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr)	54 dB(A)

die Belästigung noch zumutbar ist, da in Mischgebieten (MI) Wohnen ohne Einschränkungen möglich ist. Dies bedeutet jedoch nicht, dass für jedes Wohngebiet quasi "automatisch" diese Mischgebietswerte herangezogen werden können. Nur die sachgerechte Abwägung aller Belange kann zu diesem Ergebnis führen.

Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung sind generell auf drei verschiedene Arten möglich:

- Aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen;
- passiver Schallschutz in Form von baulichen Maßnahmen an den zu schützenden Wohnhäusern;
- Maßnahmen innerhalb der Gebäude, z. B. durch entsprechende Grundrissgestaltung.

Ergeben sich höhere Beurteilungspegel, als die oben genannten, sind Einschränkungen des Wohnens gegeben. Um diese Einschränkungen möglichst nicht auftreten zu lassen,

ist der Einsatz von aktiven Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwänden und -wällen, zu prüfen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen haben aufgrund der Geometrie immer nur begrenzte Wirkung.

Wenn Beurteilungspegel noch unterhalb der Sanierungswerte von tagsüber 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) liegen, können unserer Auffassung nach passive Lärmschutzmaßnahmen genutzt werden, um im Wohnbereich Einschränkungen des Wohnens zu minimieren.

Passiver Schallschutz an den zu schützenden Wohngebäuden wird nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" /5/ auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels dimensioniert. Dieser berechnet sich aus dem für die Tageszeit ermittelten Immissions-schallpegel unter Berücksichtigung eines Pegelzuschlages von 3 dB(A).

Durch einen entsprechenden baulichen Schallschutz können innerhalb der Gebäude gesunde Wohnverhältnisse zur Tages- und Nachtzeit erreicht werden. Dies ist für die Außenbereiche meist nur bedingt der Fall. Für Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien) stellt somit der Immissionsgrenzwert von tagsüber 64 dB(A) die Schwelle dar, die im Sinne eines Mischgebietes bei Verkehrslärm nicht überschritten werden sollte.

4 Ermittlung der Geräuschemissionen

4.1 Öffentlicher Kfz-Verkehr auf der Bundesstraße B188

Im Rahmen der Verkehrszählung des Bundes aus dem Jahr 2000 wurden an einer Zählstelle östlich von Weyhausen folgende Verkehrsmengen ermittelt:

DTV = 15890 Kfz/24h

$M_T = 953 \text{ Kfz/h}$ $p_T = 8 \%$

$M_N = 159 \text{ Kfz/h}$ $p_N = 10 \%$

Diese Werte wurden mit einem pauschalen Ansatz einer Verkehrsmengenerhöhung von 10% auf das Jahr 2010 hochgerechnet. Da für den betroffenen Bereich der B 188 westlich von Weyhausen keine Zählstelle existiert, übertragen wir die Ergebnisse auch auf diesen Bereich.

Hieraus ergeben sich folgende Emissionsschallpegel bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von

- innerorts 50 km/h : tagsüber 65,1 dB(A)
 nachts 58,0 dB(A);
- außerorts 80/100 km/h. tagsüber 69,5 dB(A)
 nachts 62,2 dB(A).

Diese Werte entsprechen den Mittelungspegeln in 25 m Abstand von der Fahrbahnmitte.

4.2 Gewerblicher Bereich

4.2.1 Kläranlage

Am 27.04.2004 wurden von uns Geräuschemissionsmessungen auf dem Gelände der Kläranlage durchgeführt.

Für die maßgeblichen Geräuschquellen (drei Mammutpumpen, die in den Belebungsgräben für den Wassertransport und für Sauerstoffzufuhr sorgen und die tagsüber und nachts betrieben werden) wurden Schallleistungspegel von $LWA_{eq} = 94$ bis 97 dB(A) ermittelt. Demgegenüber können die weiteren Geräuschquellen und Ereignisse vernachlässigt werden.

4.2.2 Gartenbaubetrieb

Die Geräuschentwicklung beim Gartenbaubetrieb ist über den Tag gesehen und auch von Tag zu Tag sehr unterschiedlich. Um trotzdem eine Abschätzung abgeben zu können, gehen wir von folgenden Ereignissen aus:

- Morgens und abends jeweils eine Stunde erhöhte Aktivität auf dem Betriebsgelände durch Verladetätigkeiten $LWA_{eq} = 108 \text{ dB(A)}$.
- Tagsüber 2 Stunden geräuschintensive Tätigkeiten (Reparatur- oder Reinigungsarbeiten mit einem Hochdruck-Reiniger) $LWA_{eq} = 97 \text{ dB(A)}$.
- Nachts die Abfahrt von Fahrzeugen innerhalb einer Stunde für den Winterdienst, $\frac{1}{4}$ Stunde Vorbereitung der Fahrzeuge für den Winterdienst (Streumittelverladung) $LWA_{eq} = 103 \text{ dB(A)}$.

Die oben genannten Schallleistungspegel wurden auf die jeweilige Beurteilungszeit (tagsüber 16 Stunden, nachts 1 Stunde) bezogen.

5 Ermittelte Geräuschimmissionen und Beurteilung

Auf der Basis der schalltechnischen Modelle für den öffentlichen Straßenverkehr auf der B 188 und dem gewerblichen Bereich wurde jeweils eine Ausbreitungsrechnung mit dem Programm IMMI, Version 5.2.1 des Ingenieurbüros Wölfel Messsysteme-Software durchgeführt. Die Geräuschimmissionen wurden flächenmäßig auf einer Höhe von 5,6 m (entsprechend 1. Obergeschoß Wohngebäude) berechnet.

5.1 Geräuschimmissionen des öffentlichen Straßenverkehrs auf der Bundesstraße B 188

Im Anhang 3 haben wir die Geräuschsituation als Schallimmissionspläne für den öffentlichen Straßenverkehr auf der B 188 für die Tages- und Nachtzeit im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes dargestellt.

Der Orientierungswert nachts von 50 dB(A) für Mischgebiete (MI) wird im gesamten Plangebiet überschritten.

Somit ist die gesamte Fläche des Bebauungsplangebietes, die als Dorf- oder Mischgebiet (MD/MI) gekennzeichnet werden soll, als „vom Verkehrslärm vorbelastet“ zu kennzeichnen.

Die Grenze für die als Dorf-/Mischgebiet (MD/MI) nutzbare Fläche ergibt sich aus der 64 dB(A)-Isofone im Beurteilungszeitraum „Tageszeit“. Hier sollte auch im Außenbereich von Wohnungen eine mit einem Misch-/Dorfgebiet verbundene Erwartung auf ruhige Wohnverhältnisse erfüllt werden.

Geht man davon aus, dass nur auf der verbleibenden Dorf-/Mischgebietsfläche Wohnnutzung realisiert wird, so ergibt sich dort ein maßgeblicher Außenlärmpegel von < 67 dB(A) nach DIN 4109.

Diese Fläche (wie im Anhang 4 dargestellt) liegt dann im Lärmpegelbereich III bis IV.

Nach Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich als Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein $\text{erf. } R'_{w, \text{res}} = 35$ bzw. 40 dB.

Dies wird in herkömmlichen Bauweisen sowohl von Außenwänden als auch von Fenstern mit Isolierglas im geschlossenen Zustand erreicht.

Schlafzimmer- und Wohnraumfenster sollten somit im Rahmen der Grundrissgestaltung der zukünftigen Gebäude nach Süden weisen oder ansonsten mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen versehen werden.

Tagsüber wird im Außenbereich der Orientierungswert von tagsüber 60 dB(A) im südlichen Bereich der möglichen Dorf-/Mischgebietsflächen eingehalten und unterschritten. Der Immissionsgrenzwert von tagsüber 64 dB(A) wird unterschritten.

5.2 Geräuschimmissionen des gewerblichen Bereichs

Zunächst haben wir mögliche Gewerbeflächen von Dorf-/Mischgebietsflächen getrennt. Zum einen wurden die Bereiche, in denen auf Grund des Straßenverkehrslärms keine Wohnnutzung realisiert werden sollten, als Gewerbeflächen berücksichtigt. Ferner gehören dem Eigentümer des Gartenbaubetriebes bereits östlich angrenzende Flurstücke, die ebenfalls als zukünftige Gewerbeflächen anzusehen sind.

Unter den getroffenen Annahmen ergibt sich auf den möglichen Mischgebietsflächen eine maximale Schallimmission von tagsüber 44 dB(A) und nachts 42 dB(A). Damit ergibt sich für die Tageszeit praktisch keine Vorbelastung, zur Nachtzeit kann der Orientierungswert von 45 dB(A) zur Hälfte ausgeschöpft werden.

Wir empfehlen, die Flächen des zukünftigen Gewerbegebietes dergestalt mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln zu belegen, dass durch diese Flächen der Orientierungswert von tagsüber 60 dB(A) und nachts ein anteiliger Wert von 42 dB(A) eingehalten wird.

Dies ist der Fall, wenn die Schallemissionen

tagsüber	06.00 bis 22.00 Uhr	$L_w'' = 61$	dB(A)/m ²
nachts	22.00 bis 06.00 Uhr	$L_w'' = 45$	dB(A)/m ²

nicht überschreiten.

Die berechneten Geräuschimmissionen mit diesen Vorgaben sind grafisch im Anhang 5 dargestellt. Die Höhe der Emissionsflächen wurde mit 5 m über Bodenniveau berücksichtigt. Der durch Wohnhäuser überbaubare Bereich ist hier grün markiert. Er liegt nach dem Anhang 4 im Lärmpegelbereich III.

6 Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Wir empfehlen, die folgenden - unseren Untersuchungen zugrunde liegenden - Hinweise in die textlichen Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes zu übernehmen:

1. Das Plangebiet ist entsprechend § 1, Absatz 4, der BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.
2. Die im Folgenden angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schalleistungspegel. Der "wahre" Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DL_z (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.
3. In den folgenden Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

tagsüber	06.00 bis 22.00 Uhr	$L_W = 61 \text{ dB(A)/m}^2$
nachts	22.00 bis 06.00 Uhr	$L_W = 45 \text{ dB(A)/m}^2$

4. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten und entsprechend genutzten Flächen werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.
5. Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.
6. Außenbauteile von Wohnungen im Dorf-/Mischgebiet müssen an lärmzugewandten Hausseiten (Ost, Nord, West) ein erforderliches Bauschalldämm-Maß von $R'_{w, \text{res}} = 35 \text{ dB(A)}$ aufweisen. Bei Schlafräumen, die eine Belüftung nur von diesen Seiten zulassen, sind schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig (s. VDI 2719).

Zusammenfassung

Die Gemeinde Weyhausen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Iffiegarten“. Hier soll eine Dorf-/Mischgebietsnutzung soweit wie möglich realisiert werden.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bundesstraße B 188. Die Kläranlage von Weyhausen sowie ein Gartenbaubetrieb befinden sich westlich des Plangebietes. Wir

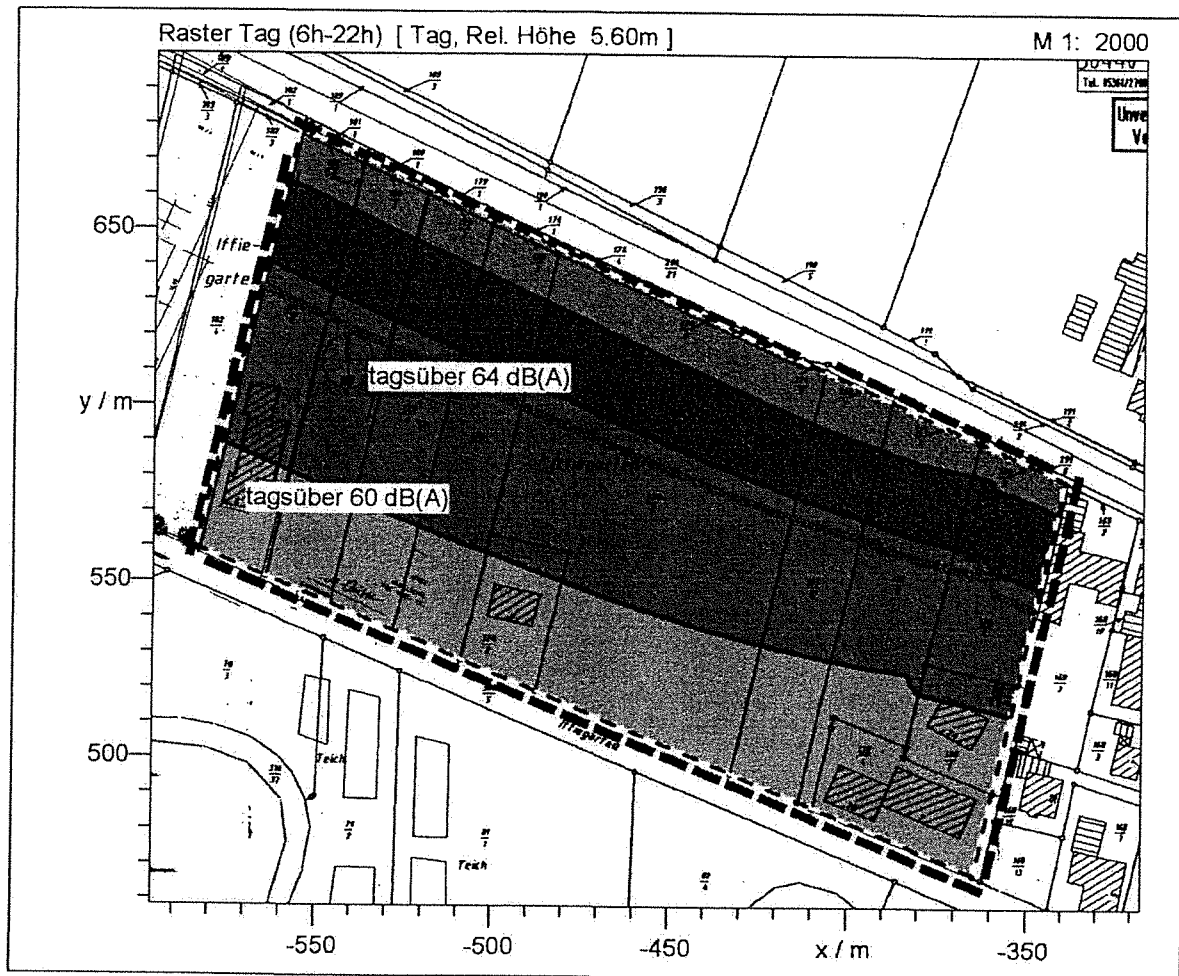
wurden beauftragt, die Geräuschemissionen, die auf das Plangebiet einwirken, zu ermitteln und zu beurteilen.

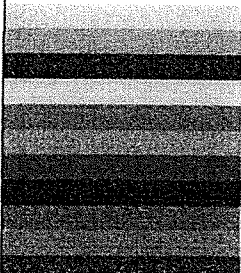
Ergebnis der Untersuchung ist, dass

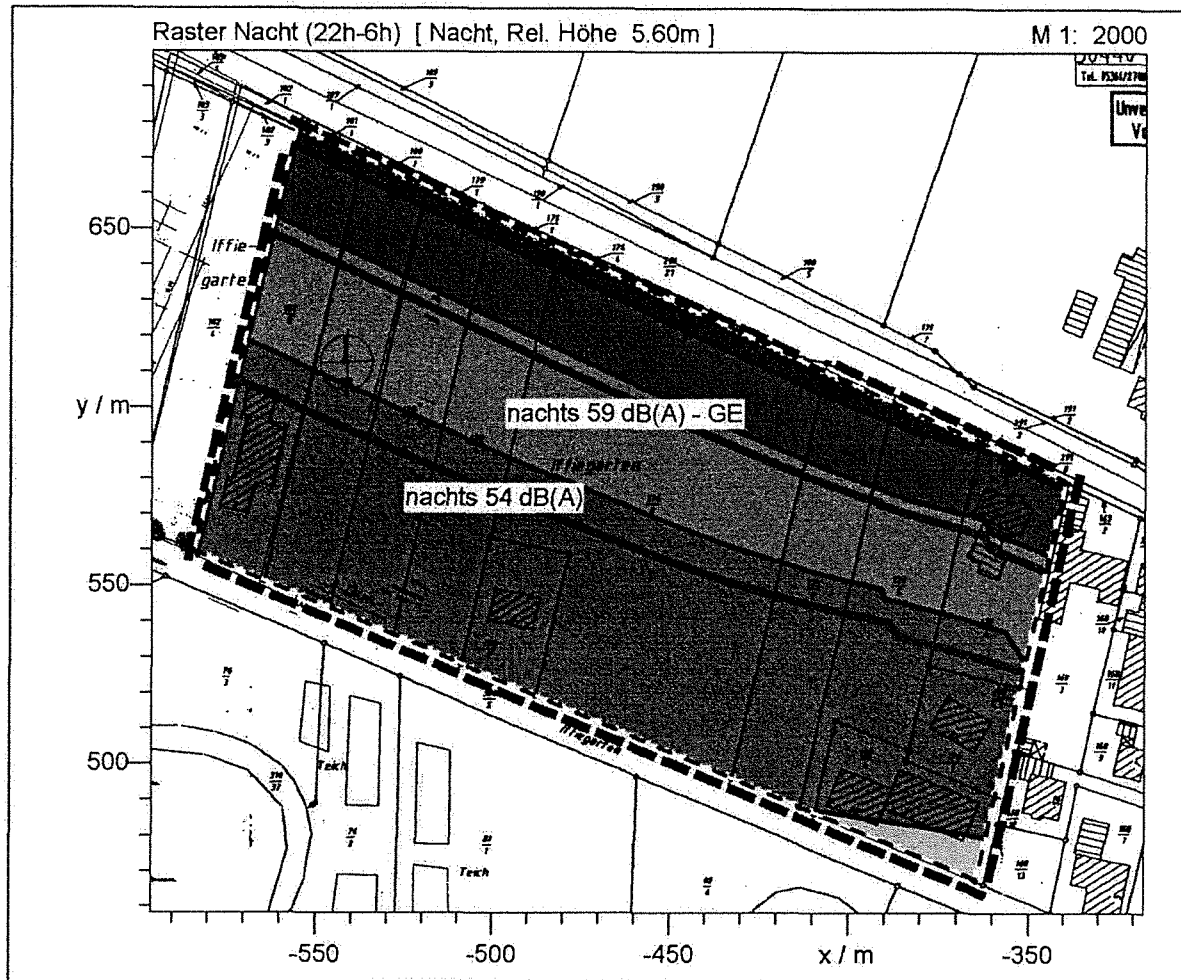
- durch den öffentlichen Verkehr auf der B188 eine Geräuschvorbelastung hervorgerufen wird, so dass im Rahmen der Abwägung nur der südliche Bereich des Plangebietes einer Dorf-/Mischgebietsnutzung zugeführt werden kann.
- auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzung (Kläranlage und Gartenbaubetrieb) eine Einschränkung der Geräuschemissionen für mögliche Flächen eines Gewerbegebietes insbesondere zur Nachtzeit erfolgen muss.

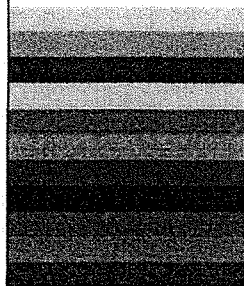
Dies hat zur Folge, dass für die möglichen Gewerbegebietsflächen eine Geräuschemissionseinschränkung in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln vorgeschlagen wird. Für Wohnhäuser in den möglichen Dorf-/Mischgebietsflächen sind im Rahmen der Planung eine optimierte Grundrissgestaltung und eventuell zusätzliche schalldämmende Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse aus dem schalltechnischen Gutachten werden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan entsprechend übernommen bzw. eingearbeitet.

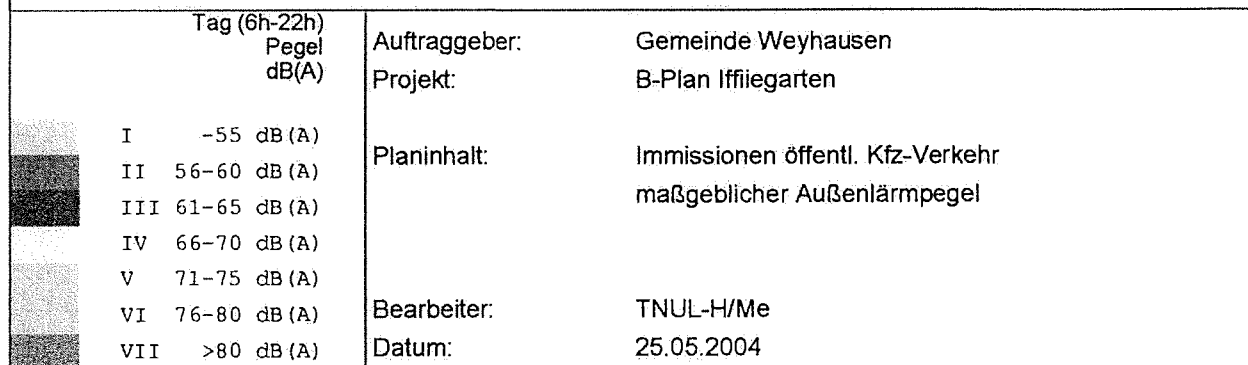


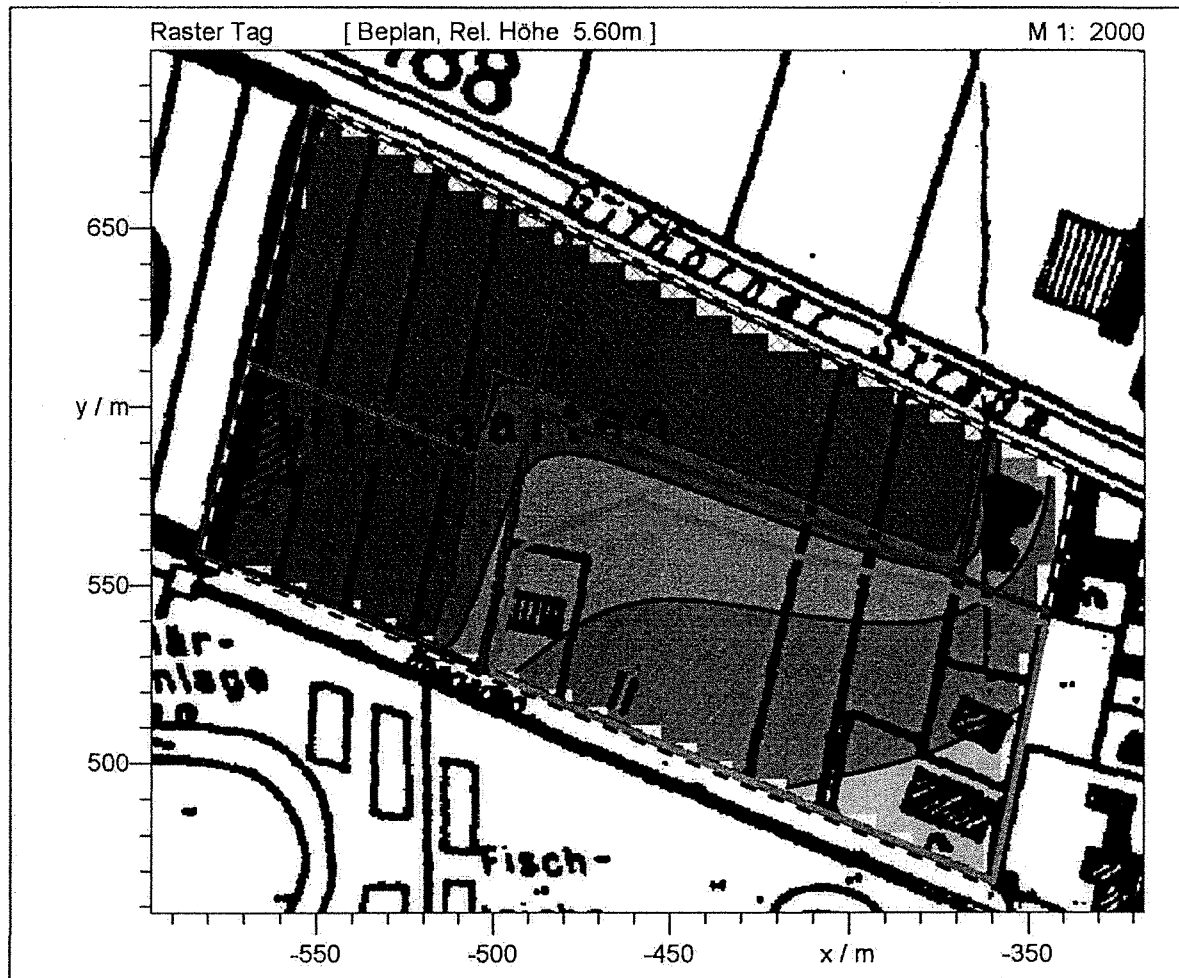
	Tag (6h-22h)	Auftraggeber:	Gemeinde Weyhausen
	Pegel	Projekt:	B-Plan Iffiegarten
	dB(A)		
	>...~35		
	>35~40		
	>40~45	Planinhalt:	Immissionen öffentl. Kfz-Verkehr
	>45~50		
	>50~55		Isofonen 64/54 dB(A) -> 16.BImSchV
	>55~60		
	>60~65		
	>65~70		
>70~75	Bearbeiter:	TNUL-H/Me	
>75~80	Datum:	25.05.2004	
>80~..			

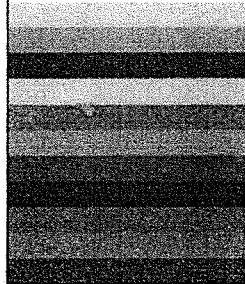


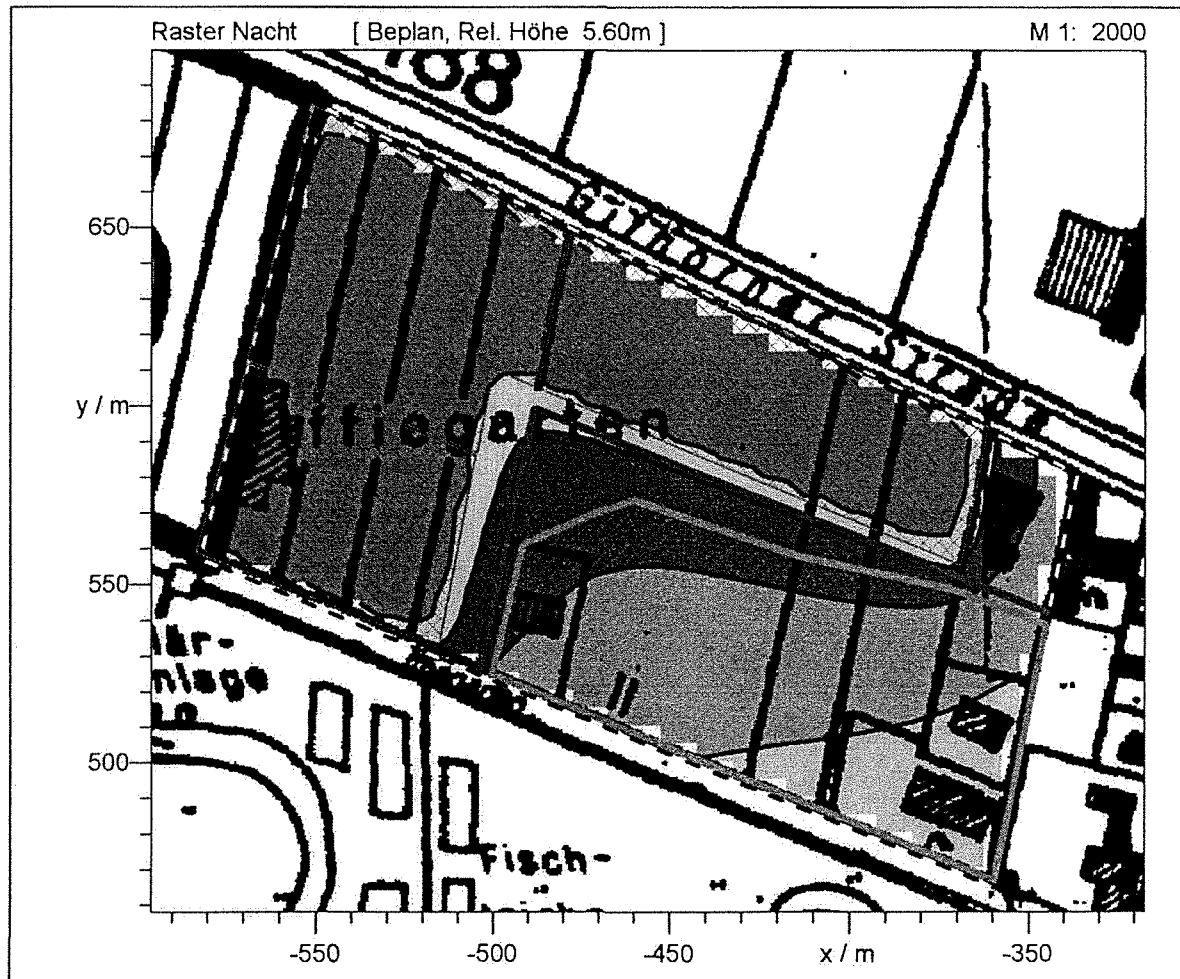
	Nacht (22h-6h) Pegel dB(A)	Auftraggeber:	Gemeinde Weyhausen
	>...-35	Projekt:	B-Plan Iffiegarten
	>35-40	Planinhalt:	Immissionen öffentl. Kfz-Verkehr
	>40-45		Isofonen 64/54 dB(A) -> 16.BImSchV
	>45-50	Bearbeiter:	für MI/MD
	>50-55		TNUL-H/Me
	>55-60	Datum:	25.05.2004
	>60-65		
	>65-70		
	>70-75		
	>75-80		
	>80-...		

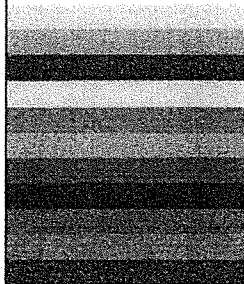
Anhang 4





	Tag Pegel dB(A)	Auftraggeber: Gemeinde Weyhausen Projekt: B-Plan Iffiegarten
	>...-35 >35-40 >40-45 >45-50 >50-55 >55-60 >60-65 >65-70 >70-75 >75-80 >80-...	Planinhalt: Geräuschemissionsbegrenzung tagsüber 61dB(A)/m ² überbaubare MI/MD Fläche: grün Grenze MI/MD zu GEe: blau Bearbeiter: TNUL-H/Me Datum: 25.05.2004



	Nacht Pegel dB(A)	Auftraggeber:	Gemeinde Weyhausen
	>...-35 >35-40 >40-45 >45-50 >50-55 >55-60 >60-65 >65-70 >70-75 >75-80 >80-...	Projekt:	B-Plan Iffiegarten
		Planinhalt:	Geräuschemissionsbegrenzung nachts 45dB(A)/m ² überbaubare MI/MD Fläche: grün Grenze MI/MD zu GEe: blau
		Bearbeiter:	TNUL-H/Me
		Datum:	25.05.2004

10.2 Geruchsimmissionen

Sachverhalt und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Weyhausen plant, am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Weyhausen den Bebauungsplan Iffiegarten II aufzustellen. Geplant ist ein Gewerbe- und Mischgebiet.

Südwestlich der zu überplanenden Flächen befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße Iffiegarten die Kläranlage der Gemeinde Weyhausen. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung.

Im Rahmen der Planung beauftragte die Gemeinde Weyhausen die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Zweigniederlassung Hannover, mit der Erstellung eines Gutachtens, in dem Aussagen über die zu erwartenden Geruchsimmissionen im beplanten Gebiet getroffen werden.

Vorgehensweise:

Die Emissionen der Kläranlage werden durch olfaktometrische Messungen nach DIN-EN 13725 /2/ und durch Fahnenbegehungen nach der VDI-Richtlinie 3940 /3/ ermittelt.

Die Emissionen der Rinderhaltung werden auf der Basis von Literaturdaten und hauseigenen Messwerten vergleichbarer Anlagen abgeschätzt.

Die Geruchsbelastung im Bereich des Plangebietes wird über Ausbreitungsrechnungen ermittelt.

Ermittlung und Bewertung der Geruchsbelastung erfolgen nach den Maßstäben der Geruchsimmissions-Richtlinie.

Gegebenenfalls werden Vorschläge zu einer im Rahmen der Abwägung durchzuführenden Sonderbeurteilung unterbreitet.

Beurteilungsgrundlagen

Im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes /4/ sind schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

In der TALuft /5/ wird die Bewertung von Geruchsimmissionen ausgeklammert. Nach Ziffer 4.8 gilt, dass Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft erheblich sind, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer unzumutbar sind. Die Beurteilung richtet sich nach dem Stand der Wissenschaft und der allgemeinen Lebenserfahrung.

Gemäß einem gemeinsamen Runderlass der zuständigen niedersächsischen Ministerien /6/ ist die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in der Fassung vom 13.5.1998 /7/ bei der Erteilung von Genehmigungen nach den §§ 4 ff. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) anzuwenden.

Geruchsimmissions-Richtlinie

Prinzipiell gliedert sich die Vorgehensweise der GIRL in Bestimmung der

- Vorbelastung durch anlagentypische Gerüche aus anderen Quellen
- Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben bzw. durch die zu beurteilende Anlage,
- Gesamtbelastung durch Vorbelastung und Zusatzbelastung u n d
- Bewertung anhand von vorgegebenen Immissionswerten für Gerüche.

Geruchsbelastungen werden nach der GIRL als relativer Anteil von Geruchsstunden an den Jahresstunden ermittelt.

Nach der Methodik der GIRL sind bei der Bewertung von Geruchsimmissionen unabhängig von der Intensität und der Hedonik (angenehm / unangenehm) alle Geruchsimmissionen zu berücksichtigen, die erkennbar aus Anlagen stammen, d. h. abgrenzbar sind gegenüber Gerüchen aus Kfz-Verkehr, Hausbrand, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen u. ä.

Bei der Messung von Gerüchen wird das Auftreten von anlagenbezogenen Gerüchen in mindestens 10% der Messzeit als "Geruchsstunde" gewertet.

Der relative Anteil der Geruchsstunden an den Jahresstunden (Immissionswert), bei dessen Überschreitung eine Geruchsgesamtbelastung in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten ist, ist von der baulichen Nutzung der betroffenen Bereiche abhängig:

Tabelle 2.1:Geruchsimmissionswerte

Nutzung der Flächen	Geruchsstunden in % der Jahresstunden	
	Wohn-/Misch-Gebiete	Gewerbe-/Industrie-Gebiete
Gesamtbelastung	10	15

Bei Überschreitung der Immissionswerte ist die Geruchsbelastung im Regelfall als erhebliche Belästigung einzustufen.

Die Ermittlung und Bewertung der Geruchsimmissionen ist flächenbezogen durchzuführen. Das Beurteilungsgebiet wird in quadratische Beurteilungsflächen unterteilt, wobei in der Regel 250 m als Kantenlänge anzusetzen sind. Im Einzelfall kann die Größe und Lage der Rasterflächen an die vorhandene oder planungsrechtlich zulässige Bebauung angepasst werden.

Sonderfallprüfung

Eine Sonderfallprüfung nach GIRL ist durchzuführen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass wegen der außergewöhnlichen Verhältnisse hinsichtlich Art (z.B. Ekel und Übelkeit auslösende Gerüche) und Intensität der Geruchseinwirkung, der ungewöhnlichen Nutzungen in dem betroffenen Gebiet oder sonstiger atypischer Verhältnisse

trotz Einhaltung der Immissionswerte der GIRL schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden oder

trotz Überschreitung der in der GIRL vorgegebenen Immissionswerte eine erhebliche Belästigung nicht zu erwarten ist.

Bei einer Abwägung sind - unter Berücksichtigung der evtl. bisherigen Prägung eines Gebietes durch eine bereits vorhandene Geruchsbelastung - insbesondere folgende Beurteilungskriterien heranzuziehen:

- *der Charakter der Umgebung, insbesondere die in Bebauungsplänen festgelegte Nutzung der Grundstücke,*
- *landes- und fachplanerische Ausweisungen und vereinbarte oder angeordnete Nutzungsbeschränkungen,*
- *Art (z.B. Ekel und Übelkeit auslösende Gerüche) und Intensität der Geruchseinwirkung, besondere Verhältnisse hinsichtlich der tages- bzw. jahreszeitlichen Verteilung der Geruchseinwirkungen,*
- *die Nutzung der Grundstücke unter Beachtung des Gebots zur gegenseitigen Rücksichtnahme im Nachbarschaftsverhältnis.*

Örtliche Gegebenheiten

Die örtlichen Verhältnisse wurden am 21.04. und im Zusammenhang mit den Messungen am 02. und 04.06.2004 erfasst.

Die Gewerbe- und Mischgebiet vorgesehenen Flächen des Bebauungsplans „Iffiegarten II“, im Folgenden als Plangebiet bezeichnet, liegen nordwestlich der Ortschaft Weyhausen, ca. 9 km nordwestlich von Wolfsburg im Allerflachland. Das Gelände ist eben.

Die Flächen des Plangebietes werden im Süden durch die Straße Iffiegarten und im Norden durch die Gifhorner Straße – B 188 begrenzt. Im Osten befindet sich bestehende dörfliche bzw. Mischbebauung. Im Westen liegt ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb in einem bereits bestehenden Gewerbegebiet.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Asylbewerberunterkunft vorhanden. Die Flächen nördlich und östlich dieses Gebäudes werden von dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb Raguse als Pflanzflächen und Bodenzwischenlager genutzt. Daran schließen sich weiter östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Gebäude im mittleren Bereich an der Straße Iffiegarten befinden sich Fernmeldeanlagen. Dort sind zurzeit keine ständigen Arbeitsplätze vorhanden.

Das Kläranlagegelände befindet sich südwestlich des Plangebietes und liegt dem Gartenbaubetrieb gegenüber.

Die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Günther Niemann befindet sich nordöstlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Gifhorner Straße.

Andere Geruchsemissionsquellen, die relevant zu einer Geruchsbelastung im Plangebiet beitragen könnten, wurden an den beiden Begehungstagen nicht festgestellt.

Weitere Einzelheiten können der Gemeinde vorliegenden „Gutachterlichen Stellungnahme“ entnommen werden.

Im Folgenden wird die Zusammenfassung der Untersuchung dargelegt. Daran anschließende werden die Anlagen zur Stellungnahme wiedergegeben.

Zusammenfassung

Die Gemeinde Weyhausen plant, am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Weyhausen den Bebauungsplan Iffiegarten II aufzustellen. Geplant ist ein Gewerbe- und Mischgebiet.

Südwestlich der zu überplanenden Flächen befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße Iffiegarten die Kläranlage der Gemeinde Weyhausen. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung.

Im Rahmen der Planung beauftragte die Gemeinde Weyhausen die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG mit der Erstellung eines Gutachtens, in dem Aussagen über die zu erwartenden Geruchsimmissionen im beplanten Gebiet getroffen werden.

Die Emissionen der Kläranlage wurden durch Fahnenbegehungen nach der VDI-Richtlinie 3940 und durch Emissionsmessungen nach DIN-EN 13725 ermittelt. Die Emissionen der Stallanlagen wurden anhand von Literaturdaten und hausinternen Messwerten abgeschätzt.

Die Geruchsbelastung im Plangebiet wurde über Ausbreitungsrechnungen ermittelt.

Nach dem Ergebnis wird im südöstlichen Teil des Plangebietes zwischen der Fernmeldevermittlungsstelle und der Immissionswert für Wohnbebauung (10% Geruchsstundenanteil) eingehalten. In diesem Bereich ist bezüglich der Geruchsbelastung eine uneingeschränkte Wohn- und/oder Mischbebauung möglich.

Im nördlichen Teil des östlichen Bereiches wird der Immissionswert für Wohn- / Mischbebauung teilweise leicht überschritten (11 bzw. 13% Geruchsstundenanteil). In diesem Bereich ist Immissionswert für Gewerbe- (GE) bzw. Dorfbebauung (MD) (15% Geruchsstundenanteil) eingehalten. Die Nutzung für Gewerbehalten innerhalb eines Mischgebietes ist mit Abwägung möglich.

Weiter entlang der Gifhorner Straße nimmt die Geruchsbelastung zunächst zu, weil sich hier bei Ostwind die Gerüche aus der Tierhaltung auswirken. Hier ist nach derzeitigem Planungsstand ein Grünstreifen vorgesehen, der festgesetzt werden sollte.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes im Nahbereich der Kläranlage ist der Immissionswert für Gewerbebebauung zum Teil erheblich überschritten. In diesem Bereich bedarf die Überplanung als Gewerbegebiet einer besonderen Abwägung.

Die höchste Belastung wird im Bereich der bereits vorhandenen Asylbewerberunterkunft ausgewiesen, weiterhin ist die Geruchsbelastung im Bereich des nahe des Plangebietes liegenden Bürogebäudes des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Raguse noch etwas höher.

Im Rahmen einer Abwägung kann gegebenenfalls berücksichtigt werden, dass die in einer Belastungszone Neuansiedelnden zur Duldung einer Vorbelastung gleichermaßen verpflichtet sind wie die bereits Ansässigen. (Fickert, Fieseler - Kommentar zur Baunutzungsverordnung /6/ (RN 45 und 45.1).

Es sollte im B-Plan festgelegt werden, daß auf dieser Teil der Flächen nur Garten- und Landschaftsbaubetriebe oder ähnliche Betriebe zulässig sind. Aufgrund der Geruchsvorbelastung dürfen jedoch keine Anlagen angesiedelt werden, die selbst relevante Geruchemissionen verursachen.

Wir empfehlen, die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Überwachungsbehörde abzustimmen. Abschließend weisen wir darauf hin, dass diese Stellungnahme lediglich vom Standpunkt zur Reinhaltung der Luft bezüglich geruchsintensiver Stoffe durchgeführt wurde.

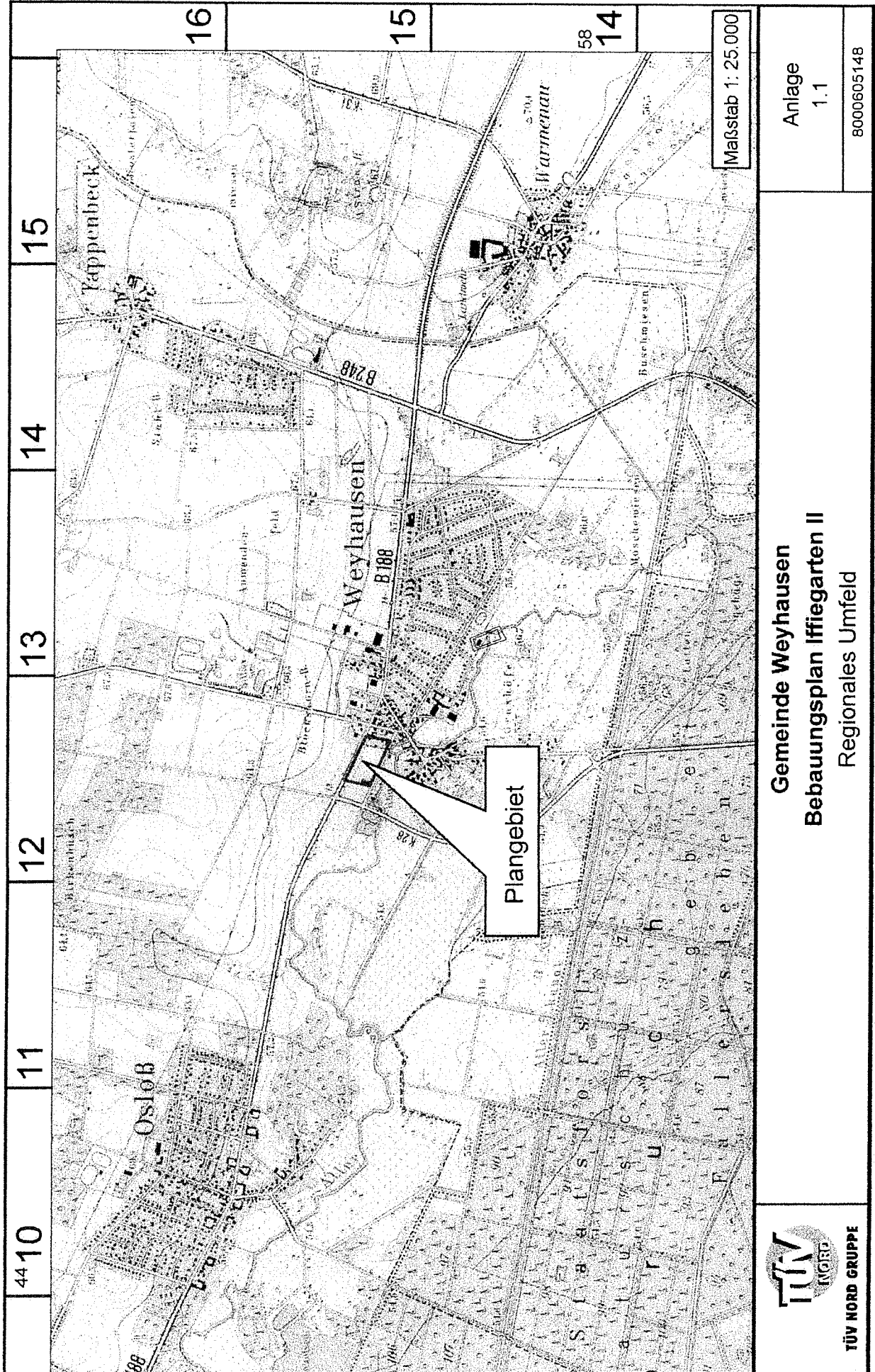
TÜV NORD Umweltschutz

Der Sachverständige

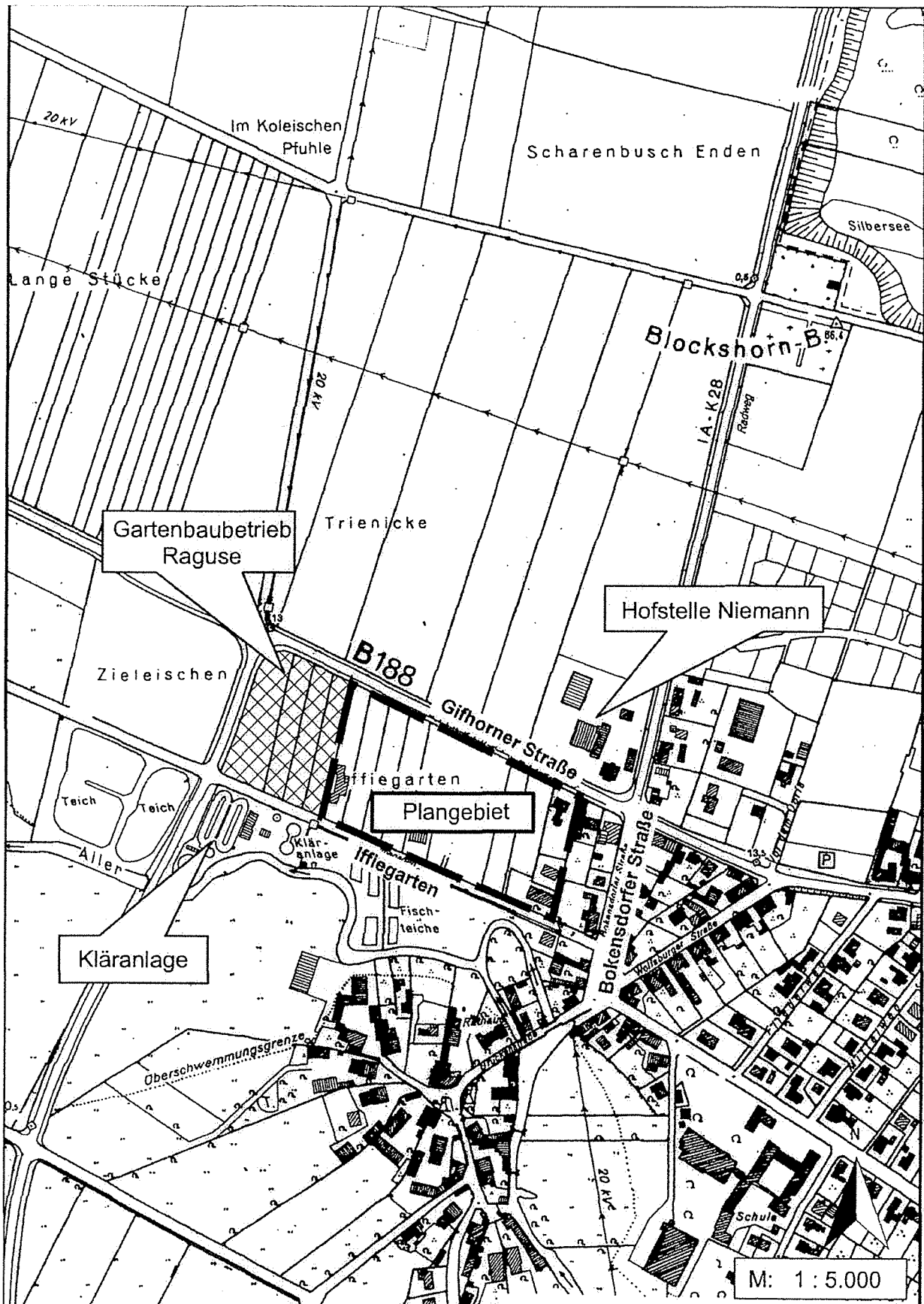
Dipl.-Ing. Plätzer

Der Bereich des Bebauungsplanes, für den die GEe-Nutzung festgesetzt wird, soll insgesamt durch den im westlich benachbarten vorhandenen Garten-, Landschafts- und Tiefbaubetrieb genutzt werden. Von daher werden die in der gutachterlichen Stellungnahme genannten Empfehlungen eingehalten.

Die Ergebnisse aus der gutachterlichen Stellungnahme werden in den Bebauungsplan entsprechend übernommen bzw. eingearbeitet. Die gutachterliche Stellungnahme ist in Auszügen dargelegt worden. Sie kann insgesamt bei der Gemeinde eingesehen werden.



TÜV NORD GRUPPE



TÜV NORD GRUPPE

Gemeinde Weyhausen
 Bebauungsplan Iffiegarten II
 Lokales Umfeld

Anlage
 1.2

8000605148

Uhrzeit	10:35-10:41	10:44-10:53	10:56-11:02	11:18-11:23	11:30-11:35	11:38	11:45-12:00	12:04-12:12	12:04-12:12	12:04-12:12	12:15	
Meßstelle	Schlammstapelbehälter	Schlammstapelbehälter	Schlammstapelbehälter Mitte	BB Deni	BB Deni	BB Nitri	BB Nitri	Rechenlauf	Rechenlauf	Zulaufschacht	Rechenhaus Raumluft	
Vorverdünnung 1: Vormischer 1:	Pr. 1	Pr. 2	Pr. 3	Pr. 4	Pr. 5	Pr. 6	Pr. 7	Pr. 8	Pr. 9	Pr. 10	Pr. 11	
	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
	100	100	100	25	25	25	1	25	25	25	1	
Antwortstufen [Geruchseinheiten pro m³]												
Riechplatz / Durchgang	1/1	16.000	16.000	16.000	1.000	1.000	500	320	8.000	4.000	16.000	160
	1/2	16.000	16.000	32.000	500	500	500	320	4.000	2.000	8.000	320
	1/3	32.000	8.000	32.000	1.000	1.000	125	320	4.000	2.000	8.000	640
	2/1	16.000	4.000	16.000	2.000	2.000	1.000	640	8.000	2.000	4.000	320
	2/2	16.000	16.000	32.000	500	1.000	1.000	640	8.000	2.000	8.000	320
	2/3	32.000	8.000	16.000	500	1.000	250	320	4.000	4.000	8.000	320
	3/1	16.000	64.000	16.000	2.000	500	500	320	8.000	1.000	4.000	320
	3/2	32.000	16.000	64.000	2.000	2.000	500	640	8.000	500	8.000	320
	3/3	16.000	32.000	64.000	1.000	1.000	500	640	16.000	1.000	2.000	160
	4/1	16.000	16.000	32.000	500	250	250	160	1.000	1.000	1.000	160
	4/2	16.000	16.000	16.000	500	1.000	1.000	320	16.000	500	16.000	80
	4/3	4.000	16.000	16.000	500	250	250	320	4.000	500	1.000	40
Nullprobenfehler %	0	13	0	13	6	0	6	13	15	6	6	
Z-16 GE/m³	42.000	43.000	62.000	2.200	2.200	1.210	830	18.000	4.000	18.400	640	
Z-50 GE/m³	24.000	21.000	36.000	1.200	1.100	630	540	8.500	1.900	7.100	300	
Z-84 GE/m³	14.000	11.000	21.000	700	600	330	350	4.000	900	2.800	140	
Pegel dB od	43,8	43,3	45,6	30,8	30,5	28,0	27,3	39,3	32,8	38,5	24,8	
Streuung dB od	2,4	3,0	2,3	2,6	3,0	2,8	1,9	3,3	3,3	4,1	3,3	
Geruchsqualität	faulig, fäkal			gärrig, säuerlich, muffig		leicht sauer	säuerlich, Urin	faulig, sauer, Urin	faulig, schwach sauer, Urin	faulig, sauer, Urin	muffig	



TÜV NORD GRUPPE

Gemeinde Weyhausen Bebauungsplan Iffiegarten II

Ergebnisse der olfaktometrischen Messungen vom 02.06.2004

Anlage
3.1

8000605148

Uhrzeit	11:20	11:27	11:26	11:30	11:25	11:40	11:40
Meßstelle	Zulauf	Zulauf	BB Nitri	BB Nitri	BB Deni	BB Deni	Rechenhaus Raumluf
Vorverdünnung 1:	Pr. 1	Pr. 2	Pr. 3	Pr. 4	Pr. 5	Pr. 6	Pr. 7
Vormischer 1:	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	25	25	1	1	1	1	1
Riechplatz / Durchgang	Antwortstufen [Geruchseinheiten pro m³]						
1/1	2.000	2.000	160	320	80	160	160
1/2	2.000	1.000	160	320	80	160	80
1/3	2.000	2.000	160	160	160	80	160
2/1	4.000	2.000	320	320	320	320	80
2/2	4.000	4.000	640	640	160	80	160
2/3	8.000	4.000	320	320	160	80	160
3/1	4.000	4.000	40	160	80	80	80
3/2	2.000	2.000	160	160	80	160	80
3/3	2.000	1.000	160	20	160	80	20
4/1	2.000	8.000	40	160	20	40	80
4/2	2.000	1.000	320	320	40	20	40
4/3	500	2.000	160	20	40	80	80
Nullprobenfehler %	0	0	0	13	13	6	0
Z-16 GE/m³	6.600	6.100	540	710	270	260	220
Z-50 GE/m³	3.400	3.200	240	240	130	130	120
Z-84 GE/m³	1.700	1.700	110	80	60	60	60
Pegel dB od	35,3	35,0	23,8	23,8	21,0	21,0	20,8
Streuung dB od	2,9	2,8	3,5	4,7	3,4	3,1	2,7
Geruchsqualität	faulig, Schwefel	faulig, Kohl, würzig	faulig, Kohl, würzig	gegoren	gegoren	gegoren	fäkalartig, faulig



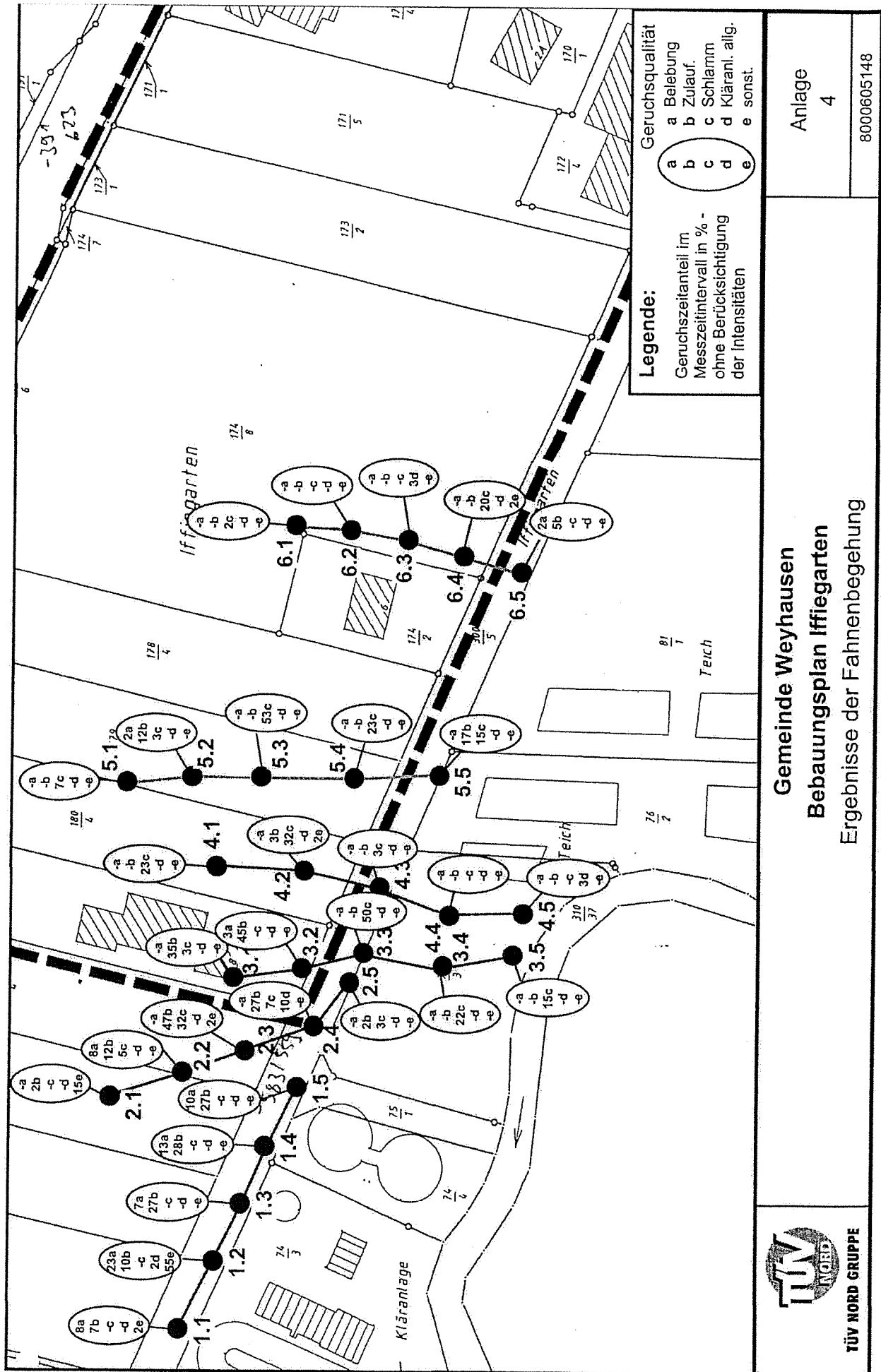
TÜV NORD GRUPPE

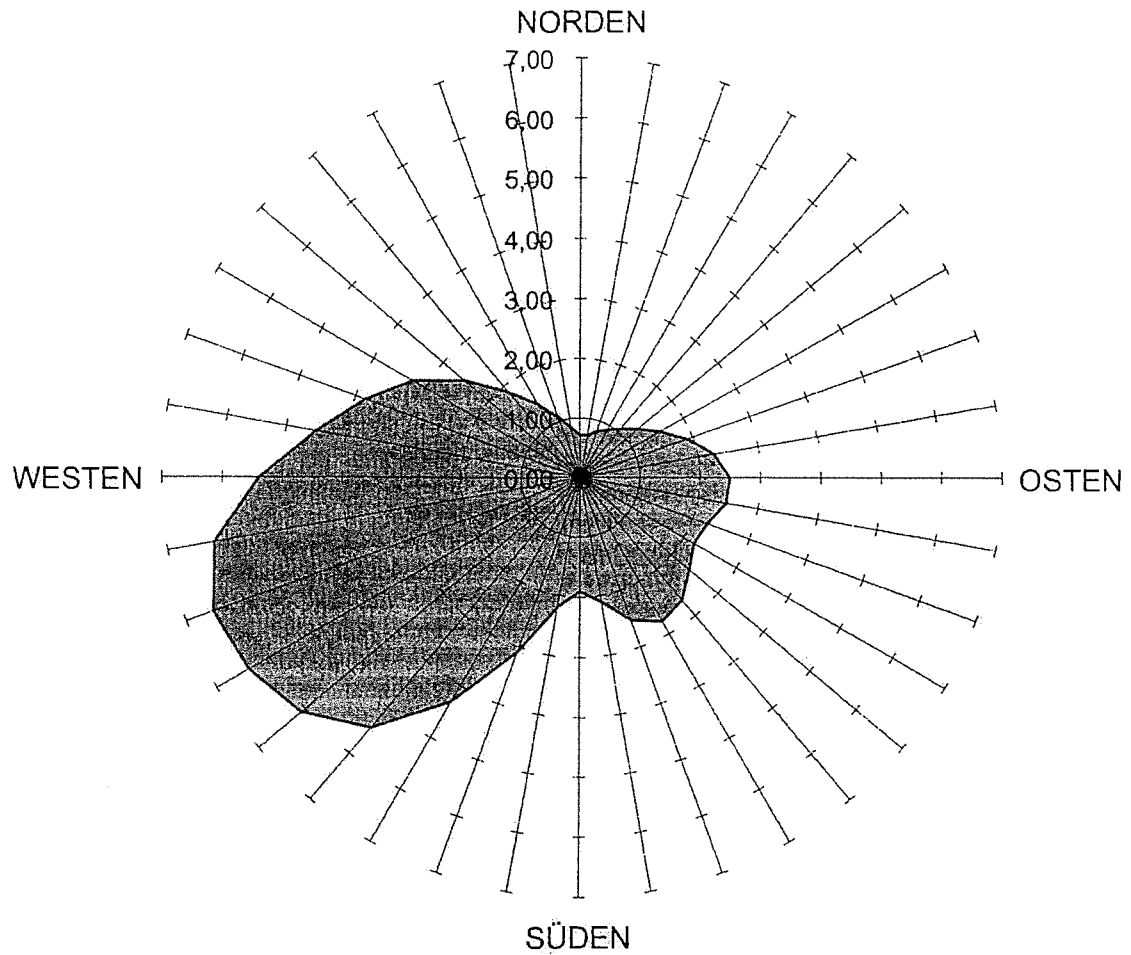
Gemeinde Weyhausen Bebauungsplan Iffiegarten II

Ergebnisse der olfaktometrischen Messungen vom 04.06.2004

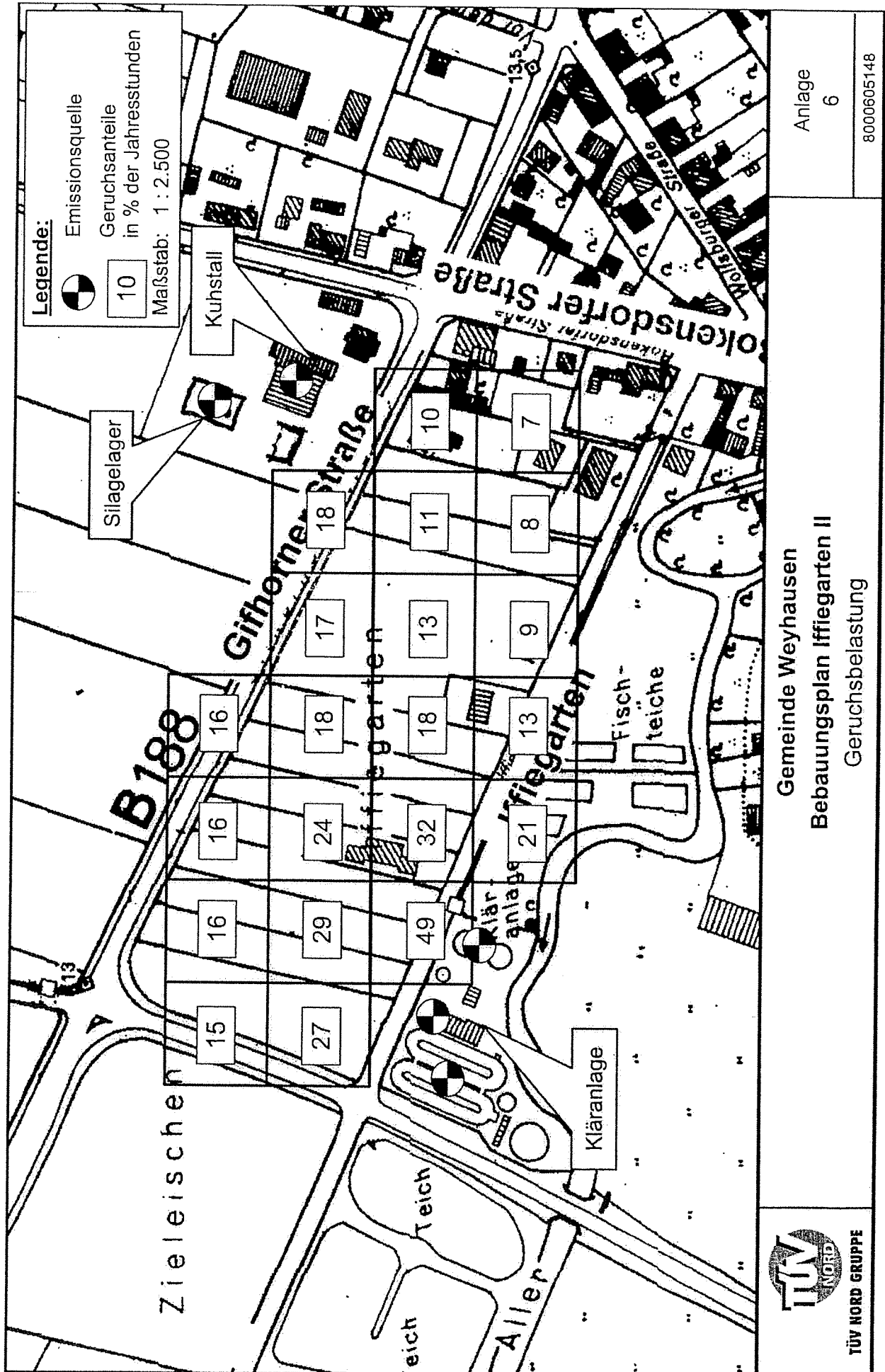
Anlage
3.2

8000605148





Richtung aus der der Wind weht
in 10°-Sektoren



Teil B Umweltbericht

1. Beschreibung der Festsetzungen

Das Plangebiet stellt bis auf weiteres die Baulandreserve am nordwestlichen Ortsrand von Weyhausen für eine gewerbliche bzw. Mischgebietsnutzung dar, die durch diesen Bebauungsplan verfügbar gemacht werden kann. Vorgesehene Bau- und Wohnformen im Mischgebiet ist eine Bebauung mit Wohngebäuden als Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger offener Bauweise. Für das MI-Gebiet (M - § 6 BauNVO) wird eine GRZ von 0,5 in offener Bauweise festgesetzt. Für den Bereich der Gewerblichen Nutzung (GEe - § 8 BauNVO) wird eine GRZ von 0,6 in „abweichender Bauweise“ festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Gemeindestraße „Iffiegarten“. Neue öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich und werden daher auch nicht festgesetzt.

Die Gestaltung des Umfeldes geschieht durch die Anlage von heckenartigen Strukturen an der Ost- und Nordgrenze sowie in Teilbereichen zur Straße „Iffiegarten“ hin. Zwischen dem GEe-Gebiet und dem MI-Gebiet erfolgt eine Abgrenzung durch Anlage einer Strauchhecke. Damit erfolgt ein angemessener Übergang vom Baugebiet zur B 188, zwischen GEe- und MI-Gebiet, den bereits baulich genutzten Flächen im Osten und der vorhandenen Gemeindestraße.

Die gesamte Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,80 ha. Davon wiederum sind Flächenanteile von ca. 1,20 ha für Überbauung und sonstige Nutzung, und 1,00 ha für Grünflächen in Hausgärten vorgesehen. Der Ausgleich für den Eingriff wird innerhalb des Baugebietes selbst auf einer Fläche von ca. 0,60 ha hergestellt. Hierfür ist daher keine externe Flächenbeanspruchung notwendig.

Durch diese Elemente werden im Rahmen des Baus, ihrer Anlage und ihrer Nutzung verschiedene Wirkungen erzeugt, die wiederum Auswirkungen auf die nachfolgend aufgeführten Schutzgüter und deren jeweiligen Ausprägungen haben.

Umweltbericht	
Schutzgut	Ausprägung
Mensch	➤ landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden des Gebietes und der B 188 ➤ große Wohnsiedlungsbereiche und gemischte Nutzungen im Umfeld des Baugebietes, ➤ kleiner Siedlungsansatz innerhalb des Vorhabengebietes
Pflanze	➤ geringe Vielfalt der Pflanzenwelt durch die vorhandene Nutzung als Ackerfläche, kaum Baum- bzw. Strauchbestand, wenig Einzelbäume vorhanden, ➤ Trockener Birken-Eichenwald (<i>Betulo-Quercetum typicum</i>), trockener Eichen-Buchenwald (<i>Fago-Quercetum typicum</i>) im Übergang zum Birken-Eichenwald als potentielle natürliche Vegetation ➤ Biotopstruktur geprägt durch Ackernutzung
Tier	➤ Soweit einzelne Grünlandflächen vorhanden, sind sie vor allen Dingen für Kleinstlebewesen wie Spinnen und Käfer als Nahrungsbiotop interessant ➤ wenig wertvolle Biotope als Lebensraum für Tiere
Boden	➤ Allerdünen, Podsol-Braunerde (örtl. Podsol), Gley (örtl. Gley-Braunerde, in tieferen Lagen auch Podsol-Gley) ➤ Versickerung von Niederschlagswasser möglich ➤ Altlasten nicht bekannt
Grundwasser	➤ Porengrundwasserleiter von pleistozänen Lockersedimenten mit Geschiebe-mergel und -lehme als Grundwasserstauer ➤ Flurabstand über 2 m ➤ mittlere Grundwasserneubildungsrate

Oberflächenwasser	➤ kein Oberflächengewässer vorhanden ➤ in Form von natürlichem Gefälle von Nord nach Süd
Klima	➤ kühle Sommer und relativ milde Winter sowie hauptsächlich maritime Luftströmungen aus Südwest und West als Folge zyklonaler Westwetterlage ➤ durch Ortsrandlage sind kaum Änderungen der Freilandverhältnisse zu erwarten
Luft	➤ relativ günstige Immissionssituation
Landschaft	➤ Durch Lage zwischen B 188, K 26 , Gemeindestraße und vorhandenes Gewerbegebiet sowie Kläranlage kaum Landschaftsbezug herstellbar
Kulturgüter	➤ Nach Mitteilung der Kreisarchäologie handelt es sich bei dem Plangebiet um archäologisches Funderwartungsgebiet ➤ Daher ist eine Untersuchung vor Beginn von Erdarbeiten zwingend nötig.
Sachgüter	➤ in Form von Gebäuden und Nutzungen vorhanden
Wechselwirkungen	➤ in geringer Form vorhanden ➤ Vorbelastungen durch bisherige Nutzung im Gebiet und Umgebung

2. Vermeidbare und nicht vermeidbare Auswirkungen

Eine Reihe der vorgenannten schutzgutbezogenen Auswirkungen lassen sich nicht vermeiden. Hier ist insbesondere die Erhaltung der Biotopstrukturen zu nennen. Zum anderen werden durch die vorgesehene GRZ von 0,60 bzw. 0,50 Beeinträchtigungen für den genannten Naturhaushalt aus quantitativer Sicht vermindert, so vor allem für die bodenökologischen, wasserhaushaltlichen und bioökologischen Funktionen. Innerhalb des Gebietes wird durch entsprechende Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Teile des Eingriff in Natur und Landschaft minimiert und ausgeglichen. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Der Verlust des Erholungsraumes kann durch die Anlage der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und einer Vielzahl gliedernder und belebender Elemente ausgeglichen werden. Dadurch werden auch Teile der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Neugestaltung des Gebietsumfeldes in gewisser Weise ersetzt. Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche (Acker) und die damit verbundenen wirtschaftlichen Einbußen werden im Rahmen des Verkaufs von Bauland finanziell kompensiert. Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauzeit, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur die direkt an das Vorhaben angrenzende Bebauung betreffen. Auch sind insbesondere Beeinträchtigungen der abiotischen Funktion der Schutzgüter und der Verlust von Freiraum nicht oder nur teilweise zu vermindern; dazu gehören insbesondere die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Gebietes und auf das Lokalklima. Insgesamt sind im Rahmen der Verwirklichung des Planes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die angesichts des Planungszieles hätten vermieden oder vermindert werden können.

Das Gebiet hat eine hohe städtebauliche Bedeutung, eine besondere Lagegunst im Verkehrswesen und ein vergleichsweise geringes Konfliktpotential. Mit der Fortentwicklung der Gesamtkonzeption sind in verschiedenen Planungsphasen alternative Konzepte im Hinblick auf eine Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entwickelt worden. So werden durch Regelungen im Bebauungsplan ausgeschlossen, daß die sonst allgemein zulässige Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ nicht zulässig ist und darüber hinaus durch geeignete Maßnahmen ein positiver Übergang zur freien Landschaft hin geschaffen wird.

Teil C Zusammenfassende Abwägung

1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit **vom 16.08.2004 bis 20.08.2004** durchgeführt. Während dieser Zeit wurde den Bürgern allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Es wurden keine Hinweise bzw. Anregungen von Seiten der Bürger gegeben.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 1 entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan mit Begründung hat in der Zeit **vom 23.08.2004 bis 23.09.2004** gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom **09.08.2004** öffentlich aus-
gelegen. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4
Abs. 1 entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange
wurden mit Schreiben vom **17.08.2004** unterrichtet.

Während der öffentlichen Auslegung wurden die nachfolgend aufgeführten Stellung-
nahmen von Trägern öffentlicher Belange und von dritter Seite (Privaten) vorgebracht,
die geprüft und wie im Folgenden dargelegt gegeneinander und untereinander abgewo-
gen wurden (§ 1 Abs. 6 BauGB):

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Grenzschutzpräsidium Nord - vom 20.08.2004

Die Belange des Bundesgrenzschutzes werden durch Ihr Vorhaben im obengenannten
Gebiet nicht berührt. Ich habe daher keine Hinweise bzw. Einwände.
Zu meiner Entlastung sende ich Ihnen die o.g. Unterlagen zurück.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG - vom 23.08.2004

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.08.2004.
Die Versorgung von Gewerbe- und Sondergebieten ist im Regelfall nicht vorgesehen.
Für Anregungen oder Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der o.g. Telefonnummer zur
Verfügung.

Unterhaltungsverband Oberaller - vom 23.08.2004

Zu o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Weyhausen bestehen seitens des Unterhaltungs-
verbandes Oberaller keine grundsätzlichen Bedenken.
Unter Voraussetzung, dass die unter 2.7 „Ver- und Entsorgung“ beschriebene Behand-
lung des Niederschlagswassers vorgenommen wird, bestehen keine weiteren Beden-
ken. Für den Fall, dass eine Abführung des Niederschlagswassers über bestehende
Regenkanäle vorgenommen werden soll, ist darauf zu achten, dass der natürliche Ab-
fluß von den Flächen nicht überschritten werden darf. Geeignete Maßnahmen sind hy-
draulisch nachzuweisen und entsprechend umzusetzen.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. bei Bedarf entsprechend be-
achtet.

Es bedarf keines Beschlusses.

Gemeinde Osloß – vom 23.08.2004

Der Rat der Gemeinde Osloß hat z o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Weyhausen keine Einwände.

Gemeinde Jembke

Seitens der Gemeinde Jembke gibt es **keine** Anregungen und Bedenken gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Weyhausen.

LandE GmbH Fallersleben - vom 23.08.2004

Wir haben den o.g. Bebauungsplan aus Sicht unserer Gesellschaft und aus Sicht unserer Tochtergesellschaft GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) geprüft.

In der Straße Iffiegarten befinden sich 0,4-kV-Kabel, 20-kV-Kabel und Gasleitungen. Zu Ihrer Information haben wir diesem Schreiben die zurzeit gültigen Bestandsunterlagen als Anlage beigelegt.

Dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass im Straßenraum die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen ist. Da die Bepflanzung von Versorgungstrassen in verschiedener Hinsicht problematisch ist, können wir dieser Planung nur unter Beachtung unseres beigelegten Merkblattes zustimmen. Gegebenenfalls kann die Bepflanzung mit unserer Bauabteilung abgestimmt werden.

Bitte weisen Sie bei der Vergabe der Erdarbeiten die ausführende Firma darauf hin, dass rechtzeitig vor Baubeginn die neuesten Lagepläne bei uns einzuholen sind. Trassenwarnbänder, die bei Bauarbeiten freigelegt wurden, müssen wieder in ihre ursprüngliche Lage zurückgebracht werden.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan keine Bedenken.

„Merkblatt:

Zur Frage der Bepflanzung von Versorgungstrassen gibt es eine Vielzahl von Vorschriften, Richtlinien und Empfehlungen, wie z. B.:

- DIN 1998
- DVGW-Arbeitsblatt GW 125
- VOB Teil C (DIN 18300)
- Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939)

In der DIN 1998 ist geregelt, welche Leitungszonen für die einzelnen Versorger zur Verfügung gestellt werden müssen. Für die Verlegung der Stromversorgungsleitungen sieht die Vorschrift Regelbreiten von jeweils 0,7 m bis 1,0 m vor. Bei erhöhtem Energiebedarf, wie er z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten zu erwarten ist, sind meist die maximalen Regelbreiten notwendig.

Die LandE weicht häufig insofern von der DIN 1998 ab als die Leitungszonen für Strom- und Gasleitungen durch kombinierte Verlegung auf insgesamt 1,0m - in besonderen Fällen sogar auf 0,8 m - beschränkt werden.

Die Bepflanzung von Versorgungstrassen ist in verschiedener Hinsicht problematisch:

- Blitzeinschläge in Bäume gefährden die Leitungen.
- Eingebrachte Düngemittel schädigen u.U. das Leitungsmaterial.
- Der Wasserentzug durch die Bäume kann zu Trocknungsrisen führen.
- Wurzeln greifen z.T. die Leitungen an.
- Umbrechende Bäume (Sturm, Unfall...) können die unterirdischen Leitungssysteme zerreißen oder beschädigen.

- Durch den erforderlichen Sand- und Kieseinbau bei der Leitungsverlegung entsteht im Bereich der Leitungstrasse eine Drainagewirkung, wodurch ein Wasserentzug für Bäume und Sträucher entstehen kann.

Um aufwendige Schutzmaßnahmen zu vermeiden, die die Anschlusskosten der Investoren bzw. Bauherren erhöhen würden, sollten Bäume deshalb gemäß DVGW-GW 125 mit einem Mindestabstand von 2,5 m, gemessen von der Grenze der Leitungszone, gepflanzt werden.

Schon bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder bei Straßenumgestaltungsmaßnahmen müssen die Leitungszonen und die erforderlichen Mindestabstände berücksichtigt werden. Sollte die DIN 1998 mitunter nicht eingehalten werden können, so ist von den Planern dafür zu sorgen, dass die daraus resultierenden Mehrkosten bei der Leitungsverlegung auf ein Mindestmaß begrenzt werden. So müssen z. B. die Standorte von Bäumen innerhalb der Versorgungstrassen noch vor der Leitungsverlegung so genau fixiert werden, dass die notwendigen Schutzmaßnahmen auf einen möglichst engen Bereich eingeschränkt werden können."

Anmerkung:

Die von der LandE angesprochenen Kabel liegen an der Südseite der Straßentrasse. An der Nordseite befindet sich die vorhandene Gasleitung (siehe folgende Planzeichnung).

Die Hinweise aus dem Merkblatt der LandE werden bei der Bepflanzung an der Nordseite der Straßentrasse beachtet. Es erfolgt insofern eine Abstimmung mit der Bauabteilung der LandE und ein besonderer Hinweis durch Aufnahme der Stellungnahme in die Begründung.

Es bedarf keines besonderen Beschlusses.

zur zur Planung

	Datum	Name	 Wolfsburg-Fallersleben
Gezeichnet	1. AUG. 2004		
Geprüft			
Maßstab	<u>Weyhausen</u> B-Plan "Iffiegarten II" Gasversorgung		3 von 3
1:2000			

Avacon - vom 24.08.2003

Urschriftlich zurück mit dem Hinweis, dass Belange unseres Unternehmens von dem o.g. Vorhaben nicht betroffen werden.

RWE Dea - vom 24.08.2004

Als Anlage erhalten Sie den uns übersandten Vorgang zurück.

RWE Dea-Anlagen werden nicht betroffen, somit haben wir gegen das/die Vorhaben keine Bedenken.

ExxonMobil Production Deutschland GmbH - vom 24.08.2004

Wir schreiben Ihnen im Auftrag der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) und danken für die Beteiligung in der o.g. Angelegenheit.

Wir möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der BEB, der MEEG und der NEAG von dem Planungsvorhaben nicht betroffen werden. Die uns überlassenen Unterlagen senden wir zu unserer Entlastung zurück.

Finanzamt Gifhorn – vom 24.08.2004

Die Steuerverwaltung des Landes Niedersachsen besitzt in der Gemeinde Weyhausen keine Grundstücke.

Zur Prüfung, ob die allgemeine Finanzverwaltung Bedenken erhebt, bitte ich, mit dem Staatlichen Baumanagement Braunschweig II, Humboldtstr. 33, 38035 Braunschweig, in Verbindung zu treten.

Anmerkung:

Das Staatliche Baumanagement wurde beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

Es bedarf keines Beschlusses.

Amt für Agrarstruktur - vom 25.08.2004

Gegen die o.a. Planungen bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken, so dass Stellungnahmen unsererseits nicht erforderlich sind.

Die uns freundlicherweise zur Einsichtnahme überlassenen Unterlagen sind wieder beigefügt.

Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung - vom 26.08.2004

Aus der Sicht unseres Hauses sind zu den oben genannten Planungen weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020.

DB Netz AG - vom 27.08.2004

Im Zusammenhang mit den vorgenannten Planunterlagen geben wir folgende Stellungnahme ab:

Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

Die Belange der Deutschen Bahn werden in diesem Planverfahren nicht berührt.

Anregungen oder Planungswünsche haben wir nicht vorzubringen.

Handwerkskammer Lüneburg-Stade - vom 31.08.2004

Die von Ihnen an uns gesandten Planungsunterlagen zum genannten Vorhaben wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Planunterlagen keine Bedenken.

Samtgemeinde Boldecker Land – vom 31.08.2004

Mit Schreiben vom 17.08.2004 hat die Gemeinde Weyhausen die Samtgemeinde Boldecker Land an der o. g. Planung beteiligt.

Im Geltungsbereich des B-Planes "Iffiegarten II" soll eine Ausweisung als Gewerbegebiet und Mischgebiet erfolgen.

Ich weise daraufhin, dass ein geplanter "Gewerbegebiets-Streifen" von rund 3.000 m² nördlich des geplanten Mischgebietes und an die vorhandene Wohnbebauung westlich angrenzend nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Im F-Plan ist dieser Bereich ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan "Iffiegarten II" wurde also für diesen Bereich nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

Des weiteren soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Iffiegarten" teilweise durch den aktuellen B-Plan mit überplant werden, weil im gemeinsamen Grenzbereich eine Anpassung der überbaubaren Fläche durch Änderung der Lage der Baugrenzen notwendig wird. Hier ist eine Erweiterung der Planung des Bebauungsplan« "Iffiegarten II" um die 1. Änderung des Bebauungsplanes " Gewerbegebiet Iffiegarten" erforderlich.

Anmerkung:

In der Begründung ist dargelegt, daß der von der Samtgemeinde angesprochene „Gewerbestreifen“ aus Gründen des Schallschutzes und aus der Sicht der Geruchsbelastung zunächst nicht als „Mischgebiet“ ausgewiesen werden konnte. Aus diesem Grunde wurde hierfür auch „GEe-Gebiet“ festgesetzt. Wenn sich bei Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes Tatsachen ergeben, die eine von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichende Festsetzung erforderlich machen, hat die Gemeinde dies auch entsprechend umzusetzen. Diese Abweichung ist in der Begründung auch so dargelegt. Im Übrigen enthält der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung. Das Entwicklungsgebot wird durch die Gemeinde dabei aber eingehalten (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, daß aufgrund der ergänzenden Betrachtung durch den **TÜV NORD** sich die Geruchsbelastung für diesen Bereich als günstiger herausgestellt hat, so daß hier nunmehr auch „MI-Gebiet“ festgesetzt werden kann.

In der Begründung ist dargelegt, daß der vorhandene Gewerbebetrieb sich über die Grenze des bestehenden Bebauungsplanes „Iffiegarten“ hinaus nach Osten ausdehnen will. Die Gemeinde erfaßt daher den Grenzbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit dem aktuellen Bebauungsplan, um eine situationsgerechte Änderung der Festsetzungen herbeizuführen. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Iffiegarten II“ gelten dann entsprechend die in diesem Bereich getroffenen Festsetzungen. Eine namentliche Aufnahme in die Bezeichnung des Bebauungsplanes ist dafür nicht erforderlich.

Die aufgeführten Punkte aus der Stellungnahme sind nach Rücksprache mit Herrn Lamcke am 16.09.2004 lediglich als Hinweise zu betrachten.

Es bedarf daher auch keines besonderen Beschlusses.

Stadtwerke Wolfsburg AG – vom 08.09.2004

Stellungnahmen unserer Versorgungsabteilungen:

Strom/Fernwärme/Wasser

Wir sind von dem Bebauungsplan "Iffiegarten II" nicht betroffen, da Weyhausen nicht zu unserem Versorgungsgebiet gehört.

WOBCOM GmbH Wolfsburg

Es sind von uns keinerlei Leitungen vorhanden noch geplant.

Wolfsburger Verkehrs-GmbH

Weyhausen gehört nicht zum Liniennetz der WVG.

Ihre nicht benötigten Planunterlagen schicken wir Ihnen gerne zurück.

Landwirtschaftskammer Hannover vom 08.09.2004

Die uns vorgelegten Unterlagen wurden geprüft. Nach Ortsbesichtigung und Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft nehmen wir zu o. g. Vorhaben aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:

Den Planunterlagen sind nur Auszüge aus den Gutachten zur Beurteilung von Lärm und Geruch beigelegt. Wir gehen davon aus, dass die Situation auf der landwirtschaftlichen Hofstelle G. Niemann in Abstimmung mit dem Betriebsleiter erfasst und insbesondere der Viehbestand/nutzbare Stallplätze berücksichtigt worden sind. Wir weisen darauf hin, dass der Plan nicht die aktuelle bauliche Entwicklung auf der landwirtschaftlichen Hofstelle aufzeigt.

Die Geruchsbelastungen nach Anlage 6 des Gutachtens führen u. a. zu den von Ihnen vorgesehenen Baugrenzen/Anpflanzungen in höher- bzw. grenzwertigen Bereichen. Das Mischgebiet ist zudem weiter südlich der rindviehhaltenden Hofstelle vorgesehen.

Wir empfehlen, im Begründungstext (bzw. Bauwillige) besonders auf den landwirtschaftlichen Betrieb und hiervon ausgehende Immissionen (Geruch, aber auch Geräusche und Stäube) hinzuweisen. Diese können durchaus auch gelegentlich grenzwertig sein.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass durch die Planung Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes nicht eingeschränkt werden darf. Wird dieses gewährleistet, bestehen keine tiefergehenden Bedenken zu der Planung.

Anmerkung:

Bei Erarbeitung der oben angesprochenen Gutachten wurde die aktuelle Situation auf der Hofstelle Niemann berücksichtigt.

Die Ergebnisse aus den Gutachten sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gemeinde geht daher davon aus, daß die Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird.

Es erfolgt ein besonderer Hinweis auf die Stellungnahme durch Aufnahme in die Begründung.

Es bedarf insofern keines besonderen Beschlusses.

Landvolk Niedersachsen – vom 14.09.2004

In o. g. Angelegenheit wird mitgeteilt, dass in unmittelbarer Nähe die Betriebe Niemann und Nitschke angesiedelt sind.

Es ist unseres Erachtens erforderlich, bereits in der Begründung des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen, dass in der unmittelbaren Nähe landwirtschaftliche Betriebe liegen, auf deren Belange Rücksicht zu nehmen ist.

Des Weiteren verweisen wir auf die fachliche Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig.

Anmerkung:

Bei Erarbeitung der für das Aufstellungsverfahren erforderlichen Gutachten wurde die aktuelle Situation auf der Hofstelle Niemann berücksichtigt. Der Betrieb Nitschke ist dabei nicht in die Überlegungen einbezogen worden, weil er sich nicht auf das Plangebiet auswirkt. Da die Landwirtschaftskammer diesen Betrieb auch nicht in ihrer Stellungnahme anspricht, geht die Gemeinde davon aus, daß diese Annahme auch richtig ist. Die Ergebnisse aus den Gutachten sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Es erfolgt ein besonderer Hinweis auf die Stellungnahme durch Aufnahme in die Begründung.

Es bedarf insofern keines besonderen Beschlusses.

E-ON Netz vom 14.09.2004

Die Bauleitplanung berührt keine von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange. Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein könnten, sind von uns weder eingeleitet noch beabsichtigt.

**Niedersächsisches Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz
- vom 15.09.2004**

Die vorliegende Planung ist hinsichtlich der folgenden von mir zu vertretenden Belange geprüft worden:

- ***Landeseigene Anlagen***
- ***Meßeinrichtungen***

Die genannten Belange werden nicht berührt.

Diese Prüfung ersetzt nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes gemäß § 52 NWG in Verbindung mit dem Erlass „Gewässerkundlicher Landesdienst; Beratungspflicht und Beteiligungserfordernis nach § 52 Abs. 3 NWG (01.08.2002, Nds. Mbl. Nr. 32/2002, S. 682).

Anmerkung:

Der Hinweis bezüglich der Beteiligung des Gewässerkundlichen Landesdienstes bei einem möglichen wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren wird zur Kenntnis genommen.

Es bedarf keines Beschlusses.

Straßenbauamt Wolfenbüttel – vom 16.09.2004

Der o.a. Bebauungsplan weist ein Baugebiet südlich der Bundesstraße 188 überwiegend außerhalb der für Weyhausen festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraßen „Bokensdorfer Straße“ und „Iffiegarten“.

Ich bitte, durch geeignete textliche und zeichnerische Festsetzungen sicherzustellen, daß in der Bauverbotszone auch Nebenanlagen, nach der NBauO genehmigungsfreie Hochbauten und Werbeanlagen, nicht errichtet werden dürfen.

Ich weise darauf hin, daß seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das neue Baugebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

Unter der Voraussetzung, daß die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o.a. Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Anmerkung:

Im Bebauungsplan innerhalb der festgelegten Bauverbotszone enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. BauGB. Damit ist sichergestellt, daß innerhalb dieser Fläche eine bauliche Nutzung ausgeschlossen ist. Darunter fallen auch die vom Straßenbauamt angesprochenen baulichen Anlagen im Sinne der NBauO, die genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Im Übrigen müssen auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts erfüllen (§ 69 Abs. 6 NBauO). Werbeanlagen, die nicht unter die Ziffer 10 des Anhangs zum § 69 NBauO fallen, bedürfen grundsätzlich der Genehmigung.

Die Hinweise bezüglich der Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen und Kostenübernahme durch den Straßenbaulastträger hierfür und der Ansprüche hinsichtlich anderer Emissionen gegen den Bund werden zur Kenntnis genommen.
Es bedarf insofern keines besonderen Beschlusses.

HEG – vom 21.09.2004

Wir teilen Ihnen mit, daß unsere bergbaulichen Anlagen von dem o.g. Bebauungsplan nicht berührt werden. Somit bestehen unsererseits keinerlei Bedenken.
Für unsere Beteiligung in dieser Angelegenheit danken wir Ihnen.

Gaz de France – vom 21.09.2004

Wir teilen Ihnen mit, daß unsere bergbaulichen Anlagen von dem o.g. Bebauungsplan nicht berührt werden. Somit bestehen unsererseits keinerlei Bedenken.
Für unsere Beteiligung in dieser Angelegenheit danken wir Ihnen.

Bezirksregierung Braunschweig – vom 21.09.2004

Der Bebauungsplanbereich grenzt im Süden direkt an das FFH-Gebiet Nr. 90 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ bzw. Vogelschutzgebiet V 47 „Barnbruch“ an. Ich weise darauf hin, dass diese Problematik in den vorgelegten Unterlagen jedoch nicht thematisiert wurde. Daher ist nicht nachvollziehbar, ob und ggf. mit welchem Ergebnis eine Prognose für eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. §34c NNatG durchgeführt wurde. Benehmensbehörde gem. §34c (7) NNatG ist in diesem Fall die untere Naturschutzbehörde.

Anmerkung:

Der Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land („Neufassung“ – wirksam seit dem 31.07.2002) entwickelt. Das FFH-Gebiet Nr.90 war zum Zeitpunkt der Aufstellung des F-Planes durch die Samtgemeinde schon vorhanden. Das mit der genehmigten Darstellung des F-Planes eine Auswirkung für das FFH-Gebiet zu erwarten ist wodurch der B-Plan der Gemeinde auch betroffen sein könnte, ist der Gemeinde so nicht bekannt gewesen.

Dennoch wird die Gemeinde eine Prognose für eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. §34c NNatG durchführen, damit dann das Benehmen mit der UNB gem. § 34c (7) NNatG hergestellt und somit der Bebauungsplan auch ordnungsgemäß in Kraft gesetzt werden kann..

Beschlussvorschlag:

Der Anregung der Oberen Naturschutzbehörde, eine Prognose zur FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. §34c NNatG durchzuführen, wird aus den oben genannten Gründen berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen!

Landkreis Gifhorn – vom 23.09.2004

Zu o. g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Untere Wasserbehörde

Das Plangebiet grenzt direkt an die Talniederung der Aller. Nach den derzeitigen Erkenntnissen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nicht hochwassergefährdet ist. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Aller, zudem wurde das Gebiet auch bei vorangegangenen Hochwasserereignissen nicht überflutet.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Gemäß den Ausführungen der Begründung zum B-Plan soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auch auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Gewerbe- und Mischgebiete zeichnen sich im Regelfall durch einen hohen Versiegelungsgrad aus. Hinzu kommt, dass der Grundwasserspiegel im Plangebiet mit Sicherheit vom Wasserstand der nahen Aller beeinflusst ist.

Aufgrund dieser Umstände reichen die in der Begründung zum B-Plan gemachten Ausführungen zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen nicht aus, um beurteilen zu können, ob die Form der gewählten Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung auch tatsächlich realisierbar ist. Nach meiner Ansicht sollte mittels eines Bodengutachtens die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung abgeklärt werden.

Anmerkung:

Bei einer telefonischen Rücksprache mit Herrn Kehlert, Untere Wasserbehörde beim Landkreis Gifhorn, wurde dem Planer am 07.10.2004 mitgeteilt, daß die in der Begründung enthaltene Darlegung bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung so für die Baugrundstücke beibehalten werden kann. Die Grundstückseigentümer müssen bei der Realisierung von Vorhaben dann zu gegebener Zeit den Nachweis erbringen, daß die Versickerung auf den Grundstücken möglich ist. Hierbei sind dann die Hinweise aus den ATV-Arbeitsblättern zu beachten.

Wenn die vorhandene Gemeindestraße „Iffiegarten“ ausgebaut wird, erfolgt die dann für den Nachweis der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem öffentlichen Bereich erforderliche hydraulische Berechnung.

Es bedarf insofern keines besonderen Beschlusses.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Keine Anregungen

Untere Abfallbehörde

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Nach dem derzeitigen Stand des **Altablagerungskatasters** befinden sich **keine Verdachtsflächen** im o.a. Plangebiet.

Keine grundsätzlichen Bedenken. In der weiteren BLP ist abzuwägen, ob Beeinträchtigungen im Sinne des §1 Abs. 5, Pkt. 1 des BauGB aus Altlastverdachtsflächen und/oder schädlichen Bodenveränderungen auf ein Plangebiet zu befürchten sind.

Anmerkung:

In der Begründung ist dargelegt, daß der Gemeinde keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung (Ackerfläche) im Plangebiet bekannt sind. Außerdem ist der Gemeinde nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können. Das gleiche gilt auch für schädliche Bodenveränderungen.

Es bedarf keines Beschlusses.

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

U.a. sind die bestehenden Wohnflächen auf dem Flurstück 170/4, der Flur 2, Gemarkung Weyhausen durch Lärm vorbelastet. Die Ausführungen des Gutachters belegen in erster Linie eine Beeinflussung durch den Straßenverkehr. Das Heranrücken einer gewerblichen Nutzung mit den beschriebenen und festzulegenden Schallleistungen kann zu einer Verschlechterung im Randbereich der bestehenden Bebauung führen. Insbesondere dann ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für das MI - Gebiet zu befürchten, wenn flächenbezogene Schallleistungspegel verschiedener Teilflächen umgeschichtet d.h. i.d.R. summiert werden und die Dämpfung zwischen tatsächlicher Schallquelle und Immissionsort nicht ausreicht, um den Schalldruck auf das erforderliche Maß zu dezimieren. Die unter Ziffer 6, Pkt. 5 auf Seite 14 des schalltechnischen Gutachtens „zur Aufstellung des Bebauungsplanes Iffiegarten der Gemeinde Weyhausen“ vom 02.August 2004 des TÜV Nord Umweltschutz beschriebene textliche Festsetzung ist daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im B - Plan umzusetzen.

Hinsichtlich der Geruchsproblematik kann dem B – Plan aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Gifhorn nur zugestimmt werden, wenn die (Geruchs-) Immissionswerte (gemäß der Nds. Geruchsimmissionsrichtlinie - GIRL) zukünftig eingehalten werden. Dies sollte vordringlich durch betriebliche Maßnahmen auf der kommunalen Kläranlage sichergestellt werden. Zur Umsetzung der bestehenden Planungsabsichten ist, basierend auf einer gutachterlichen Empfehlung, eine eindeutige Abgrenzung zwischen dem MI- und GEe – Gebiet festzulegen, so dass die innerhalb eines Wohngebietes hinzunehmenden Geruchshäufigkeiten i.H. von 10 % der Jahresstunden sicher eingehalten werden. Innerhalb des GEe sind

- a) weitere geruchsrelevante Emitenten sowie
- b) das betriebliche Wohnen, so wie in der derzeit vorliegenden textlichen Festsetzung unter Pkt. 1 des Bebauungsplanes zugelassen, mittels textlicher Festsetzung auszuschließen.

Die Samtgemeinde Boldecker Land sowie das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt sind am BLP Verfahren zu beteiligen.

Anmerkung:

Lärmschutz:

Das oben angesprochene Flurstück 170/4 ist bereits bebaut. Die Gemeinde muß davon ausgehen, daß die Bebauung ordnungsgemäß genehmigt und somit auch errichtet wurde. Insofern genießen diese bereits vorhandenen baulichen Anlagen Bestands-

schutz. Durch die nunmehr getroffene planerische Entscheidung der Gemeinde kann im nachhinein aus lärmschutztechnischer Sicht kein Einfluß mehr genommen werden.

Die bezüglich des Schallschutzes angesprochene Regelung aus dem Gutachten wurde in den Bebauungsplan entsprechend übernommen. Es wurde nur deshalb von der Formulierung des **TÜV** abgewichen, weil bisher auch im GEe-Gebiet das „Wohnen“ als Ausnahme zulässig sein sollte. Diese Regelung muß aber aus Gründen des Immissionschutzes aufgrund der Geruchsmissionsprognose entfallen. Daher wird nunmehr die angesprochene Formulierung des **TÜV** übernommen mit der Maßgabe, daß die Bezeichnung MD-Gebiet entfällt, weil neben einem GEe-Gebiet nur ein MI-Gebiet festgesetzt wird. Insofern wird der Anregung des Landkreises nachgekommen.

Geruchsproblematik:

Die Gemeinde hatte auf Veranlassung des Landkreises beim **TÜV NORD** die nachfolgend aufgeführte zusätzliche Betrachtung erstellen lassen:

Sachverhalt und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Weyhausen plant, am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Weyhausen den Bebauungsplan Iffiegarten II aufzustellen. Geplant ist ein Gewerbe- und Mischgebiet.

Südwestlich der zu überplanenden Flächen befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße Iffiegarten die Kläranlage der Samtgemeinde Boldecker Land. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung.

Im Rahmen der Planung wurde von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG im Auftrag der Gemeinde Weyhausen ein Gutachten zu den erwartenden Geruchsmissionen im beplanten Gebiet erstellt (Auftragsnummer 8000605148 vom 22.06.2004).

Die Untersuchung wurde nach der in der Geruchsmissions-Richtlinie vorgegebenen Methodik flächenbezogen durchgeführt.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Geruchsbelastung im Plangebiet unterschiedlich ist. Im südöstlichen Teil des Plangebietes zwischen der Fernmeldevermittlungsstelle und der im Osten vorhandenen Bebauung ist der Immissionswert für Wohn-Mischbebauung (10% Geruchsstundenanteil) eingehalten, in daran nördlich angrenzenden Bereichen der Wert für Gewerbe- (GE) bzw. Dorfbebauung (MD) (15% Geruchsstundenanteil). Im westlichen Bereich der untersuchten Flächen ist von einer Überschreitung dieser Immissionswerte auszugehen.

Die von der Gemeinde geplante Aufteilung der Flächen in ein auszuweisendes MI-Gebiet und ein auszuweisendes GE-Gebiet orientiert sich im Wesentlichen an diesen Ergebnissen.

Die von den topographischen Verhältnissen sinnvolle Aufteilung deckt sich jedoch nicht mit dem am Gauß-Krüger-Koordinatensystem ausgerichteten Rechengitter, so dass die Gebietsausweisung - MI - Teile von Rasterflächen mit einem Rechenwert größer als 10% Geruchsstundenanteil erfasst.

Von der Aufsichtsbehörde, dem Landkreis Gifhorn, wurde nun um eine differenziertere Betrachtung in dem Grenzbereich gebeten.

Ergebnisse

Es wurde eine Berechnung mit einem 25 m-Rechengitter durchgeführt. Die Ergebnisse sind als Anlage 6a beigelegt.

Zu den Ergebnissen ist anzumerken, dass sich das Gitter für die Berechnungen beliebig verkleinern lässt, die dadurch dargestellte Genauigkeit jedoch nur scheinbarer Natur ist.

Die den Ausbreitungsrechnungen zugrunde gelegten Emissionen beruhen auf stichprobenartigen Messungen an der Kläranlage und einer Abschätzung für den benachbarten Rinder haltenden Betrieb. In der Ausbreitungsrechnung stecken zusätzliche Annahmen. Aufgrund der konservativen Ansätze wird insgesamt erwartet, dass das Ergebnis eher leicht überschätzend ist.

Aus gutachterlicher Sicht wird als Kompromiss vorgeschlagen den Bereich der Fernmeldevermittlung und die unmittelbar nördlich davon gelegene Fläche dem GE-Gebiet zuzuordnen. Die rechnerische Überschreitung im nördlichen Bereich der verbleibenden Fläche (Rechenwerte 11 bzw. 12%) liegt im Bereich der Abschätzgenauigkeit und auch im Rahmen des Ermessensspielraumes.

Es verbleibt selbst bei aufwendigen Rasterbegehungen noch ein Toleranzbereich der Messwerte, weil bei einer begrenzten Anzahl von Stichproben immer nur eine begrenzte Anzahl von Situationen (Wetter, Betriebsbedingungen) erfasst wird.

Eine sichere Unterschreitung des Immissionswertes lässt sich erreichen, in dem emissionsmindernde Maßnahmen an der Kläranlage vorgenommen werden.

Anmerkung:

Auf Veranlassung des Landkreise Gifhorn, als zuständige Aufsichtsbehörde wurde eine ergänzende Betrachtung durch den **TÜV NORD** durchgeführt. Diese ist oben dargelegt (In der als Anlage 6a zur ergänzenden Betrachtung des **TÜV NORD** bezeichneten Karte ist das verkleinerte Raster dargestellt!).

Aus der erneuten Betrachtung ergibt sich nach Auffassung der Gemeinde keine wesentlich neue Situation gegenüber der ursprünglichen gutachterlichen Stellungnahme. Die Empfehlung des **TÜV NORD**, ggf. den Bereich des MI-Gebietes, in dem das Fernmeldegebäude liegt und den daran nördlich anschließenden Bereich als GEe-Gebiet festzusetzen, sollte nicht nachgekommen werden.

Begründung:

In Abstimmung mit dem vorhandenen Gewerbebetrieb, der sich aus betriebswirtschaftlichen Gründen erweitern muß und auch will, ist die künftige Zuordnung der Nutzungsmöglichkeiten abgestimmt. Das gleiche gilt auch für den Bauherrn, der unmittelbar östlich des Grundstückes, auf dem sich das Fernmeldegebäude befindet, konkrete Bauabsichten hat. Diese Bauabsichten decken sich mit den im Planentwurf enthaltenen Festsetzungen bezüglich der Nutzungsarten. Daher ist es nach Auffassung der Gemeinde nicht erforderlich, der Empfehlung des **TÜV NORD**, das Fernmeldegrundstück und den nördlich davon liegenden Bereich als GEe-Gebiet festzusetzen, zumal vom **TÜV NORD** betont wird, daß bei der Entscheidung darüber der planerische Ermessensspielraum der Gemeinde zum Tragen kommt. Anzumerken bleibt in diesem Zusammenhang außerdem, daß es sich bei dem Fernmeldegebäude um eine automatische Station handelt, die nicht ständig mit Personal besetzt ist. Personen halten sich hier nur für Kon-

troll- bzw. Reparaturzwecke also nicht ständig auf. Die Planfestsetzungen werden aus diesem Grunde daher beibehalten.

Hingegen hat diese ergänzende Betrachtung dazu geführt, daß auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 171/5 sich eine günstigere Situation ergibt. Somit ist die Möglichkeit gegeben, für diesen Bereich des Bebauungsplanes statt der bisherigen Festsetzung eines GEE-Gebietes nunmehr auch hier eine MI-Gebietsnutzung festzusetzen. Dies kommt insofern auch den Bauabsichten der Grundstückseigentümer entgegen. Die Planzeichnung wird daher an dieser Stelle entsprechend angepaßt.

Der Anregung des Landkreises, innerhalb des GEE-Gebietes eine Regelung zu treffen, die

- a) weitere geruchsrelevante Emitenten sowie
- b) das betriebliche Wohnen, so wie in der derzeit vorliegenden textlichen Festsetzung unter Pkt. 1 des Bebauungsplanes zugelassen,

nicht zuläßt, sollte berücksichtigt werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird daher wie folgt neu formuliert:

Im Gewerbegebiet (GEE) sind nur solche Nutzungen zulässig bei denen der Betreiber nachweist, daß durch das von ihm geplante Vorhaben keine geruchsrelevanten Emissionen zu erwarten sind. Der Nachweis darüber ist auf der Grundlage der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) zu erbringen.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, daß

tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 61 dB (A)/m² und

nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB (A)/m²

nicht überschritten werden!

Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schalleistungspegel. Der "wahre" Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DL_Z (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

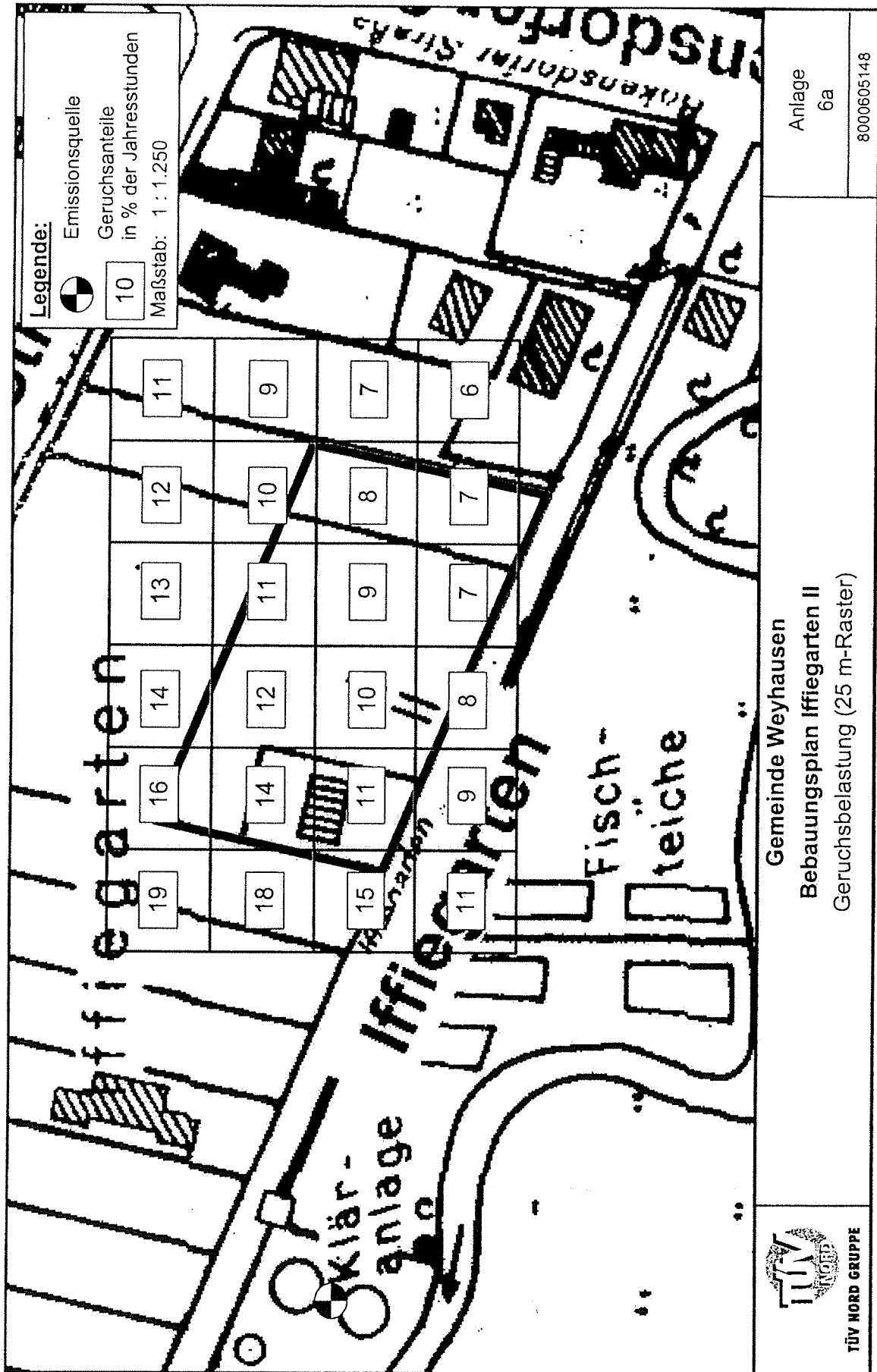
Die Beteiligung der Samtgemeinde Boldecker Land und des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes ist erfolgt. Eine Stellungnahme der Samtgemeinde liegt vor (Ziffer 15 der Zusammenstellung). Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat keine Stellungnahme abgegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen aus der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme werden aus den oben näher dargelegten Gründen berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen!



Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr

Vorsorglicher Hinweis aus Sicht der "Durchführung der Müllabfuhr":

Die Vorgaben der EAE-85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) sind laut Abfallentsorgungssatzung des LK Gifhorn zu beachten.

In Stichstraßen oder Straßen, die eine Weiterfahrt nicht ermöglichen, sind Wendeanlagen einzurichten.

Folgende Kriterien sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Mindestradius für Wendekreise und Kurven: $r = 10,0 \text{ m}$; zusätzlich eine Freihaltezone von mindestens $1,0 \text{ m}$;
- Lichtraumprofil (H x B): mind. $4,0 \text{ m} \times 4,0 \text{ m}$

Anwohner von Straßen, die die o.g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr im Bereich der öffentlichen Straße bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Anmerkung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Festsetzung neuer öffentlicher Verkehrseinrichtungen nicht geplant und auch nicht erforderlich. Die Erschließung aller Grundstücke erfolgt durch die vorhandene Gemeindestraße „Iffiegarten“. Die oben angegebenen Kriterien zur ungehinderten Durchführung der Müllabfuhr bei der Planung öffentlicher Erschließungsanlagen kommen daher nicht zum Tragen. Der Hinweis bezüglich der Müllabfuhr von Grundstücken, die nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, ist bereits in der Begründung enthalten. Es bedarf keines besonderen Beschlusses.

Kreisarchäologie

In dem Plangebiet des o.g. Bebauungsplanes befindet sich eine mittelalterliche Wüstung mit dem Namen Zieleischen. Aus diesem Grund ist eine Bebauung im Bereich des Bodendenkmals (§ 3(4) und § 6 NDSchG) nicht möglich.

Wenn allerdings das öffentliche Interesse überwiegen sollte (§ 7 (2,2) NDSchG) und trotzdem eine Bebauung stattfinden soll, ist der Eingriff in ein Bodendenkmal genehmigungspflichtig (§ 10 NDSchG). Die Genehmigung kann durch die Untere Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Gifhorn erteilt werden und mit Auflagen versehen werden, die nachfolgend im Grundsatz skizziert werden:

- Jegliche Erdbewegungen dürfen nur unter archäologischer Fachaufsicht durchgeführt werden.
- Wenn archäologische Funde auftreten, muss eine fachgerechte archäologische Ausgrabung und Fundbergung mit wissenschaftlicher Dokumentation und Nachbereitung unter der Leitung der Kreisarchäologie Gifhorn durchgeführt werden.
- Für diese Arbeiten muss ein Archäologe als örtliche Grabungsleitung eingestellt werden, der bei Bedarf durch eine Grabungsmannschaft unterstützt werden muss.
- Die Organisation der archäologischen Baubegleitung kann durch die Kreisarchäologie Gifhorn vorgenommen werden, was aber rechtzeitig im Vorfeld abgestimmt werden muss.
- Die Kosten der archäologischen Untersuchungen sowie der Baubegleitung sind vom Verursacher zu tragen.

Bei Bodeneingriffen ist nicht auszuschließen, dass archäologische Funde auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie Gifhorn oder dem ehrenamtlichen Beauftragten für Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14(1) NDSchG).

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

Zu widerhandlungen können nach § 35 NDSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 255.000 € belegt werden.

Anmerkung:

Die Gemeinde ist der Auffassung, daß eine bauliche Nutzung, wie im Bebauungsplan vorgesehen, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt. Daher wurde dieser Bereich auch entsprechend im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Er stellt für die Ortslage von Weyhausen derzeit die einzige bestehende Reservefläche für die von der Gemeinde vorgesehene bauliche Nutzung dar. Daher ist die Gemeinde der Auffassung, daß das überwiegende öffentliche Interesse für den Bereich des Bebauungsplanes im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 NDSchG gegeben ist.

In der Begründung ist bereits der Hinweis enthalten, daß es sich bei dem Plangebiet um archäologisches Funderwartungsgebiet handelt. Dieser Hinweis wird insofern erweitert, daß die Stellungnahme der Kreisarchäologie in vollem Umfang in die Begründung aufgenommen wird. Die Gemeinde wird die erforderlichen Schritte in Abstimmung mit der Kreisarchäologie unternehmen, damit sicher gestellt wird, daß das Bodendenkmal nicht durch unsachgemäße Tätigkeiten (Erdarbeiten) zerstört wird. In die Planzeichnung wird ein besonderer Hinweis auf die archäologischen Belange aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der Kreisarchäologie werden, wie oben dargelegt, berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen!

Bezirksregierung Hannover – vom 24.09.2004

Die alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet.

Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches (siehe Vermerk Kartenunterlage).

Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in bezug auf Abwurfmittel keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle; Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es bedarf keines Beschlusses.

II. PRIVATE

1. Bürger 1 - vom 22.09.2004

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir gegen den Bebauungsplanentwurf „Iffiegarten II“ der Gemeinde Weyhausen Bedenken.

Aufgrund wiederholter Nachfragen beim Bürgermeister der Gemeinde Weyhausen wurde uns versichert, dass unser Grundstück von dem aufzustellenden Bebauungsplan nicht betroffen ist.

Im Rahmen der Auslegung mußten wir erfahren, dass es nicht der Fall ist.

Durch diese Falschinfo haben wir erst jetzt von der Auslegung des Planentwurfes Kenntnis erlangt.

Als betroffene Grundstückseigentümer wurden wir nicht von Planungsabsichten der Gemeinde Weyhausen in Kenntnis gesetzt bzw. bisher nicht beteiligt.

Unser Grundstück der Flur 2 Flurstücke 171/5 befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile in der Gemeinde Weyhausen, die seit dem 30.06.1985 in Kraft ist. Durch die Aufnahme dieser Flächen in den B.plan „Iffiegarten II“ erfolgt eine Überplanung.

Gegen die Einbeziehung unseres Grundstücks in das Plangebiet „Iffiegarten II“ erheben wir Widerspruch und ebenfalls gegen die textlichen Festsetzungen.

Unseren unbebauten Teilbereich als GEE festzusetzen und in dem Bereich entlang der B 188 ein Ein- und Ausfahrtsverbot festzusetzen lehnen wir vollkommen ab, da dieses in keiner Weise unseren Planungsabsichten entspricht.

Wie auch bereits beim Bürgermeister beantragt, laufen Verhandlungen, dass wir unsere vorhandene Zufahrt zur Bundesstraße auch bei einer Bebauung des genannten Teilbereiches beibehalten dürfen. Die künftige Bebauung soll mit einem Mehrfamilienhaus/Doppelhaus erfolgen.

Die Festsetzung „zu erhaltender Baum“ ist unzutreffend, da sich an der Stelle tatsächlich kein Baum befindet.

Der festgelegte Pflanzstreifen, der unser Grundstück teilt, muss entfallen.

Aus den textlichen Festsetzungen ist unser Grundstück ebenfalls zu streichen und auch damit die Festsetzung „Stellplätze außerhalb der festgelegten überbaubaren Flächen nicht zulässig“ und die Bepflanzung der Bauverbotszone.

Im Hinblick auf die Abgrenzung unseres Grundstücks/Planbereich der bestehenden Satzung zu dem geplanten GEE- und MI-Gebiet fordern wir entsprechende Schutzmaßnahmen bzw. bepflanzte Sicherheitszone/Lärmschutzwall durch die Gemeinde.

Da sich in dem geplanten MI-Gebiet bereits Mehrfamilienhäuser befinden ist die textliche Festsetzung Nr. 12 unzutreffend, ebenso die zeichnerische Festsetzung ED

Es wird gebeten, die Festsetzung des angrenzenden geplanten MI-Gebietes zu überdenken, in der Kürze der Zeit haben wir keine Erörterung des B-planentwurfes erhalten, und daher ist nicht bekannt, welche Art von Baumaßnahmen hier zulässig sind und in welcher Hinsicht Lärmbelästigungen auf uns zukommen werden.

Durch das geplante MI und GEE-Gebiet sehen wir Beeinträchtigungen unseres Grundstücks und fordern daher, unsere Fläche aus dem geplanten B-Plan „Iffiegarten II“ herauszunehmen.

Unsere Planungsabsichten, die bereits seit Längerem auch der Gemeinde bekannt sind, würden dadurch verhindert werden.

Anmerkung:

- ◆ Die Gemeinde hat am 09.08.2004 den Aufstellungsbeschuß (Ratsbeschuß vom 25.09.2003) für den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde bekanntgemacht, daß in der Zeit vom 16.08.2004 bis 20.08.2004 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 23.08.2004 bis zum 23.09.2004 öffentlich ausgelegen. Mit dieser Bekanntmachung auf der Grundlage der Hauptsatzung der Gemeinde ist die Unterrichtung der interessierten und ggf. auch der betroffenen Bürger und Grundstückseigentümer ordnungsgemäß erfolgt.
- ◆ Auch wenn für den Planbereich bereits Planungen der Gemeinde rechtsverbindlich bestehen, ist es der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit freigestellt, den betroffenen Bereich in ihre Planüberlegungen bei Aufstellung des aktuellen Bebauungsplanes einzubeziehen. Im Übrigen stellt der Bebauungsplan gegenüber der bestehenden Satzung nach § 34 BauGB weitergehendes Recht dar. Aber auch wenn hier bereits ein Bebauungsplan bestehen würde, kann die Gemeinde ihre neuen Planüberlegungen durch Aufstellung des aktuellen Bebauungsplanes verwirklichen.
- ◆ Der Rechtsbegriff „Widerspruch“ ist im Bauleitplanverfahren nicht anwendbar. Zu der Planung der Gemeinde können „Anregungen“ vorgebracht werden, die dann zu prüfen und in die Abwägung einzustellen sind. Ob die vorgebrachten Anregungen berücksichtigt werden können oder nicht, entscheidet die Gemeinde.
- ◆ Die vorgesehene Festsetzung eines „GEE-Gebietes“ resultiert aus dem Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens und der Geruchsimmissionsprognose, die im Auftrage der Gemeinde durch den **TÜV NORD** zur Beurteilung der Lärmsituation aus dem Straßenverkehr auf der B 188 und der Geruchsbelastung erstellt werden mußten. Die ergänzende Betrachtung der Geruchssituation ergibt für den nördlichen Teil des Grundstückes, für den zunächst als Nutzungsart GEE festgesetzt wurde, ein günstigeres Ergebnis. Daher kann für diesen Bereich nunmehr auch Mischgebietsnutzung festgesetzt werden. Die Planzeichnung wird entsprechend angepaßt. Die Festsetzung des Zu- und Abfahrtsverbot resultiert aus den Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (§ 9 Abs. 1 BFStrG). Diese Regelung muß die Gemeinde in den Bebauungsplan als Festsetzung aufnehmen, da sie sonst gegen geltendes Recht verstoßen würde.
- ◆ Über das Ergebnis der Verhandlung, die vorhandene Zufahrt künftig auch für ein baulich genutztes Grundstück beizubehalten, kann die Gemeinde keine Entscheidung treffen. Hierfür ist die Straßenbauverwaltung Wolfenbüttel zuständig. Die vorhandene Zufahrt ist als Grundstückszufahrt für eine landwirtschaftlich genutzte Fläche anzusehen. Bei einer baulichen Nutzung würde diese Zufahrt eine andere Bedeutung erhalten. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BFStrG besteht bei Bundesstraßen ein Bauverbot in einer Entfernung bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmtem Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BFStrG dürfen bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- ◆ Nach dem Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens ist die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb des vom Verkehrslärm belasteten nördlichen Bereichs des Flurstückes 171/5, für den nunmehr auch MI-Gebiet festgesetzt wird aus Gründen des Immissionsschutzes nur möglich, wenn die textliche Festsetzung Nr. 15 auch entsprechend eingehalten wird.

- ◆ Im Bebauungsplan wurden die Gehölze als zu erhaltend aufgenommen, die vom Vermessungsbüro eingemessen worden sind und die aufgrund der Eingriffsbilanzierung nach dem Naturschutzrecht zu erhalten sind. Der festgesetzte Pflanzstreifen orientiert sich an der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen GEE- und MI-Gebiet. Die vorgesehenen textlichen Festsetzungen gelten entsprechend der planerischen Zielsetzung der Gemeinde in dem dafür vorgesehenen Bereich des Bebauungsplanes. Dies gilt auch für die textliche Festsetzung Nr. 4 soweit sie für die Bauverbotszone gelten soll und für die textliche Festsetzung Nr. 9.
- ◆ Für den Bereich des Bebauungsplanes werden künftig die in ihm enthaltenen Festsetzungen bei der Beurteilung von Vorhaben gelten. Somit erfolgt eine planungsrechtliche Prüfung auf der Grundlage des § 30 BauGB. Soweit die vorhandene Satzung nach § 34 BauGB durch den Bebauungsplan erfaßt wird, kann eine Beurteilung dann nicht mehr nach § 34 BauGB erfolgen. Wie oben schon ausgeführt, stellt der Bebauungsplan insofern weitergehendes Planungsrecht dar.
- ◆ Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind für künftig geplante Vorhaben anzuwenden. Die bereits vorhandenen, genehmigten baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz. Insofern verändert der Bebauungsplan mit dem in ihm enthaltenen Regelungen nicht die bestehende Situation auf den Grundstücken soweit zum jetzigen Zeitpunkt bauliche Anlagen (Vorhaben im Sinne der NBauO) genehmigt und auch bereits ausführt sind.
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (MI - § 6 Abs. 1 BauNVO). In Absatz 2 des § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen aufgeführt. Der § 6 Abs. 3 BauNVO regelt die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
Die Gemeinde hat die allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, die sich nach ihrer Auffassung störend auf die geplanten Nutzungen und die benachbarten Bereiche auswirken würden. Die Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit hat die Gemeinde eine Gliederung vorgenommen, die entsprechend ihrer planerischen Zielsetzung an dieser Stelle der Ortslage von Weyhausen von ihr als angemessen angesehen wird.
- ◆ Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan auf, da dies an dieser Stelle der Ortslage von Weyhausen erforderlich ist. Nach den Vorgaben des BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis – § 1 Abs. 3 BauGB). Dabei hat sie die allgemeinen Planungsleitlinien nach § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Diese werden von der Gemeinde auch insbesondere unter Berücksichtigung der Lärm- und Geruchssituation aufgrund der vorhandenen Bundesstraße und der Kläranlage sowie des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes beachtet. Nur so kann die Gemeinde eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Abschließend ist festzustellen, daß die oben angeführten Punkte bei einer Besprechung am 28.09.2004 im Gemeindebüro mit den Bürgern, Herrn Bürgermeister Ranta und dem Planer besprochen wurden. Es wurden alle Punkte der Stellungnahme bezüglich der Sach- und Rechtslage erörtert. Die Bürger haben sich mit dem Planentwurf einverstanden erklärt, wenn für sie eine bauliche Nutzung auf dem nördlichen Grundstücksteil, der bisher als GEE-Gebiet festgesetzt war, durch Festsetzung als MI-Gebiet ermöglicht wird. Diese Voraussetzungen werden durch die von der Gemeinde vorgesehene Anpassung sicher gestellt.

Beschlussvorschlag:

Die vom Bürger 1 vorgebrachten Anregungen werden, wie oben näher dargelegt, berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen!

Teil D Städtebauliche Werte**1. Flächenbilanz**

	<u>abs.(ha)</u>	<u>rel.(%)</u>
Gesamtfläche	ca. 2,80	100,00
davon:		
- Grünflächen/Ausgleich	ca. 0,60	21,43
- GEe-Flächen	ca. 1,00	35,71
- MI-Gebietsflächen	ca. 1,20	42,86

2. Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Durch den Bebauungsplan wird die Schaffung von ca. 10 Baugrundstücken innerhalb des MI-Gebietes ermöglicht. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass je Grundstück maximal 2 WE errichtet werden, entstehen somit ca. 20 neue WE.

3. Anzahl der Einwohner (EW)

Bei ca. 20 WE kann bei einer Belegungsdichte von ca. 3,0 Einwohner/WE von ca. 60 Einwohnern ausgegangen werden.

4. Besiedelungsdichte (EW/ha)

Anzahl der Einwohner (EW) : Nettowohnbauland/Wohnbaufläche = 60 EW : 2,80 ha = ca. 22 EW/ha.

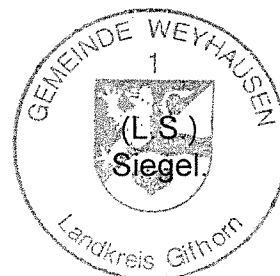
Teil E Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **vom 23.08.2004 bis 23.09.2004** öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **21.10.2004** durch den Rat der Gemeinde Weyhausen beschlossen.

Weyhausen, den 23.11.2004

gez.: H.-G. Ranta

Bürgermeister



Es wird hiermit festgestellt und beglaubigt, daß die Abschrift der Begründung mit der Urschrift übereinstimmt.

Weyhausen, den 25.01.2005


Bürgermeister

