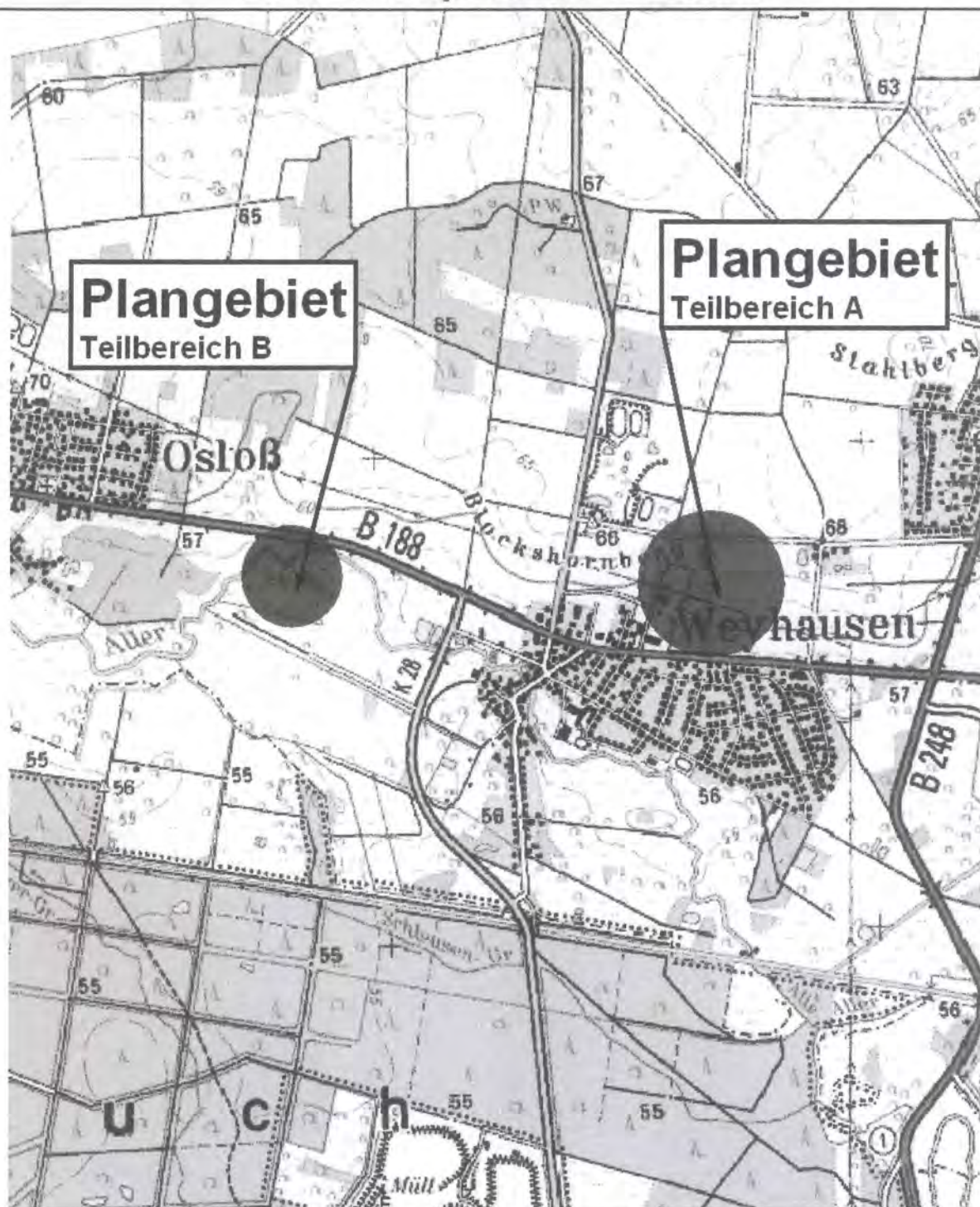




Abschrift der URSCHRIFT

Gemeinde: **Weyhausen**

Bebauungsplan: **"Klanze-Neufassung"**
II. Abschnitt



Plan

Architekt
Stadtplaner

Dipl.-Ing.

Waldemar Goltz

Brahmsstraße 51
38518 Gifhorn

Tel. 05371/18806 Mobil. 0171-6325396 Fax: 05371/18805 E-Mail: w.goltz@argoplan.de

Maßstab: **1: 1.000**

Datum: 23.07.2007

geändert: 21.05.2008

17.06.2008

20.01.2009

20.04.2009

Osloß

**Plangebiet
Teilbereich B**

Übersichtsplan M 1: 5.000

Weyhausen

**Plangebiet
Teilbereich A**

I. Abschnitt



Geltungsbereiche des
Bebauungsplans
"Klanze - Neufassung"
II. Abschnitt



Geltungsbereich des
Bebauungsplans
"Klanze - Neufassung"



Geltungsbereich des
Bebauungsplans
"Gewerbegebiet
Laischeweg-Nord"

Unland

Unland

Flur 1

Feldweg

**B-Plan
Gewerbegebiet
"Laischeweg-Nord"**

GEell	II
GRZ 0,6	h max. 12m
a	

Lagerplatz

Brachland

Brachland

An der Klanze

An der Klanze

10 kV Freileitung

Laischeweg

204
82

204
84

204
9

204
15

204
14

204
53

204
12

204
22

204
58

204
43

204/73

204
72

204
74

204
75

204
48

204
44

204
96

204
34

204
25

240
42

201
33

194
67

194
89

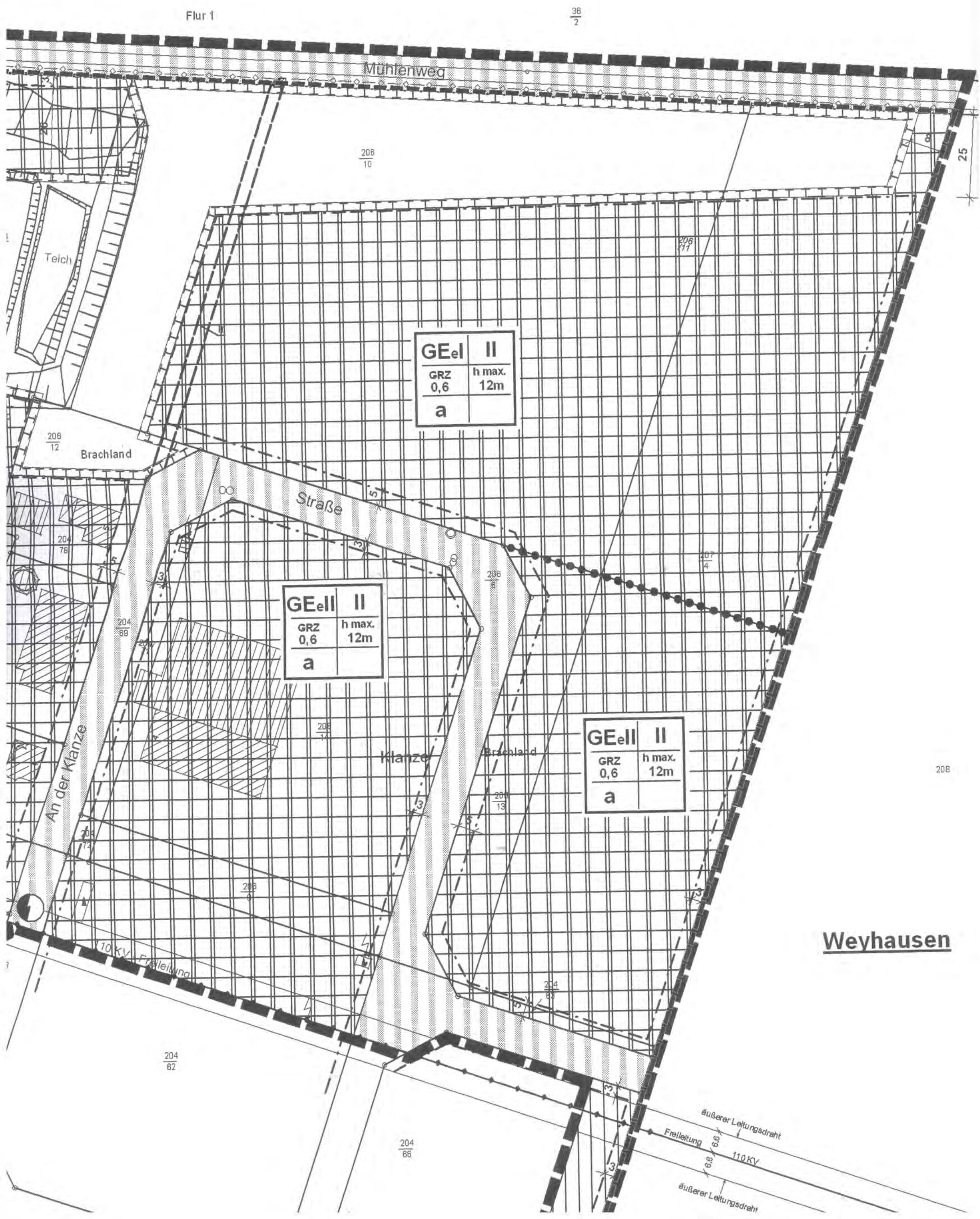
194
88

194
86

94
17

84/8

8/8



Weyhausen

Weyhausen



Teilbereich B

V 1a

E 1

V 2a / A 1a

Alter



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



Gewerbegebiete, eingeschränkt
(§ 8 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung



Gewerbegebiete, eingeschränkt
(§ 8 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung



Sonstige Sondergebiete SO1-Einzelhandel
(§ 11 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse

h max.

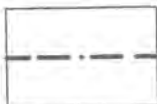
Höhe baulicher Anlagen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

a

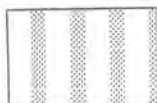
Abweichende Bauweise



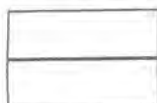
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



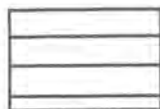
Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



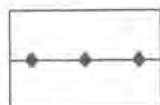
Flächen für Versorgungsanlagen



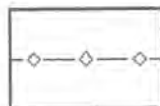
Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



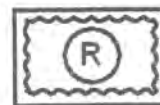
110 KV Freileitung oberirdisch



Gasleitung unterirdisch

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

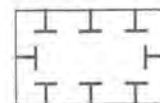
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Hochwasserrückhaltebecken

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

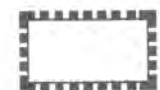
SONSTIGE PLANZEICHEN



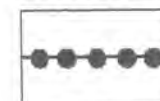
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



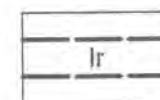
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
"Klanze - Neufassung"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
"Gewerbegebiet - Laischeweg Nord"



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

1. In den Gewerbegebieten (GEE1) und (GEE2) werden in Anwendung des § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 zulässigen
 - Lagerhäuser und Lagerplätze (Nr. 2), die eine Be- und Entladetätigkeit zu jeder Tages- und Nachtzeit erfordern,
 - Tankstellen (Nr.3) ausgeschlossen.
2. Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr.1, Nr. 2 und Nr. 3
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind (Nr. 1),
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke Nr. 2),
 - Vergnügungsstätten (Nr.3)werden allgemein zugelassen.
3. Im Bereich SO-Einzelhandel (SO₁) ist die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche (GVK) von maximal 2.800 m² zulässig. Bei der Ermittlung der GVK werden bereits vorhandene Einzelhandelsbetriebe nicht mit einbezogen.
Die Gesamtverkaufsfläche setzt sich wie folgt zusammen:
 - Ein Nahversorger mit einer Verkaufsfläche bis 800m²,
 - Fachmärkte für den aperiodischen Bereich bis zu maximal 2000 m² Verkaufsfläche; die einzelne Betriebseinheit ist dabei auf maximal 400 m² Verkaufsfläche begrenzt,
 - der Bereich für Bau/Wohnen/Garten kann als Einzelbetrieb bis zu 1.200m² Verkaufsfläche aufweisen.

Die zulässige Verkaufsfläche gilt insgesamt in der Summe für den Geltungsbereich des B-Planes „Klanze-Neufassung“, I. Abschnitt und „Klanze-Neufassung“, II. Abschnitt!

Hinweis:

Die Gesamtverkaufsfläche wurde als Inhalt der raumordnerischen Abstimmung durch den ZGB mit Schreiben vom 10.10.2007 festgelegt!

II. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i.V.m. § 14 (1)4BauNVO

4. Die gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

III. Bauweise

gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 4; 18 (1); § 22 BauNVO

5. Abweichende Bauweise. Die Gebäude sind in zweigeschossiger, von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise zu errichten. D.h., dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m Länge zulässig sind.
6. In den Gewerbegebieten (GEE1) und (GEE2) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 30% überschritten werden.

7. Die zulässige Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten (GEe1) und (GEe2) wird auf maximal 12,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt:

Gemäß § 18 (1) BauNVO ist für die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe die Höhenlage der Verkehrsfläche (Fahrbahnachse), gemessen auf der Mitte der insgesamt angrenzenden Verkehrsfläche, maßgebend.

Hinweis:

Angaben zur Höhenlage sind dem Ausbauplan für die öffentlichen Verkehrsflächen zu entnehmen.

IV. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8. Plangebiet ist entsprechend § 1, Absatz 4 bzw. gemäß §§ 8 und 11 Absatz 2 Satz 1 der BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.

9. Die im Folgenden angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Ausgabe 10/1999, bestimmt. Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Einzelfall wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten IFSP für diese Fläche wird zunächst der für diesen Betrieb anzusetzende anteilige Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsrechnung berechnet. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschemissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die anteiligen Immissionsrichtwerte einhält.

10. In dem folgenden Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

GEe I	tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr)	60 dB(A)/m ² ,
	nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr)	45 dB(A)/m ² ;
GEe II	tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr)	60 dB(A)/m ² ,
	nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr)	43 dB(A)/m ² ;
SO 1	tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr)	60 dB(A)/m ² ,
	nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr)	43 dB(A)/m ² ;

11. Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (6:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (22:00 bis 6:00 Uhr).

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

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

12. Die im „Naturschutzfachlichen Gutachten“ zur Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Regelungen dargelegten Ergebnisse bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung (*V1 bis V4 und V1a bis V2a*) und zum Ausgleich (*A1 bis A4 und A1a mit E1*) des durch die planerische Entscheidung der Gemeinde vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt sind entsprechend der Vorgaben aus dem Gutachten bei der Realisierung des Bebauungsplanes auszuführen.

Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

13. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Plangebietes vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 204/32, 204/ , 204/39, 204/30, 204/34, 206/10, 204/45, 206/12, 204/76, 204/44, 204/46, 204/77, 204/75, 204/74, 204/69, 204/72, 207/4, 206/6, 206/13, 206/11, 206/14, 206/9, 204/62 tlw., 204/66 tlw., 84/8 tlw. Flur 2 der Gemarkung Weyhausen im Plangebiet entsprechend zugeordnet.

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/~~nebenstehenden/obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Weyhausen, den 28.04.2009

gez. Hans-Georg Ranta
Bürgermeister

L.S.
(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.09.2004 und 02.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhausen, den 28.04.2009

gez. Hans-Georg Ranta
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:

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 Niedersächsisches 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 08/2004). 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 24.04.2009

gez. Ewald Stroot
(Unterschrift)

L.S.
(Siegel)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 24.04.2009

gez. W. Goltz
(Unterschrift)

ArGoPlan

Dipl.-Ing.

Waldemar Goltz

Architekt Stadtplaner
Brahmsstraße 51
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.06.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 09.02.2009 bis 09.03.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 28.04.2009

gez. Hans-Georg Ranta
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.03.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhausen, den 28.04.2009

gez. Hans-Georg Ranta
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan / ~~die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans~~ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30. April 2009 im Amtsblatt Nr.4 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2009 rechtsverbindlich geworden.

Weyhausen, den 04.05.2009

gez. Hans-Georg Ranta
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den

Bürgermeister

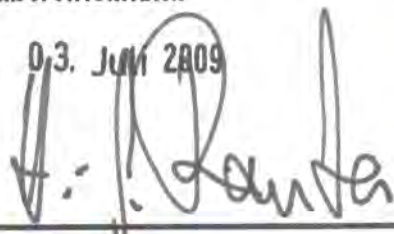
BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Es wird hiermit festgestellt und beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Weyhausen, den

03. Juni 2009

Bürgermeister



(Siegel)



H.-G. Ranta
Bürgermeister

ABSCHRIFT DER URSCHRIFT

I. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Klanze-Neufassung“, II. Abschnitt der Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Teil A Allgemeines

1. 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. (II 1.1.1 (8) [1]). Nach der Definition des **Landesraumordnungsprogrammes** sind danach zu sichern und zu entwickeln:

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

Dieser Verpflichtung aus dem **RROP** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig will die Gemeinde nachkommen und stellt diesen Bebauungsplan auf, um den vorhandenen Bedarf für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu sichern.

Durch den Bebauungsplan sollen ca. 11,50 ha einer gewerblichen Nutzung (GEE) zugeführt werden, die auch bereits in den rechtsverbindlichen B-Plänen „Laischeweg Nord“ und „Klanze“ festgesetzt sind. Bei dem B-Plan „Klanze-Neufassung“ II. Abschnitt erfolgt die Einbeziehung eines Teilbereiches des B-Planes „Laischeweg Nord“, um die planerischen Festsetzungen in diesem Bereich eindeutig bestimmbar zu regeln. Bisher waren auf den übergreifenden Grundstücken von einander abweichende Festsetzungen vorhanden, die dazu führten, dass auf dem selben Grundstück unterschiedliche planerische Beurteilungen herangezogen werden mussten. Dieses Missverhältnis will die Gemeinde u.a. durch die Aufstellung des aktuellen B-Planes beseitigen. Darüber hinaus soll die bisher im Osten des Plangebietes festgesetzte Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgehoben werden, um eine wirtschaftliche Nutzung der gewerblichen Grundstücke zu ermöglichen. Der erforderliche Ausgleich bzw. Ersatz hierfür erfolgt extern außerhalb des Planbereiches. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der von Weyhausen wahrzunehmenden Verpflichtungen aus dem BauGB sowie der raumordnerischen Vorgabe sicher gestellt.

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.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Klanze-Neufassung“, II. Abschnitt wird aus dem seit dem 29.05.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Klanze“ und dem seit dem 30.09.1990 rechtsverbindlichen „Laischeweg Nord“ entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land (wirksam seit dem 31.07.2002) ist für den Planbereich eine Darstellung als „Gewerbliche Bauflächen“ (G - § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) enthalten.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO) – zugrunde.

3. Lage im Raum, Geltungsbereich

Die Gemeinde Weyhausen liegt im Osten der Samtgemeinde Boldecker Land, im Osten des Landkreises Gifhorn und grenzt an das Gebiet der Stadt Wolfsburg an. Sie ist nach den Vorgaben des **RROP** des **ZGB** das Grundzentrum in der Samtgemeinde Boldecker Land.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden tlw. durch die Straße „Mühlenweg“,
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 209/2 und 208,
- im Süden durch den Geltungsbereich des B-Planes „Klanze-Neufassung“ I. Abschnitt,
- im Westen durch die Straße „Laischeweg“.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

4. Vorhandene Planungen, Ziele der Raumordnung

Das **LROP 1994** wurde zum 09.05.2008 durch das **LROP 2008** ersetzt. Das **RROP 1995** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist mit Inkrafttreten des **RROP 2008** am **01.07.2008** außer Kraft getreten.

Die Gemeinde Weyhausen ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Boldecker Land und wurde im **RROP 2008** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als **Grundzentrum - II 1.1.1 (8) [Z]** für die Samtgemeinde festgelegt. Östlich, südlich und tlw. westlich der Ortslage ist ein **Vorranggebiet für den Hochwasserschutz - III. 2.5.4 (4)** vorhanden; teilweise ist für die bebaute Ortslage ein **Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz - III 2.5.4 (9)/(10) [G]** festgelegt. Diese Darstellung wird insgesamt durch ein **Vorranggebiet für Natur und Landschaft - III 1.4 (6/8) [Z]** überlagert. Außerdem befindet an gleicher Stelle die Darstellung **Natura 2000 - III 1.3 (1) [Z]**. Im Norden und Süden der Ortslage ist **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - III 2.1 (6) [G]** (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials) vorhanden sowie teilweise nördlich der Ortslage ist ein **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - III 2.1 (7) [G]** (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials) und **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - III 2.1 (7) [G]** (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft) dargestellt. Für den Planbereich des B-Planes enthält das **RROP** keine besonderen Darstellungen, da es sich dabei um einen bauleitplanerisch gesicherten Bereich handelt. Im Norden der Ortslage ist ein **Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung - III 2.5.2 (6) [Z]** festgelegt.

Die Ortslage von Weyhausen ist über die **B 188** und **B 248 (Hauptverkehrsstraßen - IV 1.4 (2) [Z])**, die **A 39 (Vorranggebiet - IV 1.4 (2) [Z])** mit direkter Anbindung der Gemeinde Weyhausen sowie die **K 28 (Hauptverkehrsstraße - IV 1.4 (2) [Z])** im **RROP** entsprechend dargestellt sind, sehr gut an das überregionale und regionale Verkehrsnetz angebunden.

Durch die Ortslage von Weyhausen verläuft eine **Hochspannungsfreileitung** mit einer **Spannung von 110 kV (Vorranggebiet - Leitungstrasse IV 3.3 (3) [Z])**.

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** und in deren Randbereichen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.*

*Bei **Vorbehaltsgebieten** sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete und ihre Randbereiche in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei **Vorbehaltsgebieten** kann grundsätzlich die kommunale Planung ausgeübt werden; die Bedeutung muss jedoch im Rahmen der sachgerechten Abwägung berücksichtigt werden.*

Für den Teilbereich des B-Planes in dem als Nutzungsart „Sonstige Sondergebiete“ (SO1) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt wird (§ 11 Abs. 2 BauNVO), ist festzustellen, dass die maximal zulässige Verkaufsfläche (VK) mit 2.800 m² für den gesamten B-Plan „Klanze-Neufassung“ festgeschrieben ist. Diese Vorgaben beruhen auf der mit dem ZGB erzielten raumordnerischen Abstimmung der maximal zulässigen Größenordnung für Weyhausen für diesen Bebauungsplan.

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).

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 Weyhausen hat z.Z. ca. 2.640 Einwohner.

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

In dem seit dem 29.05.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Klanze“ und des Bebauungsplanes „Laischeweg Nord“ (rechtsverbindlich seit dem 30.09.1990) ist für den Bereich des aktuellen B-Planes eine Festsetzung als „Gewerbegebiet-eingeschränkt“ („GEe“) festgesetzt.

Der Bebauungsplan als Rechtsnorm muß eindeutig bestimmbare Festsetzungen treffen. Im vorliegenden Fall enthält der Bebauungsplan „Klanze“ diese zwingend vorgeschriebene Eindeutigkeit in Bezug auf die Festsetzung eines „GEe-Gebietes“ nicht! Hinzu kommt, dass auf den übergreifenden Grundstücken (Grundstücke liegen teilweise im Geltungsbereich des B-Planes „Klanze“ **und** teilweise im Geltungsbereich des B-Planes „Laischeweg Nord“) von einander abweichende Festsetzungen vorhanden sind, die dazu führten, dass auf demselben Grundstück unterschiedliche planerische Beurteilungen herangezogen werden mussten. Dieses Missverhältnis will die Gemeinde u.a. durch die Aufstellung des aktuellen B-Planes beseitigen.

Begründung:

Aus der textlichen Ergänzung der Planzeichenerklärung des B-Planes „Klanze“ ist nicht zu erkennen, welche „Einschränkungen“ für diesen Bereich zum Tragen kommen bzw. welche Gliederung des Gewerbegebietes als planerische Zielsetzung der Gemeinde für den Bereich des Bebauungsplanes erkennbar sein sollen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Der erste Teil dieser textlichen Ergänzung stellt offensichtlich auf ein Mischgebiet ab. Jedenfalls ist die Formulierung aus dem § 6 Abs. 1 und dem Abs. 2 BauNVO entnommen worden. Der Schlussteil betrifft die „Ausnahmen“ nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Eine eindeutig bestimmbare Regelung, wie es das BauGB für den Bebauungsplan als Rechtsnorm vorschreibt, ist für das „eingeschränkte Gewerbegebiet“ nicht erkennbar.

Hinzu kommt, daß in der Begründung unter dem Kapitel 4.1 Abs. 2 eine fehlerhafte Aussage getroffen wird. Hier heißt es: „...Als Richtwerte für den einzelnen Betrieb gelten die für „Reine Wohngebiete“ vorgegebenen Höchstwerte von 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts...“ Die Formulierung ist falsch! Bei der gemeindlichen Planung sind die Orientierungswerte nach der DIN 18 005 ("Schallschutz im Städtebau") und der TALärm ("Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm") maßgebend!

Durch diese fehlerhafte Regelung im rechtsverbindlichen B-Plan „Klanze“ wurden der Gemeinde die Möglichkeiten der Ansiedlung von entsprechend zulässigen Gewerbebetrieben in der jüngsten Vergangenheit entzogen.

Es ist daher planerische Zielsetzung der Gemeinde, die bestehenden Fehler der rechtsverbindlichen Bebauungspläne zu beheben und gleichzeitig den Inhalt des aktuellen B-Planes an die erforderliche gemeindliche Entwicklung anzupassen.

Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass dieser Bebauungsplan dazu dient, die Daseinsvorsorge zu sichern. Dies bezieht sich insbesondere auch auf ihre Verpflichtung nach dem BauGB und den Vorgaben aus der Raumordnung, da sie als Grundzentrum für eine ausgewogene Versorgung der Bevölkerung zu sorgen hat. Es ist daher Planungsabsicht der Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Rat der Gemeinde hatte am 23.09.2004 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „Klanze-Neufassung“ gefasst. Im Februar/März 2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. In diesem Verfahrensschritt wurden von den Unterrichteten

keine Hinweise gegeben, die die Annahme rechtfertigen, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wesentliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In seiner Sitzung am **02.07.2007** hat der Rat der Gemeinde beschlossen, den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes in **zwei Teilabschnitte** zu unterteilen. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass das Planaufstellungsverfahren für den **Bebauungsplan „Klanze-Neufassung“, I. Abschnitt** im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt wird. Das Verfahren für den B-Plan „Klanze-Neufassung“, **I. Abschnitt** ist durch den Satzungsbeschluss am **11.10.2007** abgeschlossen worden. Durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn am 31.10.2007 ist der B-Plan seit dem 01.11.2007 in Kraft.

Der vorliegende Bebauungsplan erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung, da die Kriterien nach § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG unterschritten werden; durch den Bebauungsplan werden weniger als 20.000 m² Grundfläche, auf Grundstücken, die einer **neuen** baulichen Nutzung zugeführt werden, festgesetzt. Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um die Änderung eines bestehenden B-Planes, bei dem die seinerzeit getroffenen Festsetzungen überarbeitet werden müssen, um sie dem geltenden Planungsrecht entsprechend anzupassen.

6. Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Das Gelände innerhalb des Plangebietes, das teilweise bereits baulich genutzt wird, steigt von Süden nach Norden ziemlich gleichmäßig an, kann aufgrund der topographischen Gegebenheiten als in sich fast eben angesehen werden.

Gefährdungen oder Umstände, die zu erhöhten Aufwendungen beim Bau der Erschließungsanlagen und Gebäude führen könnten, sind zurzeit nicht bekannt. Es ist daher davon auszugehen, dass aufgrund der bisherigen Nutzung teilweise noch als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und Brachland) innerhalb des Geltungsbereiches kein Gefährdungspotential zu erwarten ist

7. Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

Das neu überplante Baugebiet grenzt im Süden an den B-Plan „Klanze-Neufassung“, I. Abschnitt an. Dieser Abschnitt grenzt im Süden an die B 188. Durch den Verkehr auf der B 188 sind daher Lärmimmissionen zu erwarten.

Um die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf der Bundesstraße und der im Plangebiet geplanten bzw. bereits in der Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu ermitteln wurde durch den **TÜV Nord** eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen und in der Begründung dargelegt werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass östlich und nördlich des Plangebietes weiterhin landwirtschaftliche Nutzung stattfinden wird und von daher in diesen Bereichen auch mit möglichen Geräuschen, Gerüchen und Stäuben zeitweilig gerechnet werden muss.

8. Natur- und Landschaftsschutz

8.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Weyhausen beabsichtigt, den B-Plan „Klanze-Neufassung“, II. Abschnitt aufzustellen und gleichzeitig bereits im B-Plan „Klanze“ festgesetzte Kompensationsmaßnahmen neu zu gestalten.

Im Bereich der ehemaligen Sandgrube soll es dem Eigentümer gestattet werden, einen Teilbereich baulich zu nutzen.

Seitens der Gemeinde wird angestrebt, den 15 m breiten Pflanzstreifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze aufzuheben und an anderer Stelle Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Grundlage der weiteren Ausführungen ist u.a. der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum B-Plan „Klanze“ von 1997 des Planungsbüros Eggeling & Voigts, Frellstedt.

8.2 Fachplanungen

Zu beachten ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (Stand 1994). Daraus sind keine landschaftspflegerischen Maßnahmen für den Geltungsbereich abzuleiten.

8.3 Lage

Der Ort Weyhausen liegt ca. 5 km westlich von Wolfsburg im Landkreis Gifhorn.

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Weyhausen und wird durch die Straßenführung der Wolfsburger Straße (B 188) im Süden begrenzt. Östlich und nördlich liegen Ackerflächen im westlichen Bereich schließen weitere Gewerbeflächen an.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 11,14 ha, wovon bereits ca. 7,07 ha gewerblich genutzt werden.

Untergliedert in Landschaftseinheiten können die Flächen dem „Süd- und Ostheider Sandgebiet“ zugeordnet werden.

8.4 Heutige potentiell natürliche Vegetation

Auf den nur knapp unter der Geländeoberfläche anstehenden lehmigen Sanden ist die Ausprägung von mesophilen Eichen-Hainbuchenwäldern, die vermutlich den Stellario holostaeae-Carpinetum (Sternmieren-Eichen-Hainbuchen-Wald), zugeordnet werden können, wahrscheinlich. Dominierend ist neben der Hainbuche die Stiel-Eiche, in der Strauchschicht sind Hasel und Weißdorn bestimmend (Pott, 1995).

8.5 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum für die Darstellung der Biotoptypen bleibt im Wesentlichen auf die Plangebietsfläche begrenzt. Bei der Beschreibung der anderen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild) wird die nähere Umgebung mit in die Betrachtungen einbezogen.

8.6 Bestandserfassung und -bewertung

Bestandserfassung/Methodik

Der Bestand stellt den Ist-Zustand der Schutzgüter des Naturhaushaltes [Arten- und Lebensgemeinschaften (Flora/Fauna), Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild/landschafts-bezogene Erholung] vor dem Eingriff dar.

Durch Vor-Ort-Aufnahme werden insbesondere die Flora und Fauna, die Bodenverhältnisse und die Einbettung des Plangebiets in die Landschaft erfasst.

Flora/Fauna

Die Kartierung der Flora erfolgt flächendeckend durch 2 maligen Flächenbehang; Mitte und Ende April 2008.

Die Beschreibung der Fauna wird auf die im Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94 angegebenen Standard-Artengruppen begrenzt.

Anhand der Ergebnisse erfolgt entsprechend den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie {(NLO) Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Drachenfels (Hannover 1994, überarb. 2005)} die Einstufung der Biotoptypen.

Luft/Klima, Landschaftsbild

Die genannten Schutzgüter werden durch die Erfassung der Umgebung sowie von Besonderheiten bei der Vor-Ort-Kartierung verbal in Anlehnung an die Vorgaben der naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/1994) erfasst und beschrieben.

Bestandsbewertung

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt anhand des „NLÖ-Modells“ (nach Breuer) (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 2/2002), welches für jedes Schutzgut in Abhängigkeit von verschiedenen Kriterienausprägungen entsprechende Wertstufen vorsieht.

Biotope

Die Wertigkeit des Schutzgutes *Biotope* richtet sich im Wesentlichen nach der *Naturnähe, dem Gefährdungsgrad und der Seltenheit des Biotoptyps sowie dem Vorkommen gefährdeter bzw. geschützter Tierarten.*

Als Bewertung sind folgende Stufen vorgesehen:

- Wertstufe V = von besonderer Bedeutung,
- Wertstufe IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung,
- Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung,
- Wertstufe II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung,
- Wertstufe I = von geringer Bedeutung.

Boden/Wasser/Luft/Klima/Landschaftsbild

Die Schutzgüter *Boden und Wasser* werden nach dem Kriterium des *Natürlichkeitsgrades* in 3 Wertstufen unterteilt, das Schutzgut *Luft/Klima* in 2 verschiedenen.

Die Einstufung des Schutzgutes *Landschaftsbild* erfolgt nach den Kriterien der *naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit.*

Die Wertstufen sind folgendermaßen gekennzeichnet:

- Wertstufe 1 = von besonderer Bedeutung,
- Wertstufe 2 = von allgemeiner Bedeutung,
- Wertstufe 3 = von geringer Bedeutung.

8.7 Arten- und Lebensgemeinschaften

Biotoptypen (Flora)

Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes wird inzwischen durch gewerbliche Nutzung bestimmt.

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des B-Plans „Klanze“ umfassen Erhaltung und Gestaltung der ehemaligen Sandgrube sowie Anpflanzen entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze.

ehemalige Sandgrube

Der gesamte Bereich ist durch einen Gehölzgürtel aus Gemeiner Birke (*Betula pendula*), Gemeiner Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Sitka-Fichte (*Picea sitchensis*) in die Umgebung eingebunden. Die westliche Randbestockung ist im Vergleich zur Sonstigen lückig.

Nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen kann diese Bestockung als *sonstiger, nicht standortgerechter Gehölzbestand aus Gemeiner Kiefer mit Anteil von Gemeiner Birke unter 30 % (HPX)* eingestuft werden.

Die Innenfläche dieses Gehölzgürtels bilden 2 künstlich entstandene Teiche als *bedingt naturnahe Abbaugewässer (SEA)*.

Der größere Teich umfasst eine Fläche von ca. 4.200 m² und ist nahezu vollständig mit Rohrkolben (*Typha latifolia*) bedeckt. Der kleinere Teich verfügt über eine offene Wasserfläche, wobei insgesamt beide Teiche zusätzlich eine üppig entwickelte Wasservegetation aufweisen. Bei den Vor-Ort-Kartierungen konnten keine Amphibien erfasst werden.

Auch in den Unterlagen des Planungsbüros Eggeling & Voigts sind dazu keine Hinweise gegeben.

Die *Abbaugewässer und ihre Verlandungsbereiche (SEA und VER)* sind als Biotope nach **§ 28 a des NNatSchG** einzustufen.

Zwischen Gehölzbestand und Abbaugewässer liegt eine ca. 500 m² große Fläche, die eine Vegetation aufweist, die überwiegend aus Arten einer *halbruderaler Gras- und Staudenfluren (UHM)* besteht und durch Gemeine Kiefern, Sitka- und Blau-Fichten von der Wasserfläche optisch getrennt wird.

Dort haben sich Kleinblütige Königskerze (*Verbascum thapsus*), Große Brennessel (*Urtica dioica*), Wolliges Honiggras (*Holcus mollis*), Lupine (*Lupinus spc.*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Wiesen-Margerite (*Leucanthemum vulgare*) angesiedelt.

Anpflanzungen entlang des Mühlenweges und der östlichen Plangebietsgrenze

Auf einem 25 bis 40 m breiten Streifen sind entlang des Mühlenweges sowie auf einem 15 m breiten Streifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze Anpflanzungen vorgesehen, die im Kapitel landschaftspflegerische Maßnahmen näher beschrieben werden.

Für die Bewertung werden die Anpflanzungen als Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* klassifiziert.

Bewertung (WE ... Wertstufe)

- nicht standortgerechter Gehölzbestand aus Gemeiner Kiefer mit Anteil von Gemeiner Birke unter 30 % (HPX): **WE II**
- bedingt naturnahes Abbaugewässer (SEA) und Verlandungsbereiche (VER): **WE IV**
- halbruderaler Gras- und Staudenfluren (UHM): **WE II**
- Strauch-Baumhecke (HFM): **WE II**

Fauna

Wie bereits oben beschrieben, konnten in den Teichen keine Amphibien (Kaulquappen) nachgewiesen werden, was allerdings aufgrund der nasskalten Witterungsverhältnisse im April 2008 keine Rückschlüsse auf das Nichtvorhandensein geschützter Arten zulässt. Im Zweifelsfall ist von einem Amphibienbesatz der Teiche auszugehen. Der Gehölzbestand wurde flächendeckend auf das Vorhandensein von möglichen Höhlenbäumen untersucht. Dahingehende Erfassungen konnten nicht gemacht werden.

Als Vogelarten wurden Buchfink, Kohlmeise und Amsel, als Vertreter der Kiefernbestände beobachtet.

Die Biotoptypen sind in Karte 1 bzw. 1 A (ehemalige Sandgrube) dargestellt.

8.8 Geologie und Boden

Das Bodenmaterial ist pleistozänen Ursprungs und stammt aus glazifluviatilen Ablagerungen. Geologisch sind das lehmige Sande und Sande, woraus sich als Bodentyp eine Pseudogley-Braunerde entwickelt hat (digitale Bodenkarte Niedersachsens, 1997), die als gering nährstoffversorgt eingestuft werden kann. Charakteristisch für das Plangebiet ist die Überlagerung von Geschiebelehmen mit Geschiebesanden unterschiedlicher Mächtigkeit. Geschiebelehme wirken als „Staukörper“ in Hinsicht auf Oberflächenwasserabfluß und Versickerungsfähigkeit des Bodens. Der Boden besitzt ein mittleres bis hohes Wasserspeichervermögen und eine mittlere bis hohe Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, verbunden mit der Neigung zu Verdichtung und Stau von Oberflächen-(Niederschlags-) wasser.

Bewertung

Aufgrund der gegebenen Verhältnisse ist ein mittlerer bis hoher Natürlichkeitsgrad des Bodens anzunehmen.

Wertstufe: 2 (von allgemeiner Bedeutung)

8.9 Wasser

Grundwasser

Die Höhe des Grundwassers ist auf Ebene der Abbaugewässer zu erwarten, dort, wo die Geschiebelehme flächig anstehen, ca. in einer Tiefe von 1,20 m unter der Geländeoberfläche.

Die mittlere bis hohe Pufferkapazität der Böden über dem flächendeckend anzunehmenden Grundwasserstock lassen auf eine geringe bis mittlere Gefahr des Nährstoffeintrages in und der Verschmutzung des Grundwassers schließen.

Die Grundwasserneubildungsrate ist im Bereich der entstandenen Abbaugewässer am geringsten und steigt mit zunehmender Sandauflage in den Randbereichen des Plangebietes, dort, wo eine bessere Versickerungsleistung des Bodens gegeben ist, an.

In Anlehnung an die Angaben des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Gifhorn (1994) ist mit einer Grundwasserneubildung von ca. 150 mm/Jahr zu rechnen.

Bewertung

Bei den hier vorliegenden Verhältnissen besteht aufgrund der Bodenverhältnisse prinzipiell ein geringes Risiko des Schadstoffeintrages in das Grundwasser, wobei durch das Abtragen schützender Deckschichten das Gefährdungspotential erhöht wurde.

Wertstufe: 2 (von allgemeiner Bedeutung)

Oberflächenwasser

Als Oberflächenwasser sind die 2, durch Bodenabbau entstandenen Teiche, die vermutlich auch aus Grundwasser gespeist werden (Abfluss von den nördlich gelegenen Ackerflächen), vorhanden. Die Gewässer haben eine reiche Wasservegetation, woraus auf nährstoffreiche Wassergüte geschlossen werden kann.

Bewertung

In Anlehnung an das Bewertungskriterium Natürlichkeitsgrad kann die Gewässergüte als mäßig belastet bei kaum verändertem Wasserstand eingeschätzt werden.

Wertstufe: 1 (von besonderer Bedeutung)

8.10 Klima

Die Plangebietsfläche liegt im Norden der Gemeinde Weyhausen und fällt in südliche Richtung zur Allerniederung beständig ab und liegt somit in einem Bereich, der durch geringe Feuchtigkeit und stehende trockene Luftmassen mit Verwirbelungen gekennzeichnet ist.

Insgesamt können die klimatischen Verhältnisse als beeinträchtigt aufgrund der Nähe zur Stadt Wolfsburg mit erheblichen Emissionsquellen bezeichnet werden.

Bewertung

Das gesamte Plangebiet liegt makroklimatisch in einem beeinträchtigten Bereich.

Wertstufe: 3 (von geringer Bedeutung)

8.11 Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung

Das Landschaftsbild ist durch eine anhaltend starke gewerbliche Entwicklung geprägt. Die nördlich angrenzenden Ackerflächen besitzen einen geringen Wert für die landschaftsbezogene Erholung; entlang der Wege sind zumeist nur schmale ruderalen Streifen vorhanden.

Bewertung

Die landschaftstypische Eigenart, Vielfalt und Schönheit ist durch zahlreiche Bebauung weitestgehend überprägt, allerdings sind die grundsätzlichen Werte noch erkennbar.

Wertstufe: 2 (von allgemeiner Bedeutung)

8.12 Naturschutzrechtlicher Schutzstatus

Flächen

Schutzgebiete nach §§ 24, 26, 27, 28 b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) sowie Gebiete gemäß FFH-Richtlinie bzw. Europäische Vogelschutzgebiete sind im Bereich des B-Planes „Klanze-Neufassung“ nicht anzutreffen. Die bedingt naturnahen Abbaugewässer sowie die Verlandungsvegetation gehören zu den geschützten Biotopen gemäß § 28 a NNatSchG.

Arten

Eine Beeinträchtigung von besonders bzw. streng geschützten Arten ist weitestgehend auszuschließen. Bei den Kartierarbeiten konnten derartige Vorkommen nicht nachgewiesen werden.

8.13 Konfliktanalyse / Schutzgutbezogene Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch die Neufassung des B-Planes „Klanze“ sollen einerseits eine weitere Baufläche von ca. 1.250 m² im Bereiche der ehemaligen Sandgrube ausgewiesen und andererseits die geplanten Anpflanzungen auf einer Fläche von 6.255 m² im Bereich des östlichen Plangeltungsbereiches an anderer Stelle kompensiert werden.

Biotop (Arten- und Lebensgemeinschaften)

anlagebedingt

- *Beseitigen von sonstigem, nicht standortgerechtem Gehölzbestand im Bereich der ehemalige Sandgrube sowie halbruderaler Gras- und Staudenfluren,*
- *Nichtanlegen von Anpflanzungen im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze*

Boden

anlagebedingt

- *Veränderung der natürlichen Bodenstruktur und des –gefüges durch Bodenauftrag und –abtrag,*
- *Bodenverdichtung,*
- *Bodenversiegelung,*
- *Veränderung des Bodenwasserhaushaltes.*

Wasser

baubedingt

- *Abschwemmen und falsche Entsorgung von Schadstoffen, dadurch evtl. Schadstoffeintrag in den Boden/in das Grundwasser/in die Abbaugewässer.*

anlagebedingt

- *Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Oberflächenwasserverdunstung.*

Klima

baubedingt

- *erhöhter Abgasausstoß durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr während der Bauzeit.*

anlagebedingt

- *langfristige Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch Fahrzeugverkehr und Abgabe von warmen Luftmassen,*
- *Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse durch Flächenversiegelung.*

Landschaftsbild

- *Bebauung einer Freifläche, die bisher relativ ungenutzt war,*
- *Schaffen eines neuen Ortsrandes.*

8.14 Konfliktminderung

Eine Konfliktminderung der zu erwartenden bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen ist nur begrenzt möglich. Aufgrund von Bautätigkeiten mit Flächenversiegelung entstehen immer Veränderungen, die irreversibel sind. Allerdings ergeben sich durch eine gezielte umweltschonende und landschaftsgerechte Planung Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen.

Anzustreben ist:

Biotop

ehemalige Sandgrube

- *Erhalt der Baumreihe aus Gemeiner Birke und des Strauchbestandes auf einer Breite von ca. 5 m entlang der nördlichen Grenze,*
- *Erhalt der halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte auf großen Flächenanteilen,*
- *Erhalt des Gehölzsaumes entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze,*
- *Herstellen der Ausgleichsmaßnahmen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.*

Wasser

- *weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort durch Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß,*
- *Gebot im B-Plan der Verwendung von Rasengittersteinen für Auf- und Zufahrten (Stellplätze für Fahrzeugen sollten vollversiegelt werden).*

Landschaftsbild/Klima**ehemalige Sandgrube**

- Setzen von Sträuchern entlang der westlichen Grenze,
- Erhalt der Birken-Baumreihe und der Sträucher auf 5 m Breite.

8.15 Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Konflikte

Durch die zusätzliche, ca. 1.250 m² große Baufläche im Bereich der ehemaligen Sandgrube werden ca. 900 m² sonstiger Gehölzbestand und ca. 350 m² halbruderale Gras- und Staudenflur in andere Biotoptypen umgewandelt. Bei einer angestrebten GRZ von 0,6 wird die Versiegelung von 750 m² Fläche vorbereitet, wodurch die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigt werden. Die Aufhebung des geplanten Pflanzstreifens von 15 m und das Ausweiten der bebaubaren Fläche bis auf einen Mindestabstand von 3,00 m bedingt das Unterlassen von Anpflanzungen als Kompensationsmaßnahme auf einer Fläche von 6.255 m² und 5.004 m² zusätzliche Baufläche.

8.16 Gesamtbeurteilung des Eingriffs

Das Vorhaben bedingt die erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Landschaftsbild. Hinsichtlich des Klimas ist eine Veränderung der gegebenen Bedingungen ohne erheblichen Wertstufenverlust zu erwarten. Das Landschaftsbild kann durch entsprechende Maßnahmen neu gestaltet werden. Geeignete, räumlich und zeitnah zum Vorhaben ausgeführte, landschaftspflegerische Maßnahmen können die erheblichen Beeinträchtigungen ausgleichen.

8.17 Landschaftspflegerische Maßnahmen**Vermeidungsmaßnahmen****Bereich der ehemaligen Sandgrube**

Die bedingt naturnahen Abbaugewässer mit den Verlandungsbereichen sind zu erhalten (**Maßnahme V 1**), ebenso die außerhalb des Baufeldes verbleibende halbruderale Gras- und Staudenflur (**Maßnahme V 5**).

Ebenfalls erhalten werden sollen der sonstige Gehölzbestand, der die ehemaligen Abbaugewässer umgibt und die Baumreihe aus Gemeiner Birke sowie der Strauchbestand auf einer Breite von 5 m entlang der nördlichen Begrenzung des Flurstückes (**Maßnahme V 2 und V 3**).

Die 2 Sitka-Fichten sowie die Blau-Fichte im nördlichen Bereich des Abbaugewässers sind zu entfernen (**Maßnahme V 4**).

Die Vorschriften des NNatSchG, § 37, Abs. 3 über die zeitlichen Beschränkungen von Baumfällungen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres sind einzuhalten.

Ausgleichsmaßnahmen**Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs**

Die Ausgleichsmaßnahmen auf der 7.700 m² großen Fläche entlang des Mühlenweges sind wie folgt auszuführen:

- Setzen von 10 Trauben-Eichen (*Quercus petraea*) als Hochstamm im Mindestabstand von 10 m untereinander (**Maßnahme A 1**).
- Anlegen einer 5-reihigen Strauch-Baumhecke durch Setzen von Gemeiner Birke (*Betula pendula*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Aspe (*Populus tremula*) in größeren Abständen sowie von Straucharten wie Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Besenginster (*Cytisus scoparius*) (**Maßnahme A 2**).

Auf dem verbleibenden Flächenanteil ist eine Ruderalflur zu entwickeln, die nur einmal jährlich gemäht werden darf.

Maßnahmen auf externen Flächen

Gemäß § 1 a Abs. 3, § 9 Abs. 1 a und weiterführend in § 135, Abs. 2 und § 200 a BauGB müssen die Kompensationsmaßnahmen in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen und sind auf Kosten des Vorhabensträgers auszuführen.

Die Kompensationsfläche liegt in der Gemarkung Weyhausen, Flur 2, Flurstück 33/3. Das gesamte Flurstück gehört zum LSG „Allertal-Barnbruch“ sowie zum FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“.

Auf einer Fläche von 1,15 ha ist ein *bodensaurer Eichen-Mischwaldbestand nasser Standorte (WQN)* mit einer *Waldlichtungsflur (UW)* (unbestockte Fläche mit einer Größe von ca. 3.000 m²), auf der flächendeckend Gemeiner Wurmfarfarn (*Dryopteris filix-mas*) vorhanden ist.

Der Waldbestand zählt zu den Biotopen, die gemäß **§ 28a NNatSchG** und als **FFH-Lebensraumtyp 9190** (alte bodensaure Eichenmischwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*) gemäß Richtlinie 92/43/EWG, Anhang I geschützt sind.

Aufgrund dieser Einstufungen gelten entsprechende gesetzliche Vorgaben hinsichtlich des Erhaltungszustandes. Grundsätzlich ist dieser zu erhalten bzw. zu verbessern, wonach sich mögliche Maßnahmen ableiten lassen.

Zwischen Waldbestand und Aller liegt eine Grünlandfläche, die aufgrund der Artenzusammensetzung als *sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* eingestuft werden kann. In den zeitweise überstauten Senken ist eine Pflanzengesellschaft des *sonstigen Flutrasens (GFF)* mit u.a. Rotgelbem Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*) und Flutendem Schwaden (*Glyceria fluitans*) anzutreffen, die allerdings keine Flächenausdehnung erreichen, dass eine Einstufung gemäß § 28 b NNatSchG gerechtfertigt wäre (siehe Karte 1 B).

Aus den dargestellten, auf den Flächen vorhandenen Pflanzengesellschaften und den rechtlichen Bestimmungen (Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen (§ 34 c, Abs. 1 NNatSchG) sind folgende Maßnahmen als Kompensation abzuleiten:

Grünlandfläche (GIF) (Flächengröße ca. 5.400 m²) (siehe Karte 2 B)

Die entlang der Aller stehenden Weiden sind zu erhalten (**Maßnahme V 1a**).

Die gesamte Grünlandfläche soll nachfolgend extensiv bewirtschaftet werden. Das bedeutet insbesondere, keine Düngung, keine Beweidung sowie maximal einmal jährliche Mahd (Mahd nicht vor dem 15. Juli) mit Abräumen des Mähgutes (**Maßnahme E 1**).

Waldfläche mit Lichtungsflur (WQN mit UW)) (Flächengröße 1,15 ha bzw. 3.000 m²)

Die Waldfläche ist grundsätzlich zu erhalten (**Maßnahme V 2a**). Der bisher unbestockte Bereich ist flächig mit Stiel-Eiche (*Quercus robur*) zu bepflanzen. Dabei ist auf einen maschinellen Bodenumbruch zu verzichten, sondern eine Handpflanzung durchzuführen.

Als Pflanzverband ist 1,5 x 1,5 m zu verwenden. Ankommende Laubhölzer (wie z.B. Gemeine Birke u. Eberesche) sind zu belassen (**Maßnahme A 1a**).

Insbesondere die geplanten Maßnahmen auf der externen Fläche (Gemarkung Weyhausen, Flur 2, Flurstück 33/3) sind durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Auf **autochtones und zertifiziertes Pflanzmaterial** ist ebenfalls zu achten.

Die Fläche ist zu umzäunen um einen Wildverbiss zu vermeiden.

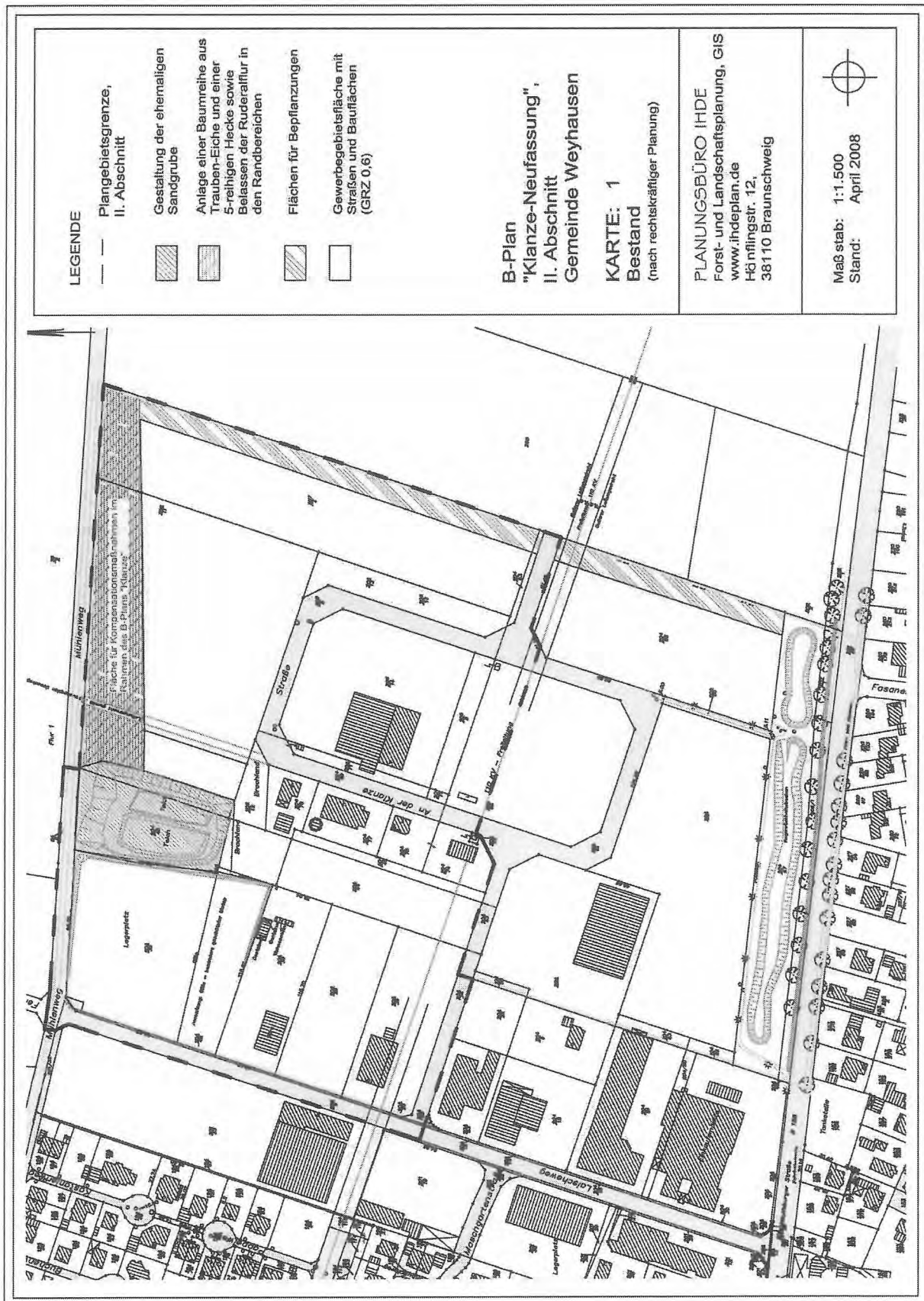
Als Pflanzqualitäten werden empfohlen:

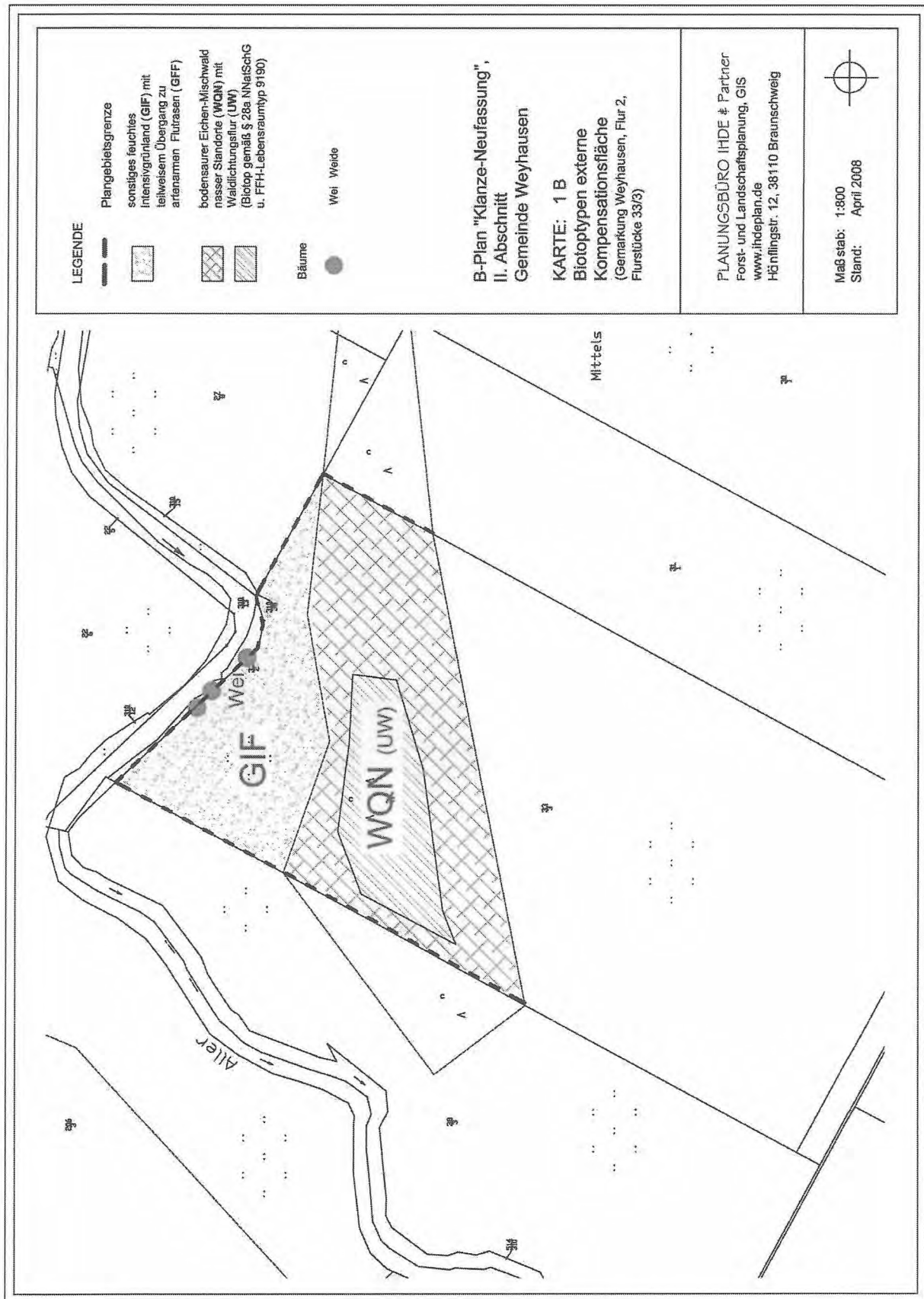
3-j*v. Sämling, Höhe 80-120 cm.

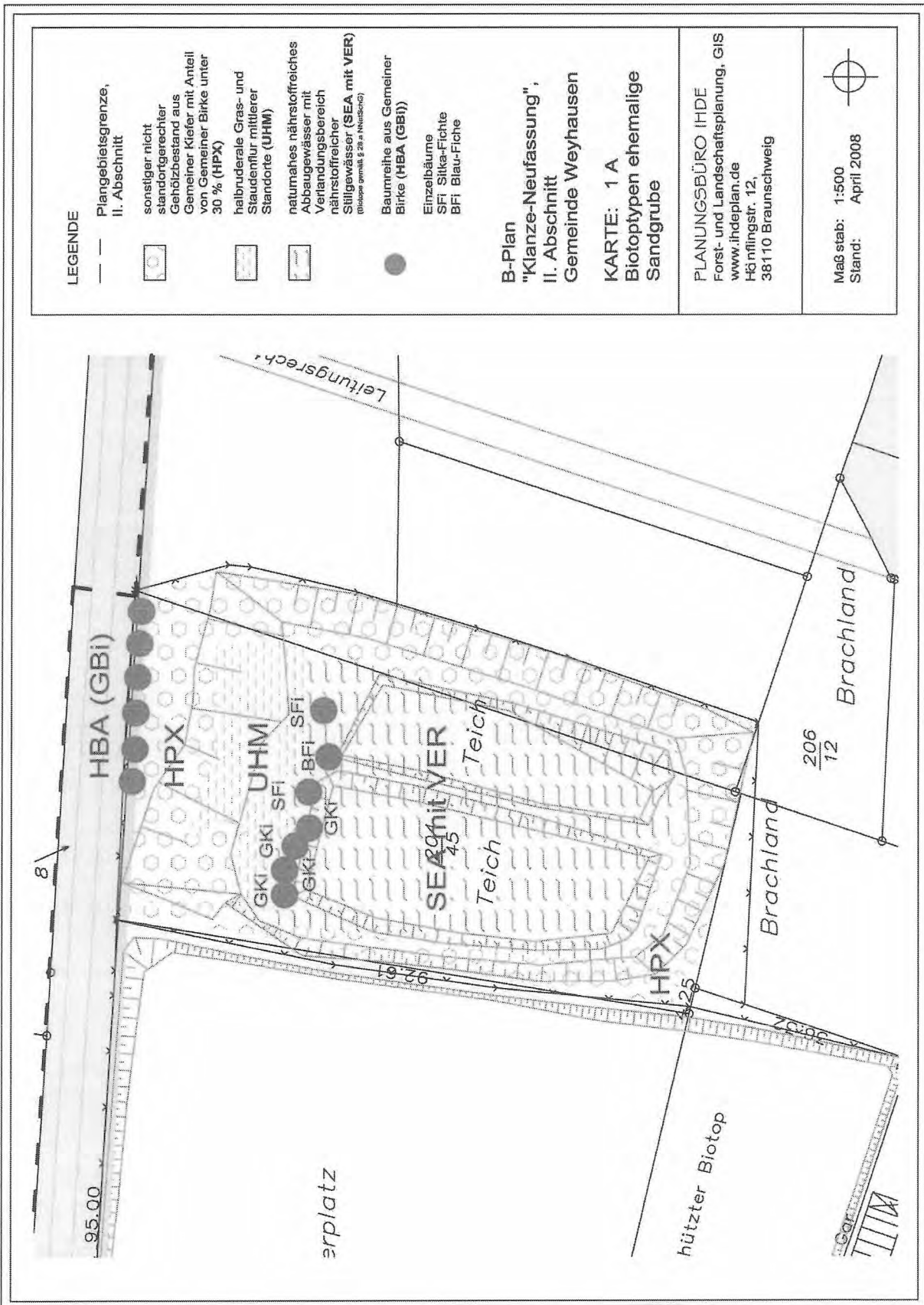
In der nachfolgenden Tabelle sind Eingriff und Ausgleich bilanziert.

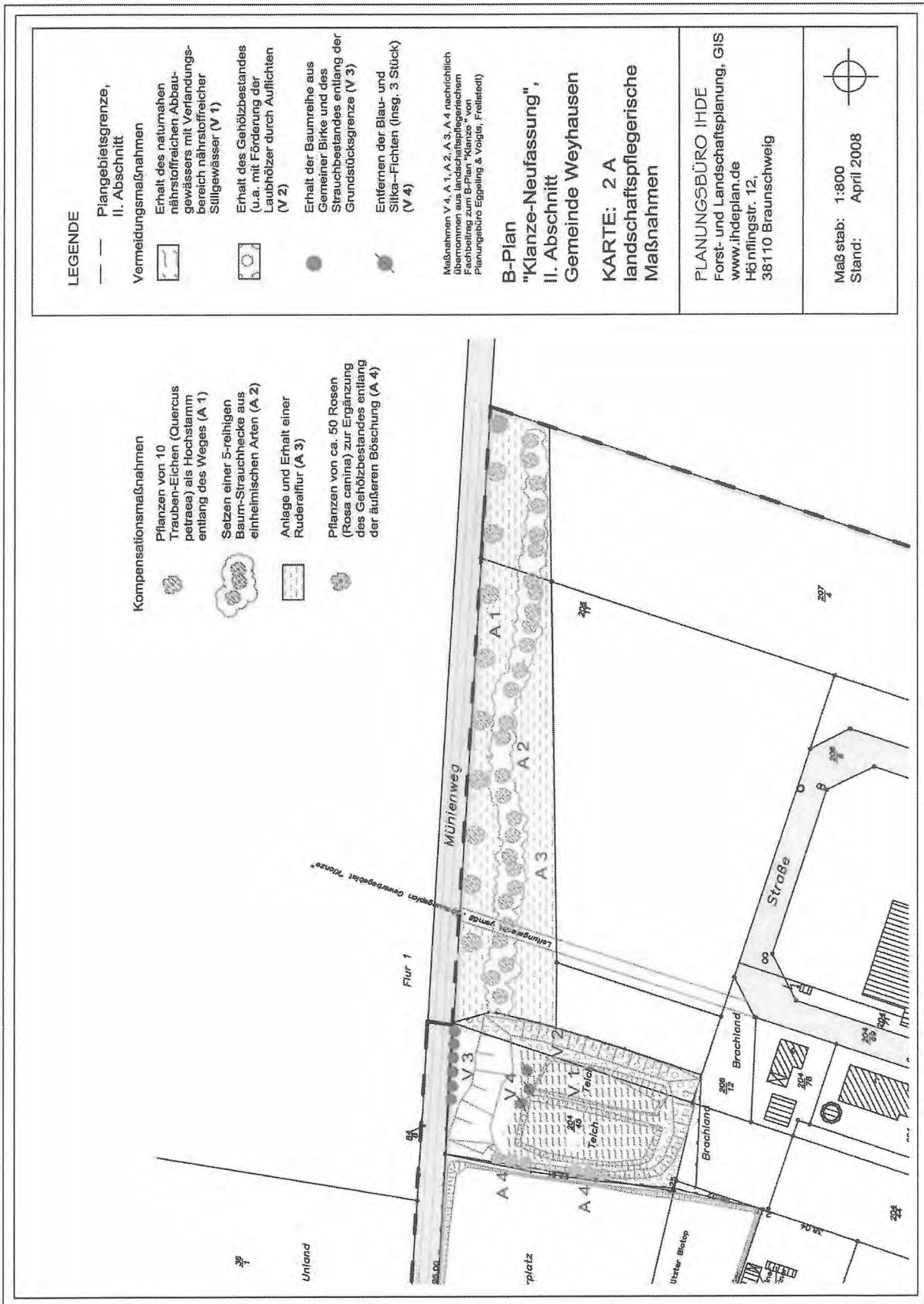
Flächenbilanzierung und Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich (Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an BREUER)

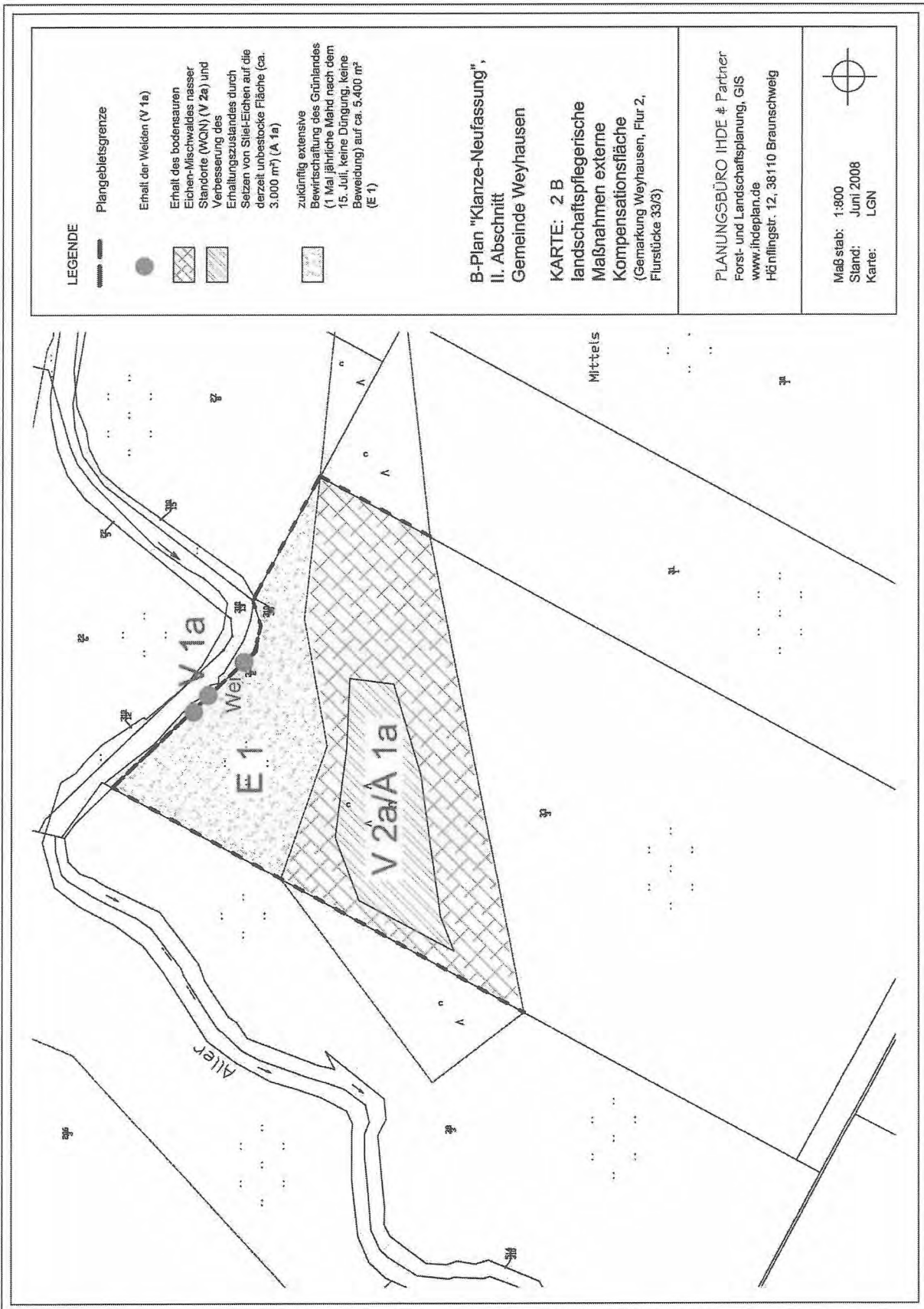
Schutzgut- bezogene Funktionsbee- in- trächtigung	Ausprägung, Größe, Wert der betroffenen Fläche	voraussichtliche nachhaltige Beeinträchtigung	Vorkehrungen der Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen
Boden	7.254 m ² physikalisch veränderter Boden (Wertstufe 2)	Veränderung des Bodens auf 5.754 m ² vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung		Verbesserung der Bodenverhältnisse auf 3.000 m ² Waldfläche und 5.400 m ² Grünland durch Wiederherstellen der natürlichen Bestockung bzw. extensive Bewirtschaftung (keine Beweidung, keine Düngung) (Maßnahmen A 1a u. E 1)
Wasser	mögliche Verringerung der Grundwasser- neubildungsrate auf höchstens 5.754 m ² (mögliche Baufläche) (Wertstufe 2)	geringere Versickerung von Niederschlägen durch Flächenversiegelung und Ableitung von Oberflächenwasser vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung	Verwendung von Rasengittersteinen für Auf- und Zufahrten	Verbesserung der Bodenverhältnisse auf 3.000 m ² Waldfläche und 5.400 m ² Grünland durch Wiederherstellen der natürlichen Bestockung bzw. extensive Bewirtschaftung (keine Beweidung, keine Düngung) (Maßnahmen A 1a u. E 1)
Biotop-/ Arten- und Lebensge- meinschaften	<i>erhebliche nachteilige Veränderung der Biotopstruktur auf 7.505 m²</i> <i>Biotop mit der Wertstufe II</i>	<i>Veränderung der Biotopstruktur von 900 m² sonstigen Gehölzbestand, 350 m² Ruderalflur und 6.255 m² Strauch- Baumhecke (als ehemalige Kompensationsmaßnah- me)</i> <i>vorher: Wertstufe II nachher: Wertstufe I</i> erhebliche Beeinträchtigung	Erhalt der Abbau-gewäs- ser/Verlandungs-bereiche u. der verbleibenden Ruderalflur (Maßnahme V 1 u. V 5) Erhalt des Gehölzbestandes, der Birken-Baumreihe und der Strauchreihe (ehemalige Sandgrube) (Maßnahme V 2 u. V 3) Fällen der 2 Sitka-Fichten u. 1 Blaufichte (Maßnahme V 4) Erhalt der Weiden auf der Kompensationsfläche (Maßnahmen V 1a)	Wiederherstellen eines bodensauren Eichenwaldes auf 3.000 m ² sowie Erhalt der restlichen Waldfläche (Maßnahme V 2a/ A 1a) Herstellen von mesophilem Grünland auf ca. 5.400 m ² (Maßnahme E 1)
Luft/Klima	mikroklimatische Veränderungen im näheren Umfeld (Wertstufe 3)	Beeinträchtigung durch Entfernen von Gehölzbestand vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 geringe Beeinträchtigung vorhanden, allerdings wertstufenmäßig nicht erheblich		Anlegen von Strauch- Baumhecken auf einer Fläche von 7.700 m ² Heckenstrukturen entlang der Plangebietsgrenzen (Maßnahmen A 1 und A 2)
Landschafts- bild landschafts- bezogene Erholung	zusätzliches Ausweisen einer Bauflächen Aufheben des Pflanzstreifens entlang der östlichen Plangebietsgren- ze (Wertstufe 2)	Veränderung des Landschaftsbildes entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2-3 erhebliche Beeinträchtigung	Erhalt der Abbau-gewäs- ser/Verlandungs-bereiche u. der verbleibenden Ruderalflur (Maßnahme V 1 u. V 5) Erhalt des Gehölzbestandes, der Birken-Baumreihe und der Strauchreihe (ehemalige Sandgrube) (Maßnahme V 2 u. V 3)	Baumhecken auf einer Fläche von 7.700 m ² Heckenstrukturen entlang der Plangebietsgrenzen (Maßnahmen A 1 und A 2) Setzen von Sträuchern als Ergänzung des westlichen Böschungsrandes der ehemaligen Sandgrube (Maßnahme A 4)

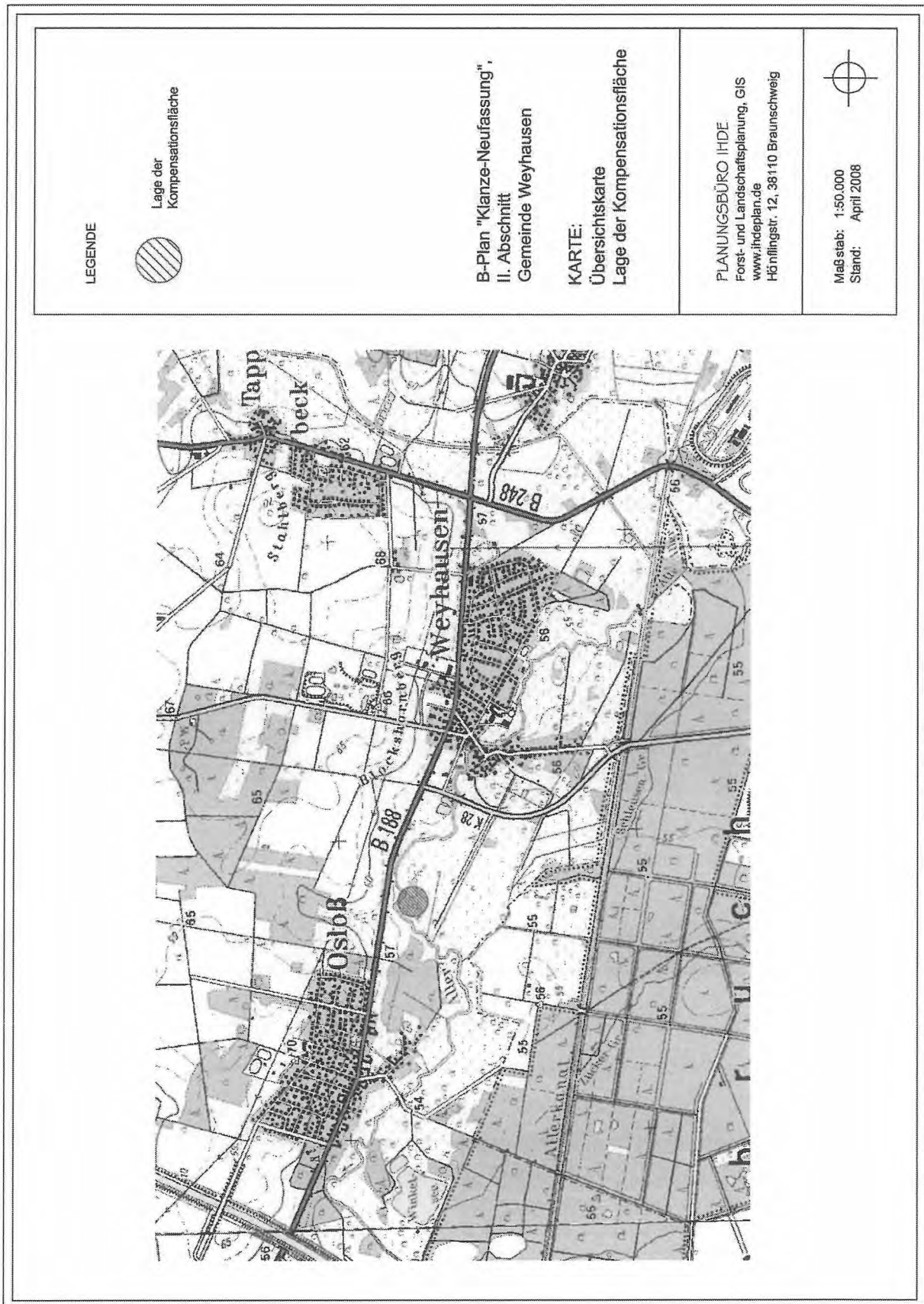












Teil B. Planinhalte

1. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsanlage „Wolfsburger Straße“ (B 188) sowie die vorhandene Straße „Laischeweg“ und den „Mühlenweg“. Im Zuge der Realisierung des B-Planes „Klanze-Neufassung“, I. Abschnitt erfolgte in Abstimmung mit dem Straßenbaustraßenverkehrsamt für die B 188 die Herstellung einer neuen Straßeneinmündung an der B 188. Der Verkehr der neuen Straßeneinmündung in die B 188 wird mittels einer Lichtsignalanlage bedarfsgerecht gesteuert.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die verkehrliche Erschließung über die zum Teil bereits vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen.

2. Versorgung, Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

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.

Die häuslichen Abwässer werden über die Trennkanalisation gesammelt und der Kläranlage der Samtgemeinde Boldecker Land zugeleitet und dort gereinigt.

Für den Bebauungsplan „Klanze“ wurde bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers seinerzeit eine hydraulische Berechnung erstellt, die davon ausging, dass das anfallende Niederschlagswasser insgesamt über die öffentliche Kanalisation gesammelt und dem bestehenden Regenrückhaltebecken über den Sandfang zugeleitet werden musste.

Das Büro Wittig hatte im Jahre 2005 auf Veranlassung der Gemeinde im Auftrage der NILEG eine Untersuchung bezüglich einer möglichen Versickerung im Baugebiet vorgenommen. Für den B-Plan „Klanze-Neufassung“, II. Abschnitt hat das Büro Wittig folgende Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahme

Regenwasserentsorgung nach Wegfall des Pflanzstreifens im Gewerbegebiet „Klanze“, Gemeinde Weyhausen, Landkreis Gifhorn

1. Anlass und Situation

Die Gemeinde Weyhausen, Landkreis Gifhorn, möchte im Gewerbegebiet „Klanze“ den im Osten des bestehenden Bebauungsplanes festgesetzten 15 m breiten Bepflanzungsstreifen (Ausgleichsmaßnahme) aufheben und die überbaubare Fläche bis auf den Mindestabstand von 3,00 m heranzuführen. Bei den im B-Plan betroffenen Flächen handelt es sich um gewerbliche Nutzflächen, die unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Grundstücke zu betrachten sind. Es ist daher Planungsziel der Gemeinde den künftigen Bauherren die Möglichkeit einer weitestgehenden Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

2. Grundlagen

In dieser Stellungnahme wird Bezug genommen auf die bereits vom Planungsbüro Wittig erstellten Berichte zur Überarbeitung der Regenwasserentsorgung (RW) im Gewerbegebiet „Klanze“ in der Gemeinde Weyhausen:

1. Überarbeitung der RW-Entsorgung bzw. Verkleinerung des Regenrückhaltebeckens (RRB) Gewerbegebiet "Klanze", Gemeinde Weyhausen, Februar 2006
2. Neubemessung des RRB Gewerbegebiet „Klanze“, Weyhausen, zusätzliche RW-Einleitung aus Flächen der B 188, Januar 2008.

In den oben genannten Berichten ist ermittelt worden, ob und unter welchen Bedingungen eine Verkleinerung des vorhandenen RRB vorgenommen werden kann.

3. Beurteilung

Ergebnis der oben genannten Untersuchung ist, dass gemäß den vorliegenden Bodengutachten die Flächen nördlich und südlich der Ringstraße für eine Versickerung geeignet sind (siehe Anlage). Diese Flächen können danach bei der Auslegung der RW-Entwässerung über den Kanal bzw. das RRB herausgenommen werden. Auf diesen Flächen ist das anfallende RW vollständig in dafür geeigneten Anlagen zu versickern.

Aufgrund der dadurch verringerten Einzugsfläche kann das RRB verkleinert werden. Die Nord- und Südflächen (in der Anlage gelb schraffiert) spielen für die RRB-Bemessung unter diesen Voraussetzungen keine Rolle mehr, d. h., hier ist bei vollständiger ordnungsgemäßer RW-Versickerung eine Überbauung des östlichen Ausgleichstreifens möglich.

Für den Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgesehen.

Für die Bemessung des RRB sind im Wesentlichen nur die in der Anlage grün schraffierten Flächen maßgebend.

Im Gewerbegebiet ist in diesem Bereich ein Teil der Grundstücke bereits verkauft bzw. bebaut. Hier ist Bestandsschutz zu berücksichtigen. In den oben genannten Berechnungen der RW-Entsorgung „Klanze“ ist daher bereits vorsorglich mit einer 80%igen Versiegelung der gesamten relevanten Flächen gerechnet worden.

Die oben aufgeführte Neubemessung des RRB und die RW-Hydraulik beruhen auf diesen Annahmen.

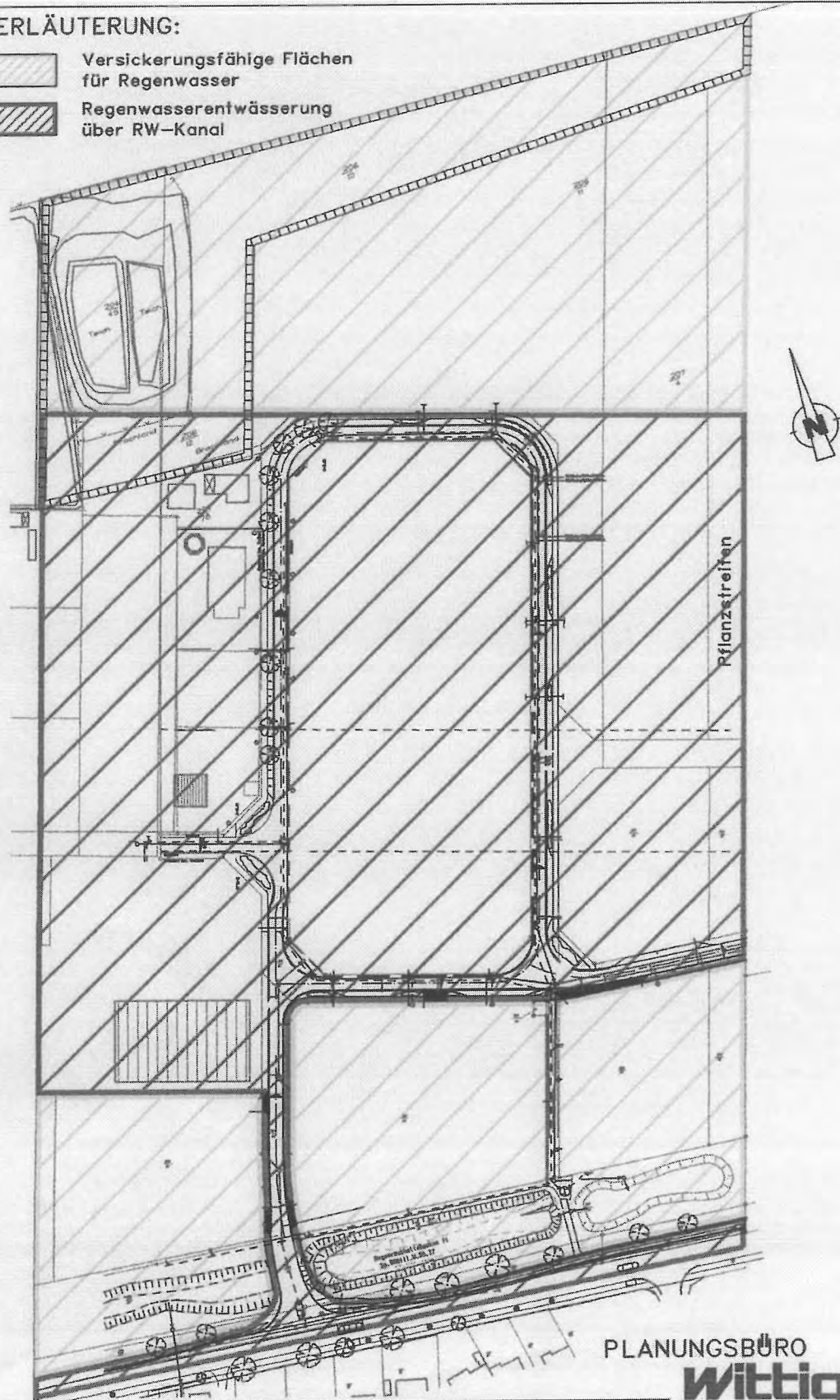
4. Zusammenfassung

Wenn die im Bodengutachten ausgewiesenen Kennwerte für die gesamten versickerungsfähigen Flächen gelten und die für die Versickerung erforderlichen Flächen entsprechend genutzt und ordnungsgemäß betrieben werden, ist eine Überbauung des Pflanzstreifens unter Beachtung und Einhaltung der oben aufgeführten Randbedingungen aus Sicht der RW-Entsorgung möglich.

Aufgestellt: Nun/he
Winsen (Aller), 28. April 2008
PLANUNGSBÜRO WITTIG
Elisabeth Wittig

ERLÄUTERUNG:

-  Versickerungsfähige Flächen für Regenwasser
 Regenwasserentwässerung über RW-Kanal



Diese Zeichnung ist mein Eigentum und nach ISO 16016 urheberrechtlich geschützt.
 Sie darf ohne meine Zustimmung weder kopiert noch Dritten zur Verfügung gestellt werden.

V:\Projekte\1498\053\4000\4ARIA10

PLANUNGSBÜRO
Wittig
 Telefon 0514/31 9856-0 • Fax 0514/31 9856-99

3. Bauliche und sonstige Nutzung

3.1 Art der Nutzung

Durch den Bebauungsplan sollen ca. 11,50 ha einer „eingeschränkten gewerblichen Nutzung“ zugeführt werden, die zwar auch bisher schon vorgesehen war, aber wegen der fehlerhaften Regelungen im B-Plan „Klanze“ nicht umgesetzt werden konnten. Hinzu kommt die Bereinigung der im Grenzbereich zwischen den B-Plänen „Klanze“ und „Laischeweg Nord“ unterschiedlichen Festsetzungen auf Grundstücken, die in beiden Geltungsbereichen liegen. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der von Weyhausen wahrzunehmenden Verpflichtungen aus dem BauGB sowie der raumordnerischen Vorgaben sicher gestellt.

Als Nutzungsart werden „eingeschränkte Gewerbegebiete“ festgesetzt (§ 8 BauNVO). Dabei nutzt die Gemeinde die Gliederungsmöglichkeit der BauNVO und schließt einzelne allgemein zulässige Nutzungen aus, da diese nach Auffassung der Gemeinde sich störend auf das Gebiet auswirken würden. Um den Bauherren jedoch eine Nutzung zu ermöglichen, die ihnen weitestgehende Nutzungen der Grundstücke zu ermöglichen, werden die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO allgemein zugelassen.

Da an der Ostgrenze des Geltungsbereiches die 15,00 m breite Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im B-Plan „Klanze-Neufassung“, I. Abschnitt seinerzeit belassen wurde, sie aber wie im II. Abschnitt aufgehoben und einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll, erfolgt für diese Fläche die Einbeziehung in den II. Abschnitt. Daher ist es notwendig, für diesen Bereich die Festsetzung als „SO-Einzelhandel“ zu treffen.

3.2 Maß der Nutzung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich nach den im rechtsverbindlichen B-Plan vorgegebenen Vollgeschossen und den Grundstücken in der Nachbarschaft. Die Gebäudehöhen werden durch eine maximal zulässige Höhe festgesetzt. Die Begrenzung der überbaubaren Fläche und die Festsetzung einer GRZ von 0,6 wird damit begründet, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Die zulässige Überschreitung nach § 19 BauNVO wird auf bis zu 30 % begrenzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planentwurf durch Baugrenzen festgesetzt. Damit werden großzügig überbaubare Flächen ermöglicht, die eine angemessene Gestaltungsfreiheit auf den Grundstücken sicher stellen.

3.4 Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Das wird damit begründet, dass zu erwarten ist, dass in dem Baugebiet durch die vorgesehene Nutzung Gebäude mit einer größeren Länge errichtet werden müssen. Diesem Erfordernis will die Gemeinde durch die von der offenen Bauweise abweichende Bauweise auch Rechnung tragen und lässt daher größere Gebäudelängen zu.

3.6 Begründung der textlichen Festsetzungen

Für den Geltungsbereich erfolgt eine Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“. Da an der Ostgrenze des Geltungsbereiches die 15,00 m breite Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im B-Plan „Klanze-Neufassung“, I. Abschnitt seinerzeit belassen wurde, sie aber wie im II. Abschnitt aufgehoben und einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll, erfolgt für diese Fläche die Einbeziehung in den II. Abschnitt. Daher ist es notwendig, für diesen Bereich die Festsetzung als „SO-Einzelhandel“ zu treffen.

Da davon auszugehen ist, dass auch Gebäude mit einer größeren Länge als 50,00 m in dem Baugebiet zur Ausführung gelangen müssen, trägt die Gemeinde dieser Tatsache Rechnung und setzt eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise im Bebauungsplan fest.

Die Ergebnisse des Gutachtens zur Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Regelungen werden entsprechend als Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen und in der Begründung dargelegt.

Um eine negative Wirkung bezüglich der städtebaulichen Gestaltung des Gebietes am Ortsrand der Gemeinde zu vermeiden, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Für die Realisierung des B-Planes ist die Untersuchung der Lärmsituation erforderlich gewesen. Das Ergebnis des vom TÜV NORD erarbeitete Schalltechnische Gutachten wird in Form von Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den B-Plan übernommen.

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).

3.8 Grünordnung

Das Ergebnis des naturschutzfachlichen Gutachtens zur „Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Regelungen“ wird in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung dargelegt.

3.9 Weitere Festsetzungen und Kennzeichnungen nach dem BauGB

Aus dem Verfahren zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich keine Hinweise ergeben, die entsprechende Festsetzungen bzw. Kennzeichnungen auf der Grundlage des BauGB erforderlich machen.

3.10 Nachrichtliche Übernahmen

Das Erfordernis für nachrichtliche Übernahmen ist zurzeit nicht erkennbar.

4. Immissionsschutz

Für die Durchführung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Untersuchung bezüglich der Emissionen, die aus dem Verkehr im öffentlichen Bereich sowie aus der von der Gemeinde vorgesehenen Nutzung innerhalb des Planbereiches zu erwarten sind. Die Gemeinde hat daher ein entsprechendes Gutachten beim &TÜV NORD in Auftrag gegeben.

Das Ergebnis dieses Gutachtens stellt sich wie folgt dar:

Zusammenfassung:

Die Gemeinde Weyhausen beabsichtigt den Bebauungsplan „Klanze-Neufassung“ neu aufzustellen. Der südliche Teil des Gebietes soll als Sondergebiet für Einkaufsmärkte bzw. Systemgastronomie, der nördliche Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Wir wurden beauftragt, eine Kontingentierung der Geräuschemissionen des geplanten Sonder-/Gewerbegebietes vorzunehmen, die einen ausreichenden Geräuschemissionsschutz der südlich gelegenen Wohngebiete gewährleistet.

Die Kontingentierung der Geräuschemissionen des geplanten Gewerbegebietes wurde so durchgeführt, dass die jeweiligen Orientierungswerte tagsüber um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten werden. Dies ist aus unserer Sicht tolerierbar, da zur Tageszeit bereits eine deutliche Geräuschvorbelastung durch den öffentlichen Verkehr vorliegt. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte um nicht mehr als 1 dB(A) überschritten. Im Anhang 3 zum Gutachten haben wir unseren Vorschlag zur Kontingentierung der Geräuschemission dargestellt. Eine weitere Variante haben wir mit dem Anhang 4 beigelegt. Hier wird vorausgesetzt, dass dem unbeplanten Innenbereich der Schutzanspruch eines MI zukommt.

Durch die Einrichtung einer neuen Abbiegespur werden in einem Umkreis von bis zu 70 m um die Einmündung der Erschließungsstraße die Beurteilungspegel des öffentlichen Straßenverkehrs auf der

B 188 um mindestens 3 dB(A) erhöht. Damit liegt eine wesentliche Änderung der Straße im Sinne der 16. BImSchV vor. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden überschritten.

Eine deutliche Verbesserung der Situation kann aus schalltechnischer Sicht erreicht werden, wenn die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Versetzen der Ortstafel) auf 50 km/h gesenkt wird.

Das Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens wird, soweit dies als erforderlich angesehen wird, als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

5. Brandschutz

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Trinkwasserleitungen werden in einem Minstdurchmesser 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 und der Wasserverband Vorsfelde zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

6. Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung 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

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn und der Gemeinde sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Zu widerhandlungen können nach § 35 NDSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 250 000,00 € belegt werden.

8. ÖPNV

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

II. U M W E L T B E R I C H T

1. Beschreibung der Planung / Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

In dem seit dem 29.05.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Klanze“ und des Bebauungsplanes „Laischeweg Nord“ (rechtsverbindlich seit dem 30.09.1990) ist für den Bereich des aktuellen B-Planes eine Festsetzung als „Gewerbegebiet-eingeschränkt“ („GEe“) festgesetzt.

Der Bebauungsplan als Rechtsnorm muß eindeutig bestimmbare Festsetzungen treffen. Im vorliegenden Fall enthält der Bebauungsplan „Klanze“ diese zwingend vorgeschriebene Eindeutigkeit in Bezug auf die Festsetzung eines „GEe-Gebietes“ nicht! Hinzu kommt, dass auf den übergreifenden Grundstücken (Grundstücke liegen teilweise im Geltungsbereich des B-Planes „Klanze“ und teilweise im Geltungsbereich des B-Planes „Laischeweg Nord“) von einander abweichende Festsetzungen vorhanden sind, die dazu führten, dass auf demselben Grundstück unterschiedliche planerische Beurteilungen herangezogen werden mussten. Dieses Missverhältnis will die Gemeinde u.a. durch die Aufstellung des aktuellen B-Planes beseitigen.

Begründung:

Aus der textlichen Ergänzung der Planzeichenerklärung des B-Planes „Klanze“ ist nicht zu erkennen, welche „Einschränkungen“ für diesen Bereich zum Tragen kommen bzw. welche Gliederung des Gewerbegebietes als planerische Zielsetzung der Gemeinde für den Bereich des Bebauungsplanes erkennbar sein sollen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Der erste Teil dieser textlichen Ergänzung stellt offensichtlich auf ein Mischgebiet ab. Jedenfalls ist die Formulierung aus dem § 6 Abs. 1 und dem Abs. 2 BauNVO entnommen worden. Der Schlussteil betrifft die „Ausnahmen“ nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Eine eindeutig bestimmbare Regelung, wie es das BauGB für den Bebauungsplan als Rechtsnorm vorschreibt, ist für das „eingeschränkte Gewerbegebiet“ nicht erkennbar.

Hinzu kommt, daß in der Begründung unter dem Kapitel 4.1 Abs. 2 eine fehlerhafte Aussage getroffen wird. Hier heißt es: „...Als Richtwerte für den einzelnen Betrieb gelten die für „Reine Wohngebiete“ vorgegebenen Höchstwerte von 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts...“ Die Formulierung ist falsch! Bei der gemeindlichen Planung sind die Orientierungswerte nach der DIN 18 005 ("Schallschutz im Städtebau") und der TALärm ("Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm") maßgebend!

Durch diese fehlerhafte Regelung im rechtsverbindlichen B-Plan „Klanze“ wurden der Gemeinde die Möglichkeiten der Ansiedlung von entsprechend zulässigen Gewerbebetrieben in der jüngsten Vergangenheit entzogen.

Es ist daher planerische Zielsetzung der Gemeinde, die bestehenden Fehler der rechtsverbindlichen Bebauungspläne zu beheben und gleichzeitig den Inhalt des aktuellen B-Planes an die erforderliche gemeindliche Entwicklung anzupassen.

Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass dieser Bebauungsplan dazu dient, die Daseinsvorsorge zu sichern. Dies bezieht sich insbesondere auch auf ihre Verpflichtung nach dem BauGB und den Vorgaben aus der Raumordnung, da sie als Grundzentrum für eine ausgewogene Versorgung der Bevölkerung zu sorgen hat. Es ist daher Planungsabsicht der Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Rat der Gemeinde hatte am 23.09.2004 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „Klanze-Neufassung“ gefasst. Im Februar/März 2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. In diesem Verfahrensschritt wurden von den Unterrichteten keine Hinweise gegeben, die die Annahme rechtfertigen, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wesentliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In seiner Sitzung am **02.07.2007** hat der Rat der Gemeinde beschlossen, den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes in **zwei Teilabschnitte** zu unterteilen. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass das Planaufstellungsverfahren für den **Bebauungsplan „Klanze-Neufassung“, I. Abschnitt** im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt wird. Das Verfahren für den B-Plan „Klanze-Neufassung“, I. Abschnitt ist durch den Satzungsbeschluss am **11.10.2007** abgeschlossen worden. Durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn am 31.10.2007 ist der B-Plan seit dem 01.11.2007 in Kraft.

Der vorliegende Bebauungsplan erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung, da die Kriterien nach § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG unterschritten werden; durch den Bebauungsplan werden weniger als 20.000 m² Grundfläche, auf Grundstücken, die einer **neuen** baulichen Nutzung zugeführt werden, festgesetzt.

1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um die Änderung eines bestehenden B-Planes, bei dem die seinerzeit getroffenen Festsetzungen überarbeitet werden müssen, um sie dem geltenden Planungsrecht entsprechend anzupassen. Insofern ergeben sich dadurch keine anderweitigen Möglichkeiten einer Planung an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan sollen ca. 11,50 ha einer „eingeschränkten gewerblichen Nutzung“ zugeführt werden, die zwar auch bisher schon vorgesehen war, aber wegen der fehlerhaften Regelungen im B-Plan „Klanze“ nicht umgesetzt werden konnten. Hinzu kommt die Bereinigung der im Grenzbereich zwischen den B-Plänen „Klanze“ und „Laischeweg Nord“ unterschiedlichen Festsetzungen auf Grundstücken, die in beiden Geltungsbereichen liegen. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der von Weyhausen wahrzunehmenden Verpflichtungen aus dem BauGB sowie der raumordnerischen Vorgaben sicher gestellt.

Als Nutzungsart werden „eingeschränkte Gewerbegebiete“ festgesetzt (§ 8 BauNVO). Dabei nutzt die Gemeinde die Gliederungsmöglichkeit der BauNVO und schließt einzelne allgemein zulässige Nutzungen aus, da diese nach Auffassung der Gemeinde sich störend auf das Gebiet auswirken würden. Um den Bauherren jedoch eine Nutzung zu ermöglichen, die ihnen weitestgehende Nutzungen der Grundstücke zu ermöglichen, werden die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO allgemein zugelassen.

Da an der Ostgrenze des Geltungsbereiches die 15,00 m breite Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im B-Plan „Klanze-Neufassung“, I. Abschnitt seinerzeit belassen wurde, sie aber wie im II. Abschnitt aufgehoben und einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll, erfolgt für diese Fläche die Einbeziehung in den II. Abschnitt. Daher ist es notwendig, für diesen Bereich die Festsetzung als „SO-Einzelhandel“ zu treffen.

2 Beschreibung wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde

2.1 Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung

Die Umweltprüfung wird auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die nähere Umgebung begrenzt durchgeführt. Diese Vorgehensweise hat sich aus dem Ergebnis des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping: Unterrichtung mit Schreiben vom 02.02.2005 mit Terminsetzung bis zum 14.03.2005) nach Entscheidung durch die Gemeinde ergeben.

Inhaltlich wird die Eingriffsregelung und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Begründung zum Bebauungsplan bzw. als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Eingriffsregelung (Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz)

Die Erfassung der Biotoptypen (Arten- und Lebensgemeinschaften) erfolgt nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLO) nach dem Kartierungsschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Drachenfels, 1994.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Flächenbilanzierung und Gegenüberstellung Eingriff - Ausgleich in Anlehnung an BREUER durchgeführt

Schallschutz (Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die dazu anzuwendenden ergänzenden Verordnungen und DIN-Vorschriften)

Niederschlagswasserbeseitigung:Ergänzende Berechnungen durch das Büro Wittig, Winsen, Aller:

1. Überarbeitung der RW-Entsorgung bzw. Verkleinerung des Regenrückhaltebeckens (RRB) Gewerbegebiet "Klanze", Gemeinde Weyhausen, Februar 2006
2. Neubemessung des RRB Gewerbegebiet „Klanze“, Weyhausen, zusätzliche RW-Einleitung aus Flächen der B 188, Januar 2008.

2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen waren keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandesaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

3.1.1 Schutzgut Mensch

Betrachtet werden hier vorrangig die möglichen Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplanes auf die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden sowie die Veränderung des bisherigen Wohnumfeldes und der Erholungsfunktion für die Bevölkerung.

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Weyhausen, angrenzend an bereits vorhandene Gewerbeflächen im Westen und Ackerflächen im Norden und Osten. Südlich liegt die Straßenführung der B 188, die das gesamte Baugebiet „Klanze“, also den I. und damit auch II. Abschnitt, mit der allgemeinen Bebauung der Ortschaft Weyhausen, die sich weiter südlich bis nah an den Lauf der „Aller“ erstreckt, verbindet. Die Bedeutung der Flächen als Erholungsraum für die Bevölkerung ist gering.

Aufgrund der bereits rechtskräftigen B-Pläne „Laischeweg Nord“ und „Klanze“, aus denen jeweils Teilflächen den Bereich der B-Plan-Neufassung „Klanze“ bilden, besteht bereits die Möglichkeit einer gewerblichen Flächennutzung. Die Neufassung des Plans hat u.a. auch das Ziel, für Gewerbegebiete rechtlich mögliche Schallpegel zuzulassen, wodurch es möglicherweise zu Auswirkungen auf die südlich gelegenen Wohngebiete „Judenkamp“ sowie „Försterkamp I und II“ kommen kann.

Dabei wird hier der II. Abschnitt des gesamten B-Planes „Klanze“ betrachtet, der nördlich angrenzend an den I. Abschnitt, zumindest aus schalltechnischen Erwägungen kaum nachhaltige Beeinträchtigungen für die Anwohner hat.

Gleichwohl ist in Rechnung zu stellen, dass durch den Neubau einer Abbiegerspur, die ja auch die verkehrliche Anbindung des II. Bauabschnittes an die Bundesstraße sichert, ein erhöhter Lärmpegel durch die Bewohner der oben genannten Wohngebiete zu verkraften ist.

Bewertung**Schadstoffemission und –immission****Verkehr**

Insbesondere durch die enorme Verkehrsbelastung der B 188 mit hohen zulässigen Geschwindigkeiten bis in den unmittelbaren Ortsbereich entstehen Belastungen für die Anwohner, die die zulässigen Höchstwerte übersteigen.

Nutzungen**Gewerbegebiet (GEE I und II)**

Für die unterteilten Bereiche (siehe schalltechnisches Gutachten) sind die angegebenen Emissionswerte einzuhalten. In diesem Fall ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes durch die entsprechenden Nutzungen und der daraus angenommenen Lärmimmissionen entstehen.

Weitere negative Umweltauswirkungen, die infolge unmoderner Heizanlagen oder der Verwendung von CO₂-intensiven Brennstoffen entstehen können, sind bei Einhaltung aller gegebenen Umweltstandards zu vermeiden.

3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gemäß den rechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen; wobei insbesondere die jeweiligen Lebensräume zu pflegen, zu entwickeln bzw. wiederherzustellen sind.

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wird bereits gewerblich entsprechend den Festsetzungen der rechtskräftigen B-Pläne „Laischeweg Nord“ und „Klanze“ genutzt. Abgeleitet daraus, sind die dafür erforderlichen Kompensationsmaßnahmen in die Darstellungen der B-Pläne integriert und im Zuge dieser Planung nachrichtlich in die Neufassung übernommen worden.

Als Ist-Zustand ergeben sich somit Pflege- und Entwicklungshinweise für die ehemalige Sandgrube, die den Erhalt dieser einschließt sowie Festsetzungen zu Anpflanzungen standortgerechter Gehölze entlang der nördlichen und östlichen Plangebietesgrenze, die durch ruderalen Säume vervollständigt werden. Die ehemalige Sandgrube ist durch einen Gehölzgürtel aus Gemeiner Birke (*Betula pendula*), Gemeiner Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Sitka-Fichte (*Picea sitchensis*) in die Umgebung eingebunden. Die westliche Randbestockung ist im Vergleich zur sonstigen lückig.

Die Innenfläche dieses Gehölzgürtels bilden 2 künstlich entstandene Teiche, die als *Abbaugewässer und ihre Verlandungsbereiche* eingestuft werden und somit Biotope nach § 28 a NNatSchG darstellen.

Zwischen Gehölzbestand und Abbaugewässer liegt eine ca. 500 m² große Fläche mit einer Vegetation, die überwiegend aus Arten einer *halbruderalen Gras- und Staudenflur* besteht und durch Gemeine Kiefern, Sitka- und Blau-Fichten von der Wasserfläche optisch getrennt ist. Dort haben sich Kleinblütige Königskerze (*Verbascum thapsus*), Große Brennessel (*Urtica dioica*), Wolliges Honiggras (*Holcus mollis*), Lupine (*Lupinus spc.*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Wiesen-Margerite (*Leucanthemum vulgare*) angesiedelt.

Die Gehölzanpflanzungen entlang der Plangebietesgrenzen sind bisher nur Bestandteil des Planes (keine Umsetzung).

Bewertung

Die angestrebte zusätzliche Ausweisung von Bauflächen im Bereich der Sandgrube als auch entlang der östlichen Plangebietesgrenze, gekennzeichnet durch den Wegfall des 15 m breiten Pflanzstreifens, führen zu einem erheblichen Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG, der durch entsprechende Maßnahme auszugleichen ist.

3.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Aus dem, im Pleistozän, glazifluviatil abgelagerten Bodenmaterialien lehmiger Sande und Sande hat sich als Bodentyp Pseudogley-Braunerde entwickelt (digitale Bodenkarte Niedersachsens, 1997), die als gering nährstoffversorgt eingestuft werden kann. Verglichen mit denen, aus nährstoffarmen Sanden bestehenden Böden der Heide, sind darauf vergleichsweise hohe landwirtschaftliche Erträge zu erzielen, so dass diese Böden zu den „guten“ Ackerböden des Landkreises Gifhorn zählen.

Die anstehenden Lehme/Geschiebelehme wirken als „Staukörper“ in Hinsicht auf den Oberflächenwasserabfluß, woraus ein mittleres bis hohes Wasserspeichervermögen sowie eine mittlere bis hohe Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, verbunden mit der Neigung zu Verdichtung und Stau von Oberflächen-(Niederschlags-)wasser, abgeleitet werden kann.

Die Böden sind durch Überplanung und Nutzung als Baufläche bereits vorbelastet.

Bewertung

Begründet durch die bereits vorhandenen Planungen ist eine Beeinträchtigung des Bodens bereits gegeben; allerdings stellt die Ausweitung der Versiegelungsmöglichkeit einen erheblichen Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG dar, der durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu kompensieren ist.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sollen durch eine nachhaltige Entwicklung des Wasserhaushaltes insgesamt, den nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung ohne Einschränkung offen stehen.

Daraus lässt sich ableiten, dass eine hohe Grundwasserneubildung mit entsprechender Qualität zu sichern bzw. wiederherzustellen ist.

Unter dem Schutzgut Wasser werden die Bereiche Oberflächen- und Grundwasser betrachtet.

Grundwasser

Die Höhe des oberflächennahen Grundwassers im Plangebiet ist auf Ebene der Abbaugewässer zu erwarten, dort, wo die Geschiebelehne flächig anstehen, ca. in einer Tiefe von 1,20 m unter der Geländeoberfläche.

Die mittlere bis hohe Pufferkapazität der Böden über dem flächendeckend anzunehmenden Grundwasserstock lassen auf eine geringe bis mittlere Gefahr des Nährstoffeintrages in das Grundwasser und der Verschmutzung des Grundwassers schließen.

Wie bereits für das Schutzgut Boden beschrieben, sind Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche bauliche Nutzung zu erwarten.

Oberflächenwasser

Als Oberflächenwasser sind die 2, durch Bodenabbau entstandenen Teiche, die vermutlich auch aus Grundwasser gespeist werden (Abfluss von den nördlich gelegenen Ackerflächen), vorhanden.

Die Gewässer haben eine reichhaltige Wasservegetation, woraus auf nährstoffreiche Wasserverhältnisse (möglicher Nährstoffeintrag aus angrenzender, intensiver landwirtschaftlicher Nutzung) geschlossen werden kann.

Bewertung

Die geplante Erhöhung der möglichen Versiegelung auf zusätzlich 5.754 m² Fläche verringert die Grundwasserneubildungsrate erheblich. Von einer deutlichen Verschlechterung der Grundwasserqualität ist allerdings nicht auszugehen.

3.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Die Plangebietsfläche liegt im Norden der Gemeinde Weyhausen, fällt in südliche Richtung zur Allerniederung beständig ab und liegt somit in einem Bereich, der durch geringe Feuchtigkeit und stehende trockene Luftmassen mit Verwirbelungen gekennzeichnet ist.

Insgesamt können die klimatischen Verhältnisse als beeinträchtigt aufgrund der Nähe zur Stadt Wolfsburg mit erheblichen Emissionsquellen bezeichnet werden.

Die Emissionen (Lärm/Stäube) durch Fahrzeugverkehr auf der B 188 sind durch die hohe Belegung bereits jetzt von Bedeutung für die Anwohner.

Bewertung

Durch die geplante Bebauung kommt es zur Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen, die allerdings bereits durch die Rechtsverbindlichkeit der bestehenden B-Pläne begründet werden, so dass durch die Neufassung des B-Planes kein erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet wird.

3.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch eine anhaltend starke gewerbliche Entwicklung geprägt. Die nördlich angrenzenden Ackerflächen besitzen einen geringen Wert für die landschaftsbezogene Erholung; entlang der Wege sind zumeist nur schmale ruderalen Säume vorhanden.

Der B-Plan „Klanze“ sah die Anlage eines 15 m breiten Pflanzstreifens entlang der östlichen Plangebietsgrenze zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft vor, der in die Neufassung nicht übernommen wurde. Die Gemeinde beabsichtigt, die weitere städtebauliche Entwicklung in östliche Richtung nördlich der B 188, so dass ein entsprechender Pflanzstreifen kaum Effekte für das Landschaftsbild hätte.

Bewertung

Die angestrebte Bebauung begründet keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG. Allerdings sollte bei der zukünftigen Bauleitplanung auf eine entsprechende Einbindung der Flächen in die freie Landschaft geachtet werden.

3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung (architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze) zu verstehen, deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind derartige Kultur- und Sachgüter nicht vorhanden.

Bewertung

Durch die geplante Bebauung werden keine Kultur- und Sachgüter erheblich beeinträchtigt.

3.1.8 Schutzgebiete

Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes werden die 2 Teiche als Biotop nach § 28 a NNatSchG geführt. Weitere flächige Schutzgebiete nach FFH-Richtlinie bzw. Niedersächsischem Naturschutzrecht sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Bewertung

Die geschützten Biotop werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Landschaftspflegerische Maßnahmen dienen dem langfristigen Erhalt und der Sicherung des Bestandes.

3.1.9 Emission, Abfälle, Abwässer

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt, soweit dies die Bodenverhältnisse zulassen durch Versickerung vor Ort; für die übrigen Bereiche erfolgt die Ableitung in das südlich der B 188 im Geltungsbereich des B-Planes „Klanze“ - I. Abschnitt gelegene Regenrückhaltebecken.

Die Entsorgung getrennter Abfälle wie Hausmüll, Papier und Kunststoffe sowie von Biomüll, Wertstoffen und sonstigen Müll wird geregelt und turnusmäßig durch den Landkreis Gifhorn durchgeführt, so dass eine geringe Geruchsbelästigung gewährleistet werden kann.

Die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer ist sichergestellt.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen von ungenügend entsorgten Abfällen und Abwässern bzw. der Verwendung von Kohlendioxid intensiven Heizmaterialien sind bei ordnungsgemäßer Beachtung staatlicher Auflagen nicht zu erwarten.

3.1.10 Nutzung und Umgang mit Energie

Als Heizmaterial ist Erdgas vorzusehen und der ausschließliche Gebrauch von CO₂-intensiven Feuerungsmitteln (Kohle) auszuschließen bzw. auf die erlassenen gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich Emissionsgrenzwerte hinzuweisen.

Durch planungsrechtlich zu unterstützende Festsetzungen ist die Erzeugung von Energie aus alternativen Quellen zu ermöglichen.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen, die eine Nutzung von erneuerbaren Energien verhindern bzw. diese ausschließen, sind aufgrund der Planunterlagen nicht zu erwarten.

3.1.11 Umweltrelevante Planungen

Zu beachten ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (Stand 1994), aus dem keine naturschutzfachlichen Zielvorstellungen abgeleitet werden können.

Bewertung

Die Realisierung des Planvorhabens bedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen umweltrelevanter Planungen.

3.1.12 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, entsprechende Verlagerungseffekte und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten.

Bekannter Wirkungszusammenhang in Bezug auf die Neufassung des B-Planes ist die, durch Bodenversiegelung bedingte, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Prognostisch bleiben die Auswirkungen auf den unmittelbar angrenzenden Bereich des B-Planes „Klanze-Neufassung“ begrenzt.

3.1.13 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Neufassung des B-Planes „Klanze“ – II. Abschnitt beinhaltet im Wesentlichen die Verlagerung von Ausgleichsmaßnahmen auf externe Flächen und die zusätzliche Ausweisung von Bauflächen, wodurch voraussichtlich die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser (Grundwasser) erheblich bzw. nachhaltig beeinträchtigt werden.

Durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen und textliche Festsetzungen, die insbesondere den Erhalt von Strukturen beinhalten, sind wesentliche Beeinträchtigungen im Vorfeld auszuschließen.

Relevante Ausgleichsflächen stehen im unmittelbaren Grenzbereich des B-Plangebietes nicht zur Verfügung; allerdings ist eine entsprechende Kompensation extern auf privaten Flächen möglich.

3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die angestrebte Planung sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die vorrangig die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser (Grundwasser) betreffen.

Im Zuge der Planrealisierung sind der Erhalt der ehemaligen Sandgrube und das Anlegen von Anpflanzungen in eingeschränktem Umfang in Bezug auf die planerischen Festsetzungen der rechtskräftigen B-Pläne vorgesehen.

Für den Ausgleich sind externe Flächen notwendig.

Grundlegende negative Entwicklungen sind aus den Planvorstellungen nicht abzuleiten, da diese den wesentlichen Grundzügen der bereits rechtskräftigen B-Pläne entsprechen. Änderungen ergeben sich hinsichtlich des östlichen Pflanzstreifens, durch den eine Einbindung des Baugebietes in die Umgebung erfolgen sollte. Die Fragen der Gestaltung des Landschaftsbildes sowie die Einbindung der gewerblich genutzten Flächen in die freie Landschaft sind bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung in östliche Richtung zu beachten.

3.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wären die Festsetzungen der rechtskräftigen Planungen bindend, die entlang der östlichen Plangebietsgrenze einen 15 m breiten Pflanzstreifens und den Erhalt der Strukturen auf dem gesamten Grundstück der ehemaligen Sandgrube vorsehen.

Die neuerlich entstehenden, erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter würden in diesem Umfang nicht auftreten.

Gleichzeitig wären nur Gewerbe mit niedrigen Schallemissionen zulässig.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Erhebliche und damit nachhaltige Beeinträchtigungen sind auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 21 Abs. 1 BNatSchG darzustellen und um notwendige Aussagen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich zu ergänzen.

Daraus ergeben sich Forderungen, die im Sinne umweltbezogener Zielstellungen Tätigkeiten des Naturschutzes und der Landschaftspflege bedürfen.

Nachfolgende, erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund der Planungen zur Neufassung des B-Planes „Klanze“ II. Abschnitt:

- Beeinflussung der (Tier-) und Pflanzenwelt durch Nichtanlage von Anpflanzungen sowie des Beseitigen von Gehölzbestand und ruderaler Strukturen im Bereich der ehemaligen Sandgrube sowie
- Versiegelung des Bodens mit Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.

Die Erhöhung der Emissionen durch Fahrzeugverkehr, vornehmlich auf der B 188, wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung im Rahmen der Neufassung des B-Planes „Klanze“ II. Abschnitt angesehen, sondern ergibt sich bereits aus den rechtsverbindlichen Planungen.

3.3.1 Schutzgut Mensch

Grund für die Neufassung des B-Planes sind u.a. die für Gewerbebetriebe zu niedrig angesetzten Schalleistungspegel.

Das Gutachten des TÜV Nord (Hannover, August 2007) bezieht sich deshalb insbesondere auf eine aus schalltechnischer Sicht machbaren Geräuschemission im B-Plangebiet „Klanze-Neufassung“ und gibt an, dass im betrachteten II. Abschnitt nur Gewerbe angesiedelt werden dürfen, die flächenbezogen einen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A)/m² und nachts 43 bzw. 45 dB(A)/m² nicht überschreiten.

Durch die Einrichtung einer neuen Abbiegespur werden in einem Umkreis von bis zu 70 m um die Einmündung der Erschließungsstraße die Beurteilungspegel des öffentlichen Straßenverkehrs auf der B 188 um mindestens 3 dB(A) erhöht. Damit liegt eine wesentliche Änderung der Straße im Sinne der 16. BImSchV vor. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden überschritten.

Eine deutliche Verbesserung der Situation kann aus schalltechnischer Sicht erreicht werden, wenn die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Versetzen der Ortstafel) auf 50 km/h gesenkt wird.

Durch Versetzen des Ortsschildes und der damit verbundenen Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der B 188 ist eine deutliche Lärmpegelsenkung im Bereich der reinen und allgemeinen Wohngebiete zu erreichen.

3.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Ausgleich nachteiliger Beeinträchtigungen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist nicht möglich. Die bisher getroffenen Festsetzungen werden teilweise übernommen, weiterführende Maßnahmen erfordern externe Flächen.

Folgende konkretisierte Maßnahmen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches festzuschreiben (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) und durchzuführen:

ehemalige Sandgrube

- Erhalt der Baumreihe aus Gemeiner Birke und des Strauchbestandes auf einer Breite von ca. 5 m entlang der nördlichen Grenze,
- Erhalt der halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte auf großen Flächenanteilen,
- Erhalt des Gehölzsaumes entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze.

Anpflanzungen auf einer 7.700 m² großen Fläche entlang des Mühlenweges (nördliche Plangebietsgrenze) sowie dem Flurstück 206/12

- Setzen von 7 Trauben-Eichen und Anlage einer Baum-Strauchhecke mit begleitenden ruderalen Säumen.

Auf einer 3.000 m² großen, externen Fläche soll als Ausgleich ein bodensaurer Eichenwald angelegt werden.

Unvermeidbare Belastungen

Eine weitere Belastung der natürlichen Verhältnisse im Plangebiet ist durch die flächige Teilnutzung der ehemaligen Sandgrube gegeben. Die Verlagerung eines Teils der Gehölzanpflanzung bedingt die Verringerung der Möglichkeit eines Biotopverbundes.

3.3.2 Schutzgut Boden

Auf die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sollte der B-Plan mit folgenden Festsetzungen, die insbesondere das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken, reagieren:

- Einhalten der im B-Plan festgesetzten GRZ,
- Verwenden von Rasengittersteinen bzw. durchlässigen Materialien mit der Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser in dafür möglichen Bereichen (Zufahrten etc.),
- extensiv Flächenbewirtschaftung auf 5.400 m² Grünlandfläche sowie Wiederherstellen natürlicher Bodenverhältnisse auf 3.000 m² aufzuforstender Fläche.

Unvermeidbare Belastungen

Weitere Bodenversiegelung wird durch die Änderung des B-Planes vorbereitet bzw. ermöglicht.

3.3.3 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen des Schutzgutes Wasser kann der Bebauungsplan gleichlautend mit Maßnahmen des Schutzgutes Boden reagieren. Insbesondere durch die extensive Bewirtschaftung von Grünlandflächen im unmittelbaren Überschwemmungsraum der Aller wird sowohl die Grundwasserqualität als auch die Qualität des abfließenden Allerwassers nachhaltig verbessert.

Unvermeidbare Belastungen

Unvermeidbar bleibt die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Bodenversiegelung.

3.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

Die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird durch Anpflanzungen im nördlichen Bereich des Plangebietes und dem Erhalt landschaftsbildprägender Strukturen erreicht.

Unvermeidbare Belastungen

Der planerische Verlust an Gehölzanpflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze hat formal die ungenügende Einbindung des Gewerbegebietes in die freie Landschaft zur Folge. Dieser Mangel sollte mit Weiterführung der städtebaulichen Planung behoben werden.

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Anderweitige, standortbezogene Planungsvorstellungen bedarf es aufgrund der bereits rechtlich gesicherten Bebaubarkeit der Fläche nur bedingt.

Sinnvoll erscheint die Neufassung des B-Planes für den gegebenen Standort insofern, als dass der Gemeinde die Möglichkeit gegeben werden muß, das Potential der baulich nutzbaren Fläche auch optimal ausschöpfen zu können.

Planinhalt

Der neu gefasste B-Plan enthält in wesentlichen Teilen die landschaftspflegerischen Vorstellungen der bereits vorliegenden, rechtskräftigen Planungen.

Die „Verlegung“ des 15 m breiten Pflanzstreifens entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist im Hinblick auf die gewünschte, städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Weyhausen in östliche Richtung sinnvoll.

Allerdings soll hier noch einmal betont werden, dass auf eine landschaftsgerechte Einbindung von Neubaugebieten in die freie Landschaft durch die Anlage von Gehölzanpflanzungen nicht grundsätzlich verzichtet werden kann. Darauf ist bei weiteren Planungen zu achten.

4. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (*Monitoring*)

Die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs werden extern auf privaten Flächen hergestellt und durch entsprechende planerische Festsetzungen geregelt und dem Baugebiet, in dem der Eingriff durch die planerische Entscheidung der Gemeinde vorbereitet, wird zugeordnet. Die Gemeinde wird spätestens drei Jahre nach dem der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist und die baulichen Aktivitäten abgeschlossen sind prüfen, inwieweit die von ihr getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die Eingriffsregelung umgesetzt wurden und damit die Kompensation auch tatsächlich erfolgt ist. Sollte dies nicht der Fall sein, werden von ihr die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung des Ausgleichs durchgeführt. Im Übrigen erfolgt eine vertragliche Absicherung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer der Flächen, auf denen die Kompensation ausgeführt wird.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In dem seit dem 29.05.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Klanze“ und des Bebauungsplanes „Laischeweg Nord“ (rechtsverbindlich seit dem 30.09.1990) ist für den Bereich des aktuellen B-Planes eine Festsetzung als „Gewerbegebiet-eingeschränkt“ („GEE“) festgesetzt.

Der Bebauungsplan als Rechtsnorm muß eindeutig bestimmbare Festsetzungen treffen. Im vorliegenden Fall enthält der Bebauungsplan „Klanze“ diese zwingend vorgeschriebene Eindeutigkeit in Bezug auf die Festsetzung eines „GEE-Gebietes“ nicht! Hinzu kommt, dass auf den übergreifenden Grundstücken (Grundstücke liegen teilweise im Geltungsbereich des B-Planes „Klanze“ und teilweise im Geltungsbereich des B-Planes „Laischeweg Nord“) von einander abweichende Festsetzungen vorhanden sind, die dazu führten, dass auf demselben Grundstück unterschiedliche planerische Beurteilungen herangezogen werden mussten. Dieses Missverhältnis will die Gemeinde u.a. durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „**Klanze Neufassung**“, II. Abschnitt beseitigen.

Die Entscheidung, die Aufstellung des Bebauungsplanes für den aktuellen Planbereich durchzuführen, ist daher nach Auffassung der Gemeinde auch richtig.

Für die Durchführung des Verfahrens sind die umweltrelevanten Belange, die in § 1 Abs. 6 BauGB festgelegt sind, einer Umweltprüfung zu unterwerfen.

Im vorliegenden Fall waren insbesondere die Auswirkungen des zu erwartenden Lärms sowie der Eingriffsregelungen näher zu untersuchen.

Als Ergebnis dieser Untersuchungen kann festgestellt werden, dass durch den B-Plan „**Klanze Neufassung**“, II. Abschnitt keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der ebenfalls in die Untersuchungen einbezogene nähere Umgebung zu erwarten sind.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (siehe hierzu Teil I A Kapitel 8 der Begründung). Die Ergebnisse der Eingriffsregelung sind im Bebauungsplan umgesetzt und in die Begründung aufgenommen.

Durch das schalltechnische Gutachten wurde der Nachweis erbracht, dass bei Festsetzung entsprechender Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB keine unzulässigen Störungen zu erwarten sind.

Die Ergebnisse aus der Eingriffsregelung sowie des Schalltechnischen Gutachtens werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung entsprechend dargelegt.

Darüber hinaus werden die für die schadlohe Beseitigung des Niederschlagswassers erforderlichen Einrichtungen auf der Grundlage einer hydraulischen Berechnung in Abstimmung mit der UWB beim Landkreis Gifhorn ausgeführt.

6. Erklärung zum Umweltbericht

Die für die Umwelt relevanten Belange für den Geltungsbereich und seine nähere Umgebung wurden durch die erforderlichen Gutachten untersucht. Die Ergebnisse sowohl aus der Untersuchung zur Eingriffsregelung, aus dem Schalltechnischen Gutachten und der hydraulischen Berechnung werden, soweit es für die Realisierung des Bebauungsplans notwendig ist, in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abschließend ist festzustellen, daß unter Beachtung der Vorgaben des BauGB die Gemeinde durch den vorliegenden Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicher stellt (§ 1 Abs. 5 BauGB).

III. ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG

1. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB - Scoping)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **02.05.2005** von der Planungsabsicht der Gemeinde unterrichtet. Sie wurden aufgefordert, sich bis zum **14.03.2005** auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Den Unterrichteten wurde mitgeteilt, dass für das Bauleitplanverfahren die Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens, die Eingriffsregelung auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Regelungen sowie eine Bodenuntersuchung für die Beurteilung der hydrogeologischen Voraussetzungen für eine mögliche Niederschlagswasserbewirtschaftung erforderlich sind und dass diese Untersuchungen in Kürze durchgeführt werden.

Folgende Arten umweltbezogene Informationen wurden erarbeitet und sind somit für den aktuellen Geltungsbereich verfügbar:

- **Untersuchung zur Eingriffsregelung,**
- **Schalltechnische Untersuchung,**
- **Hydrogeologische Untersuchung (ergänzende Untersuchung durch das Büro Wittig, Winsen).**

Die von einigen Unterrichteten mitgeteilten Hinweise für das weitere Verfahren wurden entsprechend in Abstimmung mit der Gemeinde in den Planentwurf sowie die Begründung aufgenommen.

Es bedurfte daher hierzu auch keiner besonderen Entscheidungen durch die Gemeinde.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am **vom 02.02.2009 bis 06.02.2009** durchgeführt. Es wurden die planerischen Zielsetzungen der Gemeinde dargelegt und der interessierten Öffentlichkeit allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Es wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit **vom 09.02.2009 bis einschließlich 09.03.2009** gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom **27.01.2009** öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange gem. § 4 Abs. 2 entsprechend § 4 a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **30.01.2009** unterrichtet.

Die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend wiedergegeben. Soweit Anregungen vorgebracht wurden, ist das Prüfungsergebnis mit der Entscheidung der Gemeinde zu den vorgebrachten Anregungen im Folgenden mit dem Abstimmungsergebnis dargelegt:

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

ExxonMobil Production Deutschland GmbH - vom 02.02.2009

Anlagen der von ExxonMobil vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG - vom 03.02.2009

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.01.09. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es bedarf keines Beschlusses.

RWE Dea AG - vom 03.02.2009

Als Anlage erhalten Sie den uns übersandten Vorgang zurück. DWE Dea-Anlagen werden nicht betroffen, somit haben wir gegen das/die Vorhaben keine Bedenken.

E.ON Avacon - vom 03.02.2009

Urschriftlich zurück. Die Belange der E.ON Avacon AG werden von dem o.g. Vorhaben nicht betroffen.

Gasunie Deutschland Services GmbH - vom 03.02.2009

Wir bestätigen den Eingang Ihrer o.g. Plananfrage. Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass die von Gasunie Deutschland Services GmbH vertretenen Unternehmen nicht betroffen sind. Die uns überlassenen Unterlagen senden wir zu unserer Entlastung zurück.

Zu Ihrer Information teilen wir Ihnen mit, dass Gasunie Deutschland Services GmbH mit Wirkung vom 01.07.2008 nur Plananfragen der im Eigentum der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (ehemals BEB Transport GmbH) und Cupa Transport Services GmbH (ehemals ExxonMobil Fernleitungsnetz GmbH) prüft und beantwortet.

Die in der Zuständigkeit der ExxonMobil stehenden Erdgas- und Erdölproduktionsanlagen, deren Leitungen und Kabel sowie die Erdgasspeicher der BEB Speicher GmbH werden weiterhin durch die ExxonMobil Production Deutschland GmbH betreut. Bitte nehmen Sie hierzu mit der Landabteilung der EMPG - Riethorst 12, 30659 Hannover - Kontakt auf. Ansprechpartner ist Frau Stattmeier, Tel.: 0511/641-2137, Fax: 0511/641-1065, E-Mail: Landabteilung @exxonmobil.com.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es bedarf keines Beschlusses.

E.ON Netz GmbH - vom 03.02.2009

Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH - vom 03.02.2009

Wir teilen Ihnen mit, dass wir im o.g. Bereich keinerlei technische Anlagen betreiben, die berücksichtigt werden müssen. Für unsere Beteiligung bedanken wir uns.

HANNOVERSCHE ERDÖLLEITUNG GMBH - vom 03.02.2009

Wir teilen Ihnen mit, dass wir im o.g. Bereich keinerlei technische Anlagen betreiben, die berücksichtigt werden müssen. Für unsere Beteiligung in dieser Angelegenheit bedanken wir uns.

Gemeinde Jembke - vom 04.02.2009

In Bezug auf die Bauleitplanung der Gemeinde Weyhausen, hier: Bebauungsplan „Klanze-Neufassung“, II. Abschnitt, Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestehen seitens der Gemeinde Jembke keine Anregungen und Bedenken.

Wasserverband Vorsfelde u.U. - vom 04.02.2009

Wir gehen davon aus, dass unsere Wasserversorgungsanlagen innerhalb des Baugebietes durch die Planung nicht betroffen sind und keiner Änderungen bedürfen. Für die Verbindungsleitung in nördl. Richtung zum Mühlenweg haben Sie bereits Leitungsrecht berücksichtigt. Somit bestehen unsererseits gegen den B-Plan keine Bedenken.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH - vom 06.02.2009

Gegen die o.a. Planung/den Bebauungsplan haben wir keine Einwände.

Unterhaltungsverband Oberaller - vom 16.02.2009

Gegen o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Weyhausen bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine Bedenken.

LSW Netz GmbH - vom 16.02.2009

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

Im südlichen Bereich des Mühlenweges verläuft eine Gashochdruckleitung der GLG. Einen zz. gültigen Bestandsplan und ein Merkblatt zur Bepflanzung von Versorgungstrassen haben wir diesem Schreiben zu Ihrer Information als Anlage beigelegt. Der Schutzstreifen bezüglich der Gashochdruckleitung beträgt 2,0 m beiderseits der Leitung, jeweils gemessen ab Leitungsmittelachse.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise und der Stellungnahme der LandE GmbH vom 17.02.2005 bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.

„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.
- Eingetragene Düngemittel schädigen u.U. das Leitungsmaterial.
- Der Wasserentzug durch die Bäume kann zu Trocknungsrissen 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.“

Im Bereich von Freileitungen sind aus sicherheitstechnischen Gründen Bau- und Bewuchsbeschränkungen nach den Vorschriften DIN EN 50423-1 (VDE 0210-10) des Verbandes Deutscher Elektrotechniker einzuhalten. Hiernach ist u.a. zu beachten, dass

- bei Anpflanzungen die nach o.g. VDE Vorschrift geforderten Mindestabstände dauerhaft eingehalten werden,
- zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände keine Aufschüttungen vorgenommen werden,
- die Standfestigkeit der Freileitungsmasten durch Abgrabungen nicht beeinträchtigt wird
- die Maststandorte für Wartungs- und Reparaturarbeiten von Bewuchs freizuhalten sind.

Anmerkung:

Die vorhandene Gashochdruckleitung wird in die Planzeichnung eingetragen. Die Hinweise aus dem Merkblatt werden beachtet.

Es bedarf keines Beschlusses.

Zentrale Polizeidirektion, Dezernat 55 - Kampfmittelbeseitigungsdienst- vom 17.02.2009

Die hier vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag ausgewertet (siehe Vermerke Kartenunterlage).

Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Teilweise ist keine Aussage möglich, da der Bereich bewaldet war. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) 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 auf mögliche Kampfmittelfunde wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es bedarf keines Beschlusses.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 19.02.2009

Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - vom 26.02.2009

Aus der Sicht des Fachbereiches **Geologie/Boden** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Der Bereich des BBP befindet sich im potenziell hochwassergefährdeten Gebiet.

Wir weisen darauf hin, dass für dieses Gebiet beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie neue Kartenunterlagen im Maßstab 1:50 000 zum Thema „Geologie und Boden“ sowie darauf basierende Auswertungskarten zu den Themen „Hochwassergefährdung“ (GHK50) und „Baugrund, Ingenieurgeologie“ (IGK50) zur Verfügung stehen. In der Auswertungskarte Hochwassergefährdung werden unter Berücksichtigung von Alter, Beschaffenheit und Entstehungsart geologischer Schichten Flächen ausgewiesen, die in jüngerer geologischer Vergangenheit, d.h. in den letzten 11.500 Jahren von Überflutungen durch Flusshochwässer betroffen waren. Diese Gebiete sind auch in Zukunft potenziell überflutungsgefährdet, da sich der natürliche Wasserhaushalt (z.B. Niederschlag, oberirdischer Abfluss) nicht wesentlich verändert hat.

Die Auswertungskarte Baugrund/Ingenieurgeologie enthält u.a. Angaben und Kennwerte zu Setzungsgefahren sowie andere Angaben über die Qualität des Baugrundes aus ingenieurgeologischer Sicht.

Wir empfehlen, diese Karten bei der Neuaufstellung oder Änderung von Planungsunterlagen zur Klärung von allen Fragen zu den Themenkomplexen Geologie, Boden, Rohstoffe, Hochwasserschutz und Baugrund hinzuzuziehen.

Sämtliche o.g. Kartenwerke können beim LBEG über Frau Ulrike Ostmann (Tel.: 0511-643 3604) bezogen werden. Weitere Informationen hierzu finden Sie auf der Homepage des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) unter Produkte & Projekte > Kartenserver.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Anmerkung:

Die Hinweise bezüglich der Hochwassergefährdung beziehen sich auf die Flächen, auf denen der externe Ausgleich festgesetzt ist. Für den Geltungsbereich in dem die baulichen Nutzungen festgesetzt sind, trifft das nicht zu (Tel. Rücksprache mit Frau Hagemann beim LBEG am 12.03.2009).

Es bedarf keines Beschlusses.

Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade - vom 27.02.2009

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplans reichen wir Bedenken aus handwerklicher Sicht ein.

Von der Planung ist die in der Handwerksrolle eingetragene Otto Wolf GmbH im Laischeweg 1 - 9 in 38554 Weyhausen betroffen. Das Tiefbauunternehmen liegt bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Laischeweg-Nord“. Aus diesem Gewerbegebiet möchte der Planungsträger nach vorliegendem Entwurf die östlichen Gewerbeflächen bis zum Laischeweg herausnehmen und als neu aufgestellten Bebauungsplan „Klanze-Neufassung“ beschließen. Die Otto Wolf GmbH würde dadurch als einziger Betrieb mit ihren Betriebsflächen im ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laischeweg-Nord“ verbleiben. Davon ausgenommen liegt die Brechanlage des Unternehmens etwa 400 Meter nördlich in einem ausgewiesenen Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO.

Die Otto Wolf GmbH beschäftigt derzeit rund 150 Mitarbeiter. Von Angaben zum umfassenden Fuhr- und Maschinenpark sehen wir aufgrund der erheblichen Betriebsgröße vorerst ab. Bei Bedarf reichen wir gerne Einzelheiten zu den Emissionsquellen nach. Ferner finden auf dem Betriebsgelände vielfältige Rangier- und Ladevorgänge statt, die unserer Einschätzung nach als wesentlich störend nach der BauNVO einzustufen sind.

Der sich nun im Beteiligungsverfahren befindliche Planentwurf „Klanze-Neufassung“ schließt den Laischeweg und die Straße „An der Klanze“ als hauptsächliche Zuwegungen des ursprünglichen Gewerbegebietes Laischeweg-Nord und einzige Verkehrsanbindung für die Otto Wolf GmbH mit ein.

Mit der Planänderung würden der Laischeweg und die Straße „An der Klanze“ nicht mehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Laischeweg-Nord“ fallen. Dagegen wären künftig die Festsetzungen des Bebauungsplans „Klanze-Neufassung“ für den Laischeweg und die Straße „An der Klanze“ maßgebend. Aber die Otto Wolf GmbH, die das entscheidend gewerbliche Verkehrsaufkommen für die beiden Straßen verursacht, liegt weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Laischeweg-Nord“. Dadurch würden für den Gewerbelärm der Otto Wolf GmbH die Festsetzungen von zwei unterschiedlichen Bebauungsplänen gelten („Laischeweg-Nord“ für den Gewerbelärm des Betriebsgeländes und „Klanze-Neufassung“ für den betrieblichen Verkehrslärm auf dem Laischeweg und der Straße „An der Klanze“). Festzuhalten ist hierzu, dass die Otto Wolf GmbH mit ihrem Liefer- und Transportverkehr den Laischeweg und die Straße „An der Klanze“ eindeutig prägt.

Aus diesen Gründen müssten die Erschließungsstraße „Laischeweg“ und die Straße „An der Klanze“ unbedingt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Laischeweg-Nord“ enthalten bleiben, in dem der Betrieb ansässig ist, der das wesentliche Verkehrsaufkommen produziert. Wir fragen hierzu an, ob das schalltechnische Gutachten den durch Transporte und Lieferverkehr der Otto Wolf GmbH produzierten Gewerbelärm berücksichtigt.

Andernfalls könnten erhebliche Einschränkungen auf die Betriebsabläufe der Otto Wolf GmbH zukommen. Aus Gründen der Konkurrenzfähigkeit und Kundenorientierung ist das Unternehmen auf betriebliche Aktivitäten auch vor sechs Uhr und nach 22 Uhr angewiesen. In diesem Zusammenhang erinnern wir an den sich aus dem Bebauungsplan „Laischeweg-Nord“ ergebenden Gebietserhaltungsanspruch für die Otto Wolf GmbH.

Die Geschäftsführung der Otto Wolf GmbH bittet um ein Gespräch mit dem Planungsträger, um die Konsequenzen der Planänderung zu klären. Über eine Nachricht zum Planungsstand und

Abwägungsergebnis würden wir uns freuen. Zur Abstimmung möglicher Lösungswege stehen wir gerne zur Verfügung.

Anmerkung:

In der Begründung zum Bebauungsplan ist eindeutig dargelegt, warum in den aktuellen B-Plan ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Laischeweg Nord“ mit einbezogen wurde. In dem schalltechnischen Gutachten, dass vom TÜV NORD erarbeitet wurde, sind die nach heutigen rechtlichen Gesichtspunkte notwendigen Werte ermittelt worden. Das Ergebnis des Gutachtens soweit die erforderlich war in der Begründung dargelegt und als Festsetzung in den B-Plan übernommen worden.

Bei einer telefonischen Rücksprache durch den Planer mit Herrn Steinborn von der Handwerkskammer wurde von ihm zusätzlich zur Übersendung der Unterlagen im Wege der Beteiligung noch einmal ausführlich erläutert, warum der B-Plan in der vorliegenden Form durch die Gemeinde aufgestellt wird. Als Ergebnis dieser Rücksprache konnte festgestellt werden, dass die von der Handwerkskammer vorgebrachten Hinweise insbesondere auch bezüglich der Lärmtechnischen Auswirkungen als ausgeräumt angesehen werden können. Das vorgeschlagenen Gespräch erübrigt sich daher.

Die angesprochenen Betriebseinschränkungen für die Fa. Otto Wolf GmbH können von der Gemeinde nicht nachvollzogen werden und werden daher zurückgewiesen.

Der B-Plan „Laischeweg Nord“ ist seit dem 30.09.1990 in Kraft. Die Einbeziehung eines Teilbereiches in den aktuellen B-Plan erfolgt, um die planerischen Festsetzungen in diesem Bereich eindeutig bestimmbar zu regeln. Bisher waren auf den übergreifenden Grundstücken von einander abweichende Festsetzungen vorhanden, die dazu führten, dass auf dem selben Grundstück unterschiedliche planerische Beurteilungen herangezogen werden mussten. Dieses Missverhältnis will die Gemeinde u.a. durch die Aufstellung des aktuellen B-Planes beseitigen. Dies ist so auch in der Begründung dargelegt. Es muss festgestellt werden, dass ein **Gebietserhaltungsanspruch** nicht begründet werden kann, da der B-Plan „Laischeweg Nord“ schon länger als 7 Jahre in Kraft ist. Diese Vorgehensweise ist im Übrigen so mit dem Landkreis und dem Grundstückseigentümer als Bauherren abgestimmt. Es bedarf keines Beschlusses.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade werden aus den oben näher dargelegten Gründen nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen!

Nieders. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz - vom 02.03.2009

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).

Gemeindeverwaltung Bokendorf - vom 02.03.2009

Keine Einwände.

Bundespolizeidirektion Hannover - vom 04.03.2009

Hiermit teile ich Ihnen im Rahmen der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB mit, dass die Belange der Bundespolizeidirektion Hannover durch Ihr Vorhaben in dem oben genannten Bereich nicht berührt werden. Ich habe daher keine Anregungen und Bedenken. Die Unterlagen sende ich zu meiner Entlastung zurück.

Landkreis Gifhorn - vom 08.03.2009

Zu o.g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Ortsplanung

Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen Bedenken.

Aus der Begründung und der Planzeichnung geht hervor, dass durch den o.g. Bebauungsplan der Bebauungsplan „Laischeweg Nord“ geändert wird. Dies sollte bereits aus der Bezeichnung des Bebauungsplanes hervorgehen, damit deutlich wird, dass der Bebauungsplan „Laischeweg Nord“ durch diesen Bebauungsplan geändert wird und es nicht zu Unstimmigkeiten kommt.

In einem Gespräch am 22.07.2008 hier im Hause wurde die Gemeinde Weyhausen, Herr Ranta, auf den Anwendungsfehler nach § 13 a BauGB zum Bebauungsplan „Nord I“, 1. Änderung hingewiesen. Die Voraussetzungen der Anwendbarkeit von § 13 a BauGB war in diesem Fall **nicht** gegeben, solange die **Ausgleichsflächen des Ursprungsbebauungsplanes** nicht an anderer Stelle ausgeglichen werden oder in der Änderung weiter Bestand sind.

Auf Ausgleich der bestehenden Ausgleichsflächen konnte nach § 13 a (2) Nr. 4 BauGB nicht verzichtet werden, da in diesem Bereich kein Baurecht besteht.

Der ebenfalls anwesende Planer, Herr Goltz, und Herr Ranta wollten veranlassen, dass der Ausgleich **neu berechnet** wird und der Ausgleich **innerhalb** des Bebauungsplanes „Klanze-Neufassung“ II. Abschnitt dargestellt wird.

Nach Durchsicht des hier vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplanes „Klanze-Neufassung“, II Abschnitt konnte ich die Berücksichtigung des Ausgleichs vom Bebauungsplan „Nord I“, 1. Änderung nicht feststellen. Ich bitte darum dies nachzuholen.

Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches eingehalten werden.

Anmerkung:

Die Gemeinde hatte, in Abstimmung mit dem Landkreis den Teilbereich des B-Planes „Laischeweg Nord“ in den aktuellen B-Plan mit einbezogen und festgelegt, dass der gesamte Plan die Bezeichnung „Klanze-Neufassung“ erhalten sollte. Dies war notwendig, um die planerischen Festsetzungen in diesem Bereich eindeutig bestimmbar zu regeln. Bisher waren auf den übergreifenden Grundstücken von einander abweichende Festsetzungen vorhanden, die dazu führten, dass auf dem selben Grundstück unterschiedliche planerische Beurteilungen herangezogen werden mussten. Dieses Missverhältnis will die Gemeinde u.a. durch die Aufstellung des aktuellen B-Planes beseitigen. In der Begründung ist dies eindeutig dargelegt und auch in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Die Gemeinde hat aufgrund des Gesprächsergebnisses vom 22.07.2008 dem Planungsbüro Ihde den Auftrag erteilt, die nach Auffassung des Landkreises notwendige Eingriffsregelung für den B-Plan „Nord I“, 1. Änderung zu erarbeiten. Das Büro Ihde hat die Unterlagen für das „Gutachten zur Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Regelungen“ in Abstimmung mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde (UNWB) beim Landkreis erstellt und der Gemeinde vorgelegt. Die Gemeinde wird nach erfolgter Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde zu diesem Gutachten dies dem Landkreis vorlegen. Die Gemeinde ist jedenfalls der Auffassung, dass sie das Gesprächsergebnis so richtig umgesetzt hat.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen aus der Sicht der Ortsplanung werden bezüglich des B-Planes „Nord I“, 1. Änderung wie oben näher dargelegt berücksichtigt. Die Bezeichnung des B-Planes wird beibehalten.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen!

Untere Denkmalschutzbehörde

Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen gegen die vorstehende Bauleitplanung keine Bedenken.

Untere Wasserbehörde

Bei den Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen (Begründung Teil B, 8.17) ist folgendes zu beachten und zu korrigieren:

Ausgleichsmaßnahmen sind nach den Vorgaben des B-Planes nur auf den Flächen möglich, die nicht gem. §28a NNatG geschützt sind. Die bewaldete Fläche könnte in die Bilanzierung einbezogen werden, wenn in den Festsetzungen aufgenommen wird, dass die Waldfläche nach Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen als Naturwaldfläche festgesetzt wird, d.h. eine forstwirtschaftliche Nutzung findet dort nicht mehr statt.

Bei Neuanpflanzungen ist eine Einzäunung unumgänglich. Eine "jagdliche Bewirtschaftung" ist zur Vermeidung von Wildschäden nicht ausreichend. Diese ist nach dem Jagdrecht grundsätzlich zulässig.

In der Begründung sind deshalb folgende Textpassagen zu streichen: "Gegebenenfalls" und "bzw. jagdlich zu bewirtschaften".

Anmerkung:

Der Anregung, die entsprechenden Textpassagen zu streichen, wird nachgekommen.
Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Bei den Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen (Begründung Teil B, 8.17) ist folgendes zu beachten und zu korrigieren:

Ausgleichsmaßnahmen sind nach den Vorgaben des B-Planes nur auf den Flächen möglich, die nicht gem. §28a NNatG geschützt sind. Die bewaldete Fläche könnte in die Bilanzierung einbezogen werden, wenn in den Festsetzungen aufgenommen wird, dass die Waldfläche nach Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen als Naturwaldfläche festgesetzt wird, d.h. eine forstwirtschaftliche Nutzung findet dort **nicht** mehr statt.

Bei Neuanpflanzungen ist eine Einzäunung unumgänglich. Eine "jagdliche Bewirtschaftung" ist zur Vermeidung von Wildschäden nicht ausreichend. Diese ist nach dem Jagdrecht grundsätzlich zulässig.

In der Begründung sind deshalb folgende Textpassagen zu streichen: "Gegebenenfalls" und bzw. „jagdlich zu bewirtschaften“.

Anmerkung:

Der Anregung, die entsprechenden Textpassagen zu streichen, wird nachgekommen.
Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Abfallbehörde

Bedenken werden nicht erhoben, wenn hinsichtlich der Durchführung der Müllabfuhr die Hinweise der Begründung (Teil B, Kap. 2) eingehalten werden.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Keine Bedenken oder Hinweise.

Zweckverband Großraum Braunschweig - vom 25.03.2009

Im Rahmen der Neuauflage des Bebauungsplans „Klanze - Neufassung“ (Ursprungsfassung) ist hinsichtlich der raumordnerischen Abstimmung - unter Einbeziehung der benachbarten Kommunen - die Vereinbarung getroffen worden, dass die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von (weiteren) maximal 2.800 qm als raumordnerisch verträglich anzusehen ist. Hinsichtlich der jeweils zulässigen Sortimentsgröße verweise ich auf mein Schreiben vom 10.10.2007 - Az. 2.5.8. Dieser Vereinbarung ist der Rat der Samtgemeinde mit Beschluss vom 27.09.2007 beigetreten.

Die vorgenannte Vereinbarung gilt auch für den Bebauungsplan Klanze - Neufassung, II. Abschnitt. Der Bebauungsplan beinhaltet auch eine Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Klanze-Neufassung, I. Abschnitt“ im östlichen Geltungsbereich. Die bisherige Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB soll geändert werden in ein SO-Gebiet nach § 11 BauNVO. In der textlichen Festsetzung unter I. Nr. 3 wird hierzu ausgeführt, dass in dem mit SO-1 bezeichneten Gebiet maximal (weitere) 2.800 qm Gesamtverkaufsfläche zulässig sind. Hinsichtlich dieser textlichen Festlegung werden unter Verweis auf die eingangs genannte Vereinbarung Bedenken erhoben.

Die textliche Festsetzung ist daher inhaltlich so zu formulieren, dass es im Geltungsbereich der Bebauungspläne Klanze, I. und II. Abschnitt nicht zu einer Überschreitung der vereinbarten Gesamtverkaufsfläche (2.800 qm) kommt.

Sollte dies nicht gewährleistet sein, sehe ich das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB als verletzt an.

Dem Landkreis Gifhorn, der Samtgemeinde Boldecker Land, der Gemeinde Weyhausen und der IHK Lüneburg-Wolfsburg habe ich einen Abdruck meiner Stellungnahme übersandt.

Anmerkung:

Bei einer telefonischen Rücksprache zwischen Herrn Thom vom ZGB und dem Planer hatte dieser Herrn Thom darauf hingewiesen, dass genau wie im Bereich der Flächen für die gewerbliche Nutzung im Norden des Plangebietes, die bisher vorhandene Fläche für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in einer Breite von 15 m entfällt und in eine Fläche für die bauliche Nutzung geändert wird. Damit soll den Bauherrn eine angemessenere Nutzung ihrer Grundstücke ermöglicht werden. Da der Teilbereich, der bisher im B-Plan „Klanze-Neufassung“ I. Abschnitt liegt, in diesem B-Plan als „Sondergebiet“ festgesetzt ist, kommt daher für diesen Teil auch nur die Festsetzung als SO-Gebiet in Betracht, da er räumlich direkt an das vorhandene SO-Gebiet im B-Plan „Klanze-Neufassung“, I. Abschnitt anschließt.

Die Befürchtung des ZGB, dass innerhalb dieses von der Ausdehnung der Fläche (maximal 12 m breite überbaubare Fläche) sehr kleinen Grundstücksbereiches **(weitere) 2.800 qm Gesamtverkaufsfläche** errichtet werden könnten, kann die Gemeinde nicht nachvollziehen.

Um diese Befürchten und damit die Bedenken des ZGB auszuräumen, erfolgt eine ergänzende Formulierung zur textlichen Festsetzung dahingehend, dass ausdrücklich festgelegt wird, dass die hier benannte Gesamtverkaufsfläche unter Bezugnahme auf die raumordnerische Vereinbarung für den Abschnitt I. und II. des Bebauungsplanes „Klanze-Neufassung“ in Ansatz gebracht werden muss. **D.h., dass die zulässige Verkaufsfläche für den gesamten B-Plan „Klanze-Neufassung“, I. Abschnitt und II. Abschnitt nicht mehr als 2.800 m² betragen darf!**

Beschlussvorschlag:

Die Anregung des ZGB, die in der Stellungnahme als Bedenken bezeichnet sind, werden berücksichtigt. Es erfolgt eine entsprechende Ergänzung in der Begründung zum B-Plan und der textlichen Festsetzung Nr. 3 in folgender Form:

3. Im Bereich SO-Einzelhandel (SO₁) ist die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche (GVK) von maximal 2.800 m² zulässig. Bei der Ermittlung der GVK werden bereits vorhandene Einzelhandelsbetriebe nicht mit einbezogen.
- Die Gesamtverkaufsfläche setzt sich wie folgt zusammen:
- Ein Nahversorger mit einer Verkaufsfläche bis 800m² ,
 - Fachmärkte für den aperiodischen Bereich bis zu maximal 2000 m² Verkaufsfläche; die einzelne Betriebseinheit ist dabei auf maximal 400 m² Verkaufsfläche begrenzt,
 - der Bereich für Bau/Wohnen/Garten kann als Einzelbetrieb bis zu 1.200m² Verkaufsfläche aufweisen.

Die zulässige Verkaufsfläche gilt insgesamt in der Summe für den Geltungsbereich des B-Planes „Klanze-Neufassung“, I. Abschnitt und „Klanze-Neufassung“, II. Abschnitt!

Hinweis:

Die Gesamtverkaufsfläche wurde als Inhalt der raumordnerischen Abstimmung durch den ZGB mit Schreiben vom 10.10.2007 festgelegt!

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen!

PRIVATE**Bürger 1 - vom 27.02.2009**

Nach Einsichtnahme in die Neufassung des o.a. Bebauungsplanes mussten wir feststellen, dass die Gemeinde Weyhausen den Laischeweg im nördlichen Bereich mit in den Geltungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet einbeziehen will. Der Laischeweg ist jedoch die einzige Verkehrsanbindung zu unserem Betriebshof und muss daher zwingend uneingeschränktes Gewerbegebiet bleiben!

Bisher wurde der Verkehr im südlichen Bereich verteilt auf den Laischeweg und „An der Klanze“. Daher wäre es sinnvoll, die Straße „An der Klanze“ ebenso weiterhin als uneingeschränktes Gewerbegebiet zu belassen, da es auch in der Zukunft zur Verkehrsentspannung beitragen wird.

Wir bitten dringend um Beachtung unserer Argumente, da unser Unternehmen bereits 58 Jahre besteht und 150 Mitarbeiter beschäftigt.

Anmerkung:

Die Festsetzungen, die aus dem Ergebnis der schalltechnischen resultieren und im B-Plan enthalten sind, beziehen sich auf die zulässige Nutzung der Baugrundstücke und nicht auf die Straßenverkehrsflächen. Die Erschließungseinrichtungen dienen dem öffentlichen Verkehr und können somit allgemein auch als solche genutzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Planfestsetzungen werden aus den oben näher dargelegten Gründen beibehalten.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen!

Bürger 2 - vom 09.03.2009

Hiermit lege ich Einspruch ein gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans bezüglich der Straße Laischeweg, Weyhausen.

Ich habe das Grundstück Laischeweg 14 seinerzeit erworben, weil es sich um ein uneingeschränktes Gewerbegebiet handelt und bin mit einer Änderung des Bebauungsplanes, wie von Ihnen vorgestellt, nicht einverstanden.

Anmerkung:

Zunächst ist festzustellen, dass es den Rechtsbegriff „Einspruch“ im Bauleitplanverfahren nicht gibt. Vielmehr können zu der Planung der Gemeinde „Anregungen“ vorgebracht werden. Die Gemeinde betrachtet den Inhalt des Schreibens daher als Anregung.

Die Gemeinde hat beschlossen, den aktuellen B-Plan aufzustellen. Dabei hat sie die derzeit geltenden rechtlichen Grundlagen zu beachten. Dazu gehören u.a. auch die einschlägigen Bestimmungen auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes und die dazu erlassenen Verordnungen. Daher war es erforderlich für den B-Plan eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Das Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens, das im Auftrage der Gemeinde durch den TÜV NORD erstellt wurde, ist in der Begründung dargelegt und im B-Plan entsprechend festgesetzt. Wenn die Gemeinde dies Grundsätze missachtet, kann der B-Plan nicht ordnungsgemäß als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung, von der Änderung des B-Planes Abstand zu nehmen, wird aus den oben näher dargelegten Gründen nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen!

Bürger 3 - vom 16.03.2009

Als direkt betroffener Grundstückseigentümer erheben wir hiermit Widerspruch gegen den oben genannten Bebauungsplan.

Insbesondere durch die vorgesehenen Einschränkungen hinsichtlich der geplanten Nutzungszeiten von Lagerhäusern und Lagerplätzen, wie auch die Verringerung der zulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegel ist eine Nutzungsmöglichkeit unseres Grundstücks für den Betrieb nahezu ausgeschlossen.

Als mittelständisches Unternehmen, das überwiegend logistische Dienstleistungen für die VOLKSWAGEN AG und deren Tochterfirmen erbringt, ist eine durchgehende Nutzung des Grundstücks zwingend erforderlich.

Anmerkung:

Die vorliegende Stellungnahme ist verspätet nach Abschluss der öffentlichen Auslegung abgegeben worden. Der B-Plan hat in der Zeit vom 09.02.2009 bis zum 09.03.2009 öffentlich ausgelegen. In der Bekanntmachung war folgender Hinweis enthalten:

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan bei der Gemeinde Weyhausen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Gemeinde geht dennoch auf die Stellungnahme wie folgt ein:

Zunächst ist festzustellen, dass es den Rechtsbegriff „Einspruch“ im Bauleitplanverfahren nicht gibt. Vielmehr können zu der Planung der Gemeinde „Anregungen“ vorgebracht werden. Die Gemeinde betrachtet den Inhalt des Schreibens daher als Anregung.

Die Gemeinde hat beschlossen, den aktuellen B-Plan aufzustellen. Dabei hat sie die derzeit geltenden rechtlichen Grundlagen zu beachten. Dazu gehören u.a. auch die einschlägigen Bestimmungen auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes und die dazu erlassenen Verordnungen. Daher war es erforderlich für den B-Plan eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Das Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens, das im Auftrage der Gemeinde durch den TÜV NORD erstellt wurde, ist in der Begründung dargelegt und im B-Plan entsprechend festgesetzt. Wenn die Gemeinde diese Grundsätze missachtet, kann der B-Plan nicht ordnungsgemäß als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung, von der Änderung des B-Planes Abstand zu nehmen, wird aus den oben näher dargelegten Gründen nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen!

IV. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **vom 09.02.2009 bis einschließlich 09.03.2009** öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **30.03.2009** durch den Rat der Gemeinde Weyhausen beschlossen.

Weyhausen, den 28.04.2009

gez. Hans-Georg Ranta

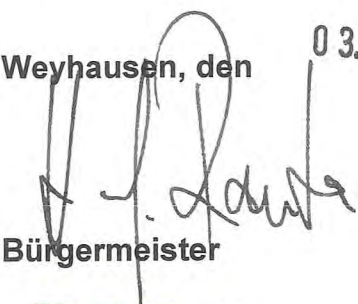
(L.S.)

Siegel

Bürgermeister

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

Weyhausen, den 03. Juli 2009



Bürgermeister

H.-G. Ranta
Bürgermeister

