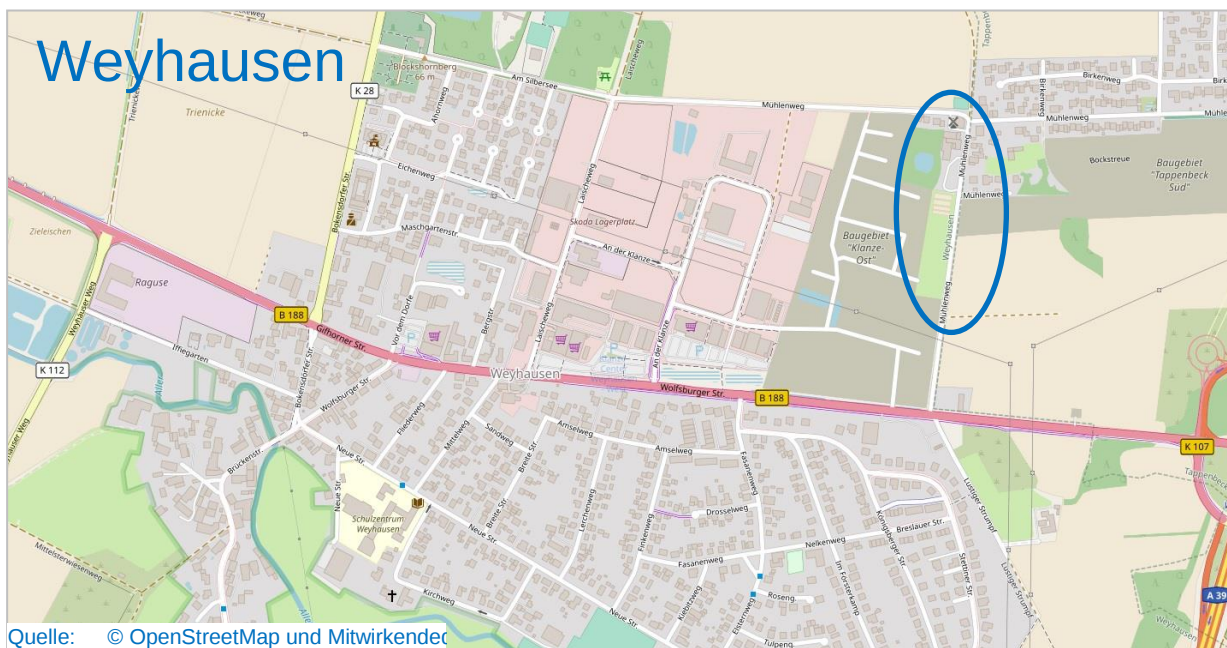


Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Klanze-Ost", I Abschnitt, 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	7
2.0 Planinhalt/ Begründung	8
2.1 Baugebiete	8
2.2 Erschließung	10
2.3 Ver- und Entsorgung	11
3.0 Umweltbelange	12
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	12
3.2 Altablagerungen	13
3.3 Immissionsschutz	13
3.4 Denkmalschutz	16
3.5 Bodenschutz	17
4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	17
5.0 Flächenbilanz	18
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	18
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	23
8.0 Verfahrensvermerk	23

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Samtgemeinde Boldecker Land liegt im Osten des Landkreises Gifhorn. Das Gebiet der Samtgemeinde erstreckt sich über rd. 7.000 ha. Mit Stand Dezember 2021 lebten in der Samtgemeinde ca. 10.550 Einwohner. Davon fielen ca. 2.650 Einwohner auf die Ortschaft Weyhausen. Gebildet wird die Samtgemeinde von den Gemeinden Barwedel, Bokensdorf, Jembke, Osloß, Tappenbeck und Weyhausen.

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

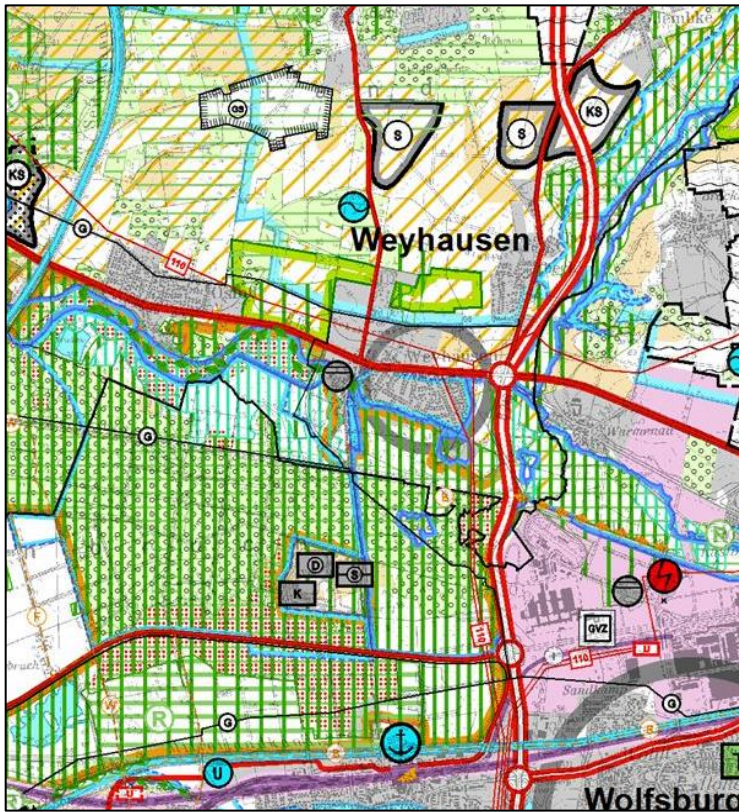
Nach landesplanerischen Vorgaben ¹⁾ liegt die Samtgemeinde Boldecker Land innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene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

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

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

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

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



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

Als Grundzentrum hat Weyhausen eine Konzentration von Arbeitsstätten am Ort der zentralen Funktionszuweisung herbeizuführen und die Sicherung kommunaler Infrastrukturen sowie deren bedarfsgerechte Entwicklung sicherzustellen, dem die Gemeinde mit der vorliegenden Planung nachkommt. Das Arbeitsplatzangebot, die generierten Einnahmen und eine tragfähige Einwohnerzahl tragen zusätzlich dazu bei, die Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie die Einrichtungen zur Daseinsfürsorge langfristig zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Zudem wird durch die vorliegende Planung dem Entwicklungsvorbild der kurzen Wege entsprochen, da sich angrenzend umfangreich Gewerbebetriebe und Wohngebiete befinden und intensive Pendlerbeziehungen zur östlich angrenzenden Stadt Wolfsburg bestehen.

Die Änderung hat einen bisher für Gewächshäuser genutzten Bereich des Baugebietes "Klanze-Ost" sowie ein bereits ausgewiesenes Mischgebiet zum Gegenstand. Die Planung beinhaltet die Änderung von Teilen des Dorfgebietes in ein eingeschränktes Dorfgebiet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl zur Etablierung einer Interims-Kita sowie zur späteren Errichtung von Wohnbebauung zu schaffen. Zur städtebaulichen Definition und planungsrechtlichen Absicherung landwirtschaftlicher Betriebe wird hierzu der nördlich angrenzende, bestehende Bereich als bestehendes Dorfgebiet miteinbezogen. Des Weiteren wird die südliche Mischgebietsfläche von der Planung erneut erfasst und überarbeitet, da hier die Erschließung ebenfalls zukünftig vom Mühlenweg erfolgen soll.

Das Plangebiet gehört lt. Landschaftsrahmenplan zum Süd- und Ostheider Sandgebiet und ist im Regionalen Raumordnungsprogramm ²⁾ als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen standortgebunden landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie besonderer Funktionen (III 2.1. (6-7)/ III 3 (3)). Südlich des Plangebietes verläuft eine 110 kV-Doppelfreileitung (Vorranggebiet Leitungstrasse – IV 3.3. (3)). Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet um Urplan "Klanze – Ost", I Abschnitt bereits als Baugebiet ausgewiesen wurde und jetzt für eine bauliche Nachverdichtung herangezogen werden soll bzw. die Erschließung geändert wird, erachtet es die Gemeinde für angemessen, von diesem raumordnerischen Grundsatz für den vorliegenden Änderungsbereich erneut abzuweichen. Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass im Grundzentrum Weyhausen Flächen für die Entwicklung neuer Baugebiete zur Verfügung gestellt werden, um den Bedarf an Wohnraum, gewerblicher Flächen zu befriedigen und kommunale Infrastrukturen zur Verfügung zu stellen auch wenn das im vorliegenden Fall nur übergangsweise erfolgt. Neben der Erfüllung raumordnerischer Vorgaben ist die Sicherstellung einer tragfähigen Bevölkerungszahl und von Arbeitsplätzen für die Aufrechterhaltung der Versorgungsstrukturen zwingend erforderlich. Auch auf die Bereitstellung von Flächen für eine übergangsweise Herstellung einer Kindertagesstätte kann nicht verzichtet werden.

Nördlich des Änderungsgebietes befindet sich neben dem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung ebenfalls ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen. Diese werden von der Planung allerdings nicht unmittelbar berührt.

Westlich und südlich des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich im weiteren Umkreis der vorhandene Siedlungskörper von Weyhausen. Südlich liegt mit der Bundesstraße 188 gem. den regionalplanerischen Zielen eine Hauptverkehrsstraße.

Weiteren Festlegungen bestehen nicht.

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Boldecker Land als Träger der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Weyhausen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, dieser ist in der Neuaufstellung seit 2002 wirksam. Die letzte Änderung (16.) wurde aufgestellt, um in der Mitgliedsgemeinde Tappenbeck, auf der anderen Seite des Mühlenwegs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Kindertagesstätte zu schaffen. Die 7. Änderung wurde eingestellt, die 11. Änderung befindet sich noch im Aufstellungsverfahren wie die Änderungen 18 bis 20.

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb der Darstellungen von gemischten Bauflächen (M). Innerhalb des Gebietes wird die Änderung eines Teilbereiches in ein eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) gem. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angestrebt sowie die Erschließung neu geregelt. Insofern muss von der Möglichkeit der Berichtigung, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, kein Gebrauch gemacht werden. Die vorliegende Änderung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt anzusehen.

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

Durch das Änderungsgebiet verläuft die Meldelinie der "Ortsumgehung Weyhausen". Diese Maßnahme wurde im Bundesverkehrswegeplan 2030 (BVWP2030, Projekt B 188 G10-NI-T4-NI) in den "Weiteren Bedarf" aufgenommen. Die Ortsumgehung Weyhausen für die B 188 wurde in den Bundesverkehrswegeplan 2030 aufgenommen, beinhaltet jedoch keine Festlegung auf eine Trasse, ein Linienbestimmungsverfahren hat nicht stattgefunden. Die Meldelinie verläuft durch den Plangeltungsbereich. Nach Informationen der Gemeinde ist eine Umgehung der Bundesstraße in diesem Bereich nicht umsetzbar, da u. a. auch eine Verlagerung der B 248 mit Kreisverkehr aufgrund der Weiterführung der A 39 östlich von Weyhausen geplant wird.

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

Der Bereich der Planänderung liegt innerhalb des bestehenden Baugebietes "Klanze-Ost", 1. Abschnitt mit örtlicher Bauvorschrift, der am 02.07.2018 rechtskräftig geworden ist und für den Bereich der Änderung Dorfgebiet und Mischgebiet festsetzte. Da nun für den mittleren Teilbereich der Änderung eine Bebauung angestrebt wird, ist die vorliegende Überplanung notwendig. Bisher war die Bebaubarkeit für diesen Bereich mit Wohnen und Gewerbe ausgeschlossen. Im Zuge dessen wird eine städtebauliche Abstufung vorgenommen. Die Planung berücksichtigt dabei sowohl die kurzfristige Nutzung für eine Interims-Kita als auch für die danach geplante von Wohnen geprägte Nutzung im Nebeneinander mit einem Landwirtschaftsbetrieb. Für den südlichen Teilbereich sowie für das gesamte Änderungsgebiet ist zudem eine Neuordnung bzw. Konkretisierung hinsichtlich der Erschließung erforderlich, die im Zuge der vorliegenden Änderung vorgenommen wird.

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von 1,35 ha, allerdings wird das bestehende Dorfgebiet planungsrechtlich nur erfasst. Für den Ergänzungsbereich MDe (0,47 ha) wird die zulässige versiegelbare Fläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO durch die Planung erhöht, da dieses bisher nicht bebaut werden konnte. Im Zuge der Überplanung wird eine GRZ von 0,4 ausgewiesen (ca. 0,28 ha Versiegelung). Für den südlichen Teilbereich (das Mischgebiet) wird keine Veränderung der Versiegelungszahlen vorgenommen, hier sind auf den rd. 0,5 ha wie bisher ca. 0,38 ha an Überbauungen zu erwarten. Der planbedingte Umfang der Versiegelung bleibt mit ca. 0,66 ha unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (2 ha), damit dient der vorliegenden Plan der sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Möglichkeit, die Planung gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen besteht auch, da durch die Planung keine Vorhaben zur Ausführung kommen werden, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig wären, da Betriebsarten mit einer Relevanz nach § 50 BImSchG ausgeschlossen werden.

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") be-

stehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet befindet sich einer Entfernung von über 650 m südlich des Plangebietes mit dem Aller Barnbruch.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o.g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der übergangsweisen Kindertagesstätte sowie im Anschluss weiterer Wohnbebauung unter Beachtung der Bedürfnisse der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe zu schaffen. Zu diesem Zweck wird das Dorfgebiet in ein eingeschränktes Dorfgebiet überführt, da eine überwiegend wohngeprägte Nutzung angestrebt wird. Es wird erstmalig eine Bebaubarkeit des Bereichs MDe ermöglicht. Des Weiteren soll im Rahmen der Planung für den südlichen Bereich eine Neuordnung der Erschließung vorgenommen werden. Dieser Teilbereich wurde bisher aus dem vorhandenen Baugebiet "Klanze-Ost" erschlossen, nun soll die Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen auf den Mühlenweg begrenzt werden. Die bisherige Erschließung wird auf eine Verbindung für Fuß- und Radfahrer zurückgestuft. Im Zuge dessen werden aufgrund der bestehenden Situation auf dem Mühlenweg Bereiche für Zu- und Abfahrten auf ein Minimum beschränkt.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten, da es sich um die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb eines bestehenden Bebauungszusammenhangs handelt. Vielmehr wird die Gemeinde Weyhausen im Hinblick auf ihr Wohnraumangebot gestärkt und kann kurzfristig Flächen für die übergangsweise Nutzung durch eine kommunale Einrichtung zur Verfügung stellen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans beinhalten eine zulässige Gesamtüberbauung von ca. 0,66 ha zusätzlich der nach § 34 BauGB zu bewertenden, erlaubten Versiegelung innerhalb des Dorfgebietes (MD). Allerdings bestanden diese Möglichkeiten bereits im Rahmen der Urplanung für das Dorfgebiet (MD) und das Mischgebiet (MI). Lediglich im Bereich des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) werden durch den Bebauungsplan vorhabenbedingt erstmalige Versiegelungen im Umfang von ca. 0,21 ha durch überbaubare Flächen vorbereitet. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 sind im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung ohnehin als erfolgt oder zulässig zu bewerten.

Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch die Planung ermöglicht werden, ist somit nicht erforderlich. Hiervon ausgenommen sind Ausgleichsmaßnahmen, die sich bisher auf den Flächen des Änderungsgebietes befanden und daher auch in der Planung ebenso wie Leitungsrechte fortgeführt werden.

Da es durch die Planung wird es in dem Bereich zu einer Zunahme der Versiegelungen kommen, es ist auch mit einer Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der

Flächen zu rechnen. Daher wird bestimmt, dass die überschüssige Menge an Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und optimaler Weise zu versickern ist, jedoch nicht zusätzlich eingeleitet werden darf.

Da der Eigentümer der Fläche die ursprüngliche Inanspruchnahme für das Grundstück als Gewächshäuser unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung in der direkten Umgebung nicht mehr fortführen möchte, sondern eine Wohnbebauung errichten will, ist die Planänderung erforderlich. Zuvor soll allerdings auf der Fläche bis zur Fertigstellung der finalen Kindertagesstätte auf der anderen Seite des Mühlenwegs eine Übergangseinrichtung realisiert werden.

Weyhausen ist Grundzentrum und hat daher eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten am Ort der zentralörtlichen Funktionszuweisung herbeizuführen sowie die kommunalen Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln. Diesen Aufgaben wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird auf das im Rahmen der Urplanung erstellte schalltechnische Gutachten verwiesen, welches auch für das Änderungsgebiet Maßnahmen für den passiven Schallschutz vorgab, die hier entsprechend fortgeführt werden.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung "Klanze-Ost", I Abschnitt mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung umfasst ca. 1,35 ha Fläche im Norden der Ortslage von Weyhausen im vorhandenen Bebauungskomplex "Klanze – Ost". Ziel ist die Umnutzung der MDe-Fläche für eine Interims-Kita und spätere Wohnnutzung. Die Änderung betrifft bisherige Dorfgebiete (MD), zur städtebaulichen Einordnung, Abschtichung sowie Würdigung landwirtschaftlicher Belange wird das auch weiterhin bestehende Dorfgebiet miterfasst.

Des Weiteren soll im Zuge der Änderung eine Neuordnung der Erschließung vorgenommen werden. Zu diesem Zweck erfasst der Bebauungsplan das Mischgebiet (MI) am südlichen Ende des Geltungsbereiches. Dieses wurde bisher über das vorhandene Baugebiete Klanze-Ost erschlossen, nun soll die Erschließung über den Mühlenweg erfolgen und für sämtliche Flächen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

2.1 Baugebiete

- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut bzw. wird für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Die bebauten und landwirtschaftlich genutzten Teilbereiche werden als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen, jedoch ohne weitere Festsetzung als sog. "einfacher Bebauungsplan" gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Damit kann hier weiterhin eine Beurteilung von § 34 BauGB erfolgen.

Die Nutzungsfestsetzung dient der Bestandssicherung, aber auch der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten sowie dem Schutz der angrenzenden, von Wohnnutzungen geprägten Bereiche von Weyhausen. Lediglich der Bereich der durch Hauptanlagen

überbaut werden kann, wird auf den vorhandenen Zusammenhang zusammengezogen, um durch den Bauleitplan keine größeren Nachverdichtungen in diesem Areal zu ermöglichen.

- Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) gem. § 5 BauNVO

Im Plangeltungsbereich wird im Umfang von rd. 0,47 ha ein eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) auf bisherigen Gewächshausflächen (MD) festgesetzt. Die Gebietskategorie und die festgesetzten Nutzungseinschränkungen berücksichtigen zum einen die Vorbelastung des Planbereichs durch Emissionen aus der Landwirtschaft zum anderen soll eine städtebauliche Gliederung der unterschiedlichen Nutzungsarten, die eine Entzerrung von Nutzungen in einem Dorfgebiet, wie landwirtschaftliche Nutzungen und Wohnen vorsieht, vorgenommen werden. Des Weiteren werden durch die Ausweisung den Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe in der Umgebung Rechnung getragen und ermöglichen ebenfalls die kurzfristig geplante Errichtung einer Interims-Kindertagesstätte.

Zum Erreichen der städtebaulichen Gliederung werden Einschränkungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung in dem eingeschränkten Dorfgebiet vorgenommen. Besonders störende Nutzungen, die nicht dem geplanten Charakter des neuen Baugebietes entsprechend und zu nachbarschaftlichen Konflikten führen würden, Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Mit Hinblick auf den Nutzungskatalog in einem Dorfgebiet sowie unter Berücksichtigung der Ausweisung eines eingeschränkten Baugebietes bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes auch unter Berücksichtigung des Nutzungsausschlusses gewahrt.

Um den Versiegelungsgrad angemessen zu begrenzen aber auch die Realisierung einer Interims-Kita zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse und eine offene Bauweise festgesetzt. Die Höhen baulicher Anlagen werden mit Hinblick auf die geplante Nutzung auf 9 m beschränkt. Dies wird auch mit Hinblick einer städtebaulichen Gliederung gegenüber den westlich angrenzenden, Allgemeinen Wohngebieten als gerechtfertigt angesehen. Bezugspunkt für die Höhenangaben bildet die mittlere Höhe des ausgebauten Mühlenwegs am jeweiligen Grundstück.

Mit der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze können durch das eingeschränkte Dorfgebiet somit maximal 0,28 ha erstmalig versiegelt werden.

Da es sich um ein bereits beplantes und baulich bzw. agrarstrukturell genutztes Grundstück handelt, ist nicht mit signifikanten Verschlechterungen für die naturräumlichen Schutzgüter zu rechnen. Dies ist insbesondere deswegen zu erwarten, da sich das Grundstück bereits in einem baulich intensiv geprägten Umfeld befindet. Ungeachtet dessen sind im beschleunigten Verfahren, Eingriffe als planungsrechtlich zulässig bzw. bereits erfolgt zu bewerten. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten konnten nicht festgestellt werden, allerdings wird darauf hingewiesen, dass das Artenschutzrecht unmittelbar gilt.

Es ist auch davon auszugehen, dass die Menge an Oberflächenwasser, die von dem eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird sich planbedingt erhöht. Daher wird zur Entlastung der Vorfluten und Kanalisationen in dem Bereich von Weyhausen bestimmt, dass grundstücksbezogene Lösungen zu fin-

den sind, um das Oberflächenwasser zurückzuhalten. Dies wird einer generellen Lösung vorgezogen, um die Flexibilität der Eigentümer bei der Umsetzung nicht über Gebühr einzuschränken.

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Des Weiteren erfasst die vorliegende Änderung im Umfang von rd. 0,5 ha das vorhandene Mischgebiet (MI) am südlichen Rand des Geltungsbereiches. Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Urplan fortgeführt. Die Übernahme dient der Neuregelung der Erschließung des Grundstücks.

Im Ergebnis wird die bauliche Ausnutzbarkeit des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) und des Mischgebietes (MI) durch Baugrenzen bestimmt, die den vorhandenen Verlauf der Baugrenzen / Geometrie der Bauteppiche für diesen Bereich des Bebauungsplans "Klanze-Ost" weiter fortführen und einen Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und Anpflanzflächen einhalten. Für das neu zu bebauende eingeschränkte Dorfgebiet (MDe) wird zudem eine flexible Festlegung hinsichtlich der Ausnutzbarkeit getroffen, sodass im rückwärtigen Bereich, gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung eine Errichtung von Nebenanlagen auch an der Grundstücksgrenze zugelassen wird. Für Hauptanlagen gelten ohnehin die seitlichen Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Hintergrund sind möglichst große Spielräume bei der Umsetzung der Interims-Kita sowie bei der Anordnung der Freiflächen späterer Wohnbebauung auf der östlich gelegenen, lärmabgewandten Seite der Fläche (Anordnung Freibereiche).

Im zentralen Bereich des Plangebietes werden zudem bestehende Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgung (u.a. LSW) des Baugebietes "Klanze-Ost" zur Sicherung, und Anpflanzflächen in die vorliegende Änderung übernommen.

Zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird auf das im Rahmen der Urplanung erstellte schalltechnische Gutachten verwiesen, welches auch für das Änderungsgebiet Maßnahmen für den passiven Schallschutz vorgab, die im hier entsprechend fortgeführt werden.

2.2 Erschließung

Fließender Verkehr

Der südliche Teil des Änderungsgebietes erfasst ein vorhandenes Mischgebiet (MI), welches bisher über Baugebietsstraßen im Bereich "Klanze-Ost" erschlossen war. Aufgrund der Entlastung der Wohngebiete soll für diese Fläche eine Neuordnung der Erschließung im Rahmen der vorliegenden Änderung vorgenommen werden. Die Baugebiete im Plangeltungsbereich werden für den Kraftverkehr ausschließlich durch die vorhandene Gemeindestraße Mühlenweg erschlossen. Unter Berücksichtigung der Ausgangssituation wird hierbei die Möglichkeit für Zu- und Abfahrten auf das notwendige Mindestmaß begrenzt und die verbleibenden Flächen von der Möglichkeit zur Errichtung von Zu- und Abfahrten ausgenommen. Hierdurch soll eine hohe Dichte von Grundstückszufahren und damit verbundene Unübersichtlichkeit vermieden werden. Für das eingeschränkte Dorfgebiet (MDe) werden aufgrund der kurzfristig geplanten Interims-Kita und einer diesbezüglich zu erwartenden Verkehrslösung zwei Bereiche für Zu- und Abfahrten zugelassen, sodass hier mit einer Durchfahrtserschließung gearbeitet werden kann.

Grundsätzlich sind von etwaigen Wohn-, Dorf- und Gewerbenutzungen keine für das Gebiet unverhältnismäßigen Zunahmen des Verkehrsaufkommens in der Form zu erwarten, dass erhebliche verkehrliche oder schalltechnische Beeinträchtigungen ausgelöst werden. Hinsichtlich der geplanten Interims-Kita kann es zu den Stoßzeiten, Frühs und nachmittags, zur Intensivierung von verkehrs- und lärmbedingten Beeinträchtigungen kommen, diese bewegen sich allerdings im gebietstypischen Rahmen. Außerdem weist die Gemeinde auf den temporären Charakter der Einrichtung sowie auf die soziale Adäquanz hin, die kommunalen Einrichtungen entgegenzubringen ist.

Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dies gilt im besonderen Maß für die Nutzung durch die Interims-Kita.

Aufgrund des hohen Mobilitätsgrades in der Region werden für das eingeschränkte Dorfgebiet (MDe) und das Mischgebiete (MI) weiterführende Regelungen zu den erforderlichen Einstellplätzen über die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) getroffen. Ziel der Vorschrift ist, bezogen auf die zu erwartende Nutzung und der sich daraus ergebenden Anforderungen für die Anzahl der Stellplätze (2,5 je Wohneinheit), konkrete Regelungsinhalte für bestimmte Baugebiete bzw. Nutzungen vorzugeben und sicherzustellen, dass öffentlich Stellplätze in der Umgebung, die für Quartiersbesucher gedacht sind, nicht durch die Bewohner dauerhaft zugeparkt werden.

Fuß- und Radverkehr

Die Baugebiete sind für den Fuß- und Radverkehr sowohl über den Mühlenweg erschlossen als auch über die im Rahmen der vorliegenden Planung zurückgestuften Erschließung aus dem bestehenden Baugebiet "Klanze-Ost" (Mischgebiet).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig fordert Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bedienungssachsen aus wirtschaftlichen Gründen zu vermeiden. Neue Baugebiete sollten daher entlang vorhandener Verkehrslinien geplant werden, an denen mit neuen Haltestellen eine gute Einbindung in den ÖPNV stattfinden kann. Dies sollte allerdings auch bei entsprechenden Umnutzungen betrachtet werden, die eine Erhöhung des Personenaufkommens zur Folge haben.

Bestehende Bushaltestellen befinden sich in Weyhausen im Elsternweg und in der Neuen Straße in Entfernungen von 700 m bis 850 m. Zudem wird geplant, im Bereich des Baugebietes "Klanze-Ost" einen neuen Bushaltepunkt zu errichten.

Technische Infrastruktur

Die Flächen sind bereits in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden.

2.3 Ver- und Entsorgung

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

Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder- säcke einzurichten.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Schmutzwasser, Strom, Gas und Telekommunikation bereits gegeben. Ggf. sind neue Anschlüsse für die Nutzer herzustellen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind Maßnahmen zur Rückhaltung erforderlich, da sich der Versiegelungsgrad planbedingt erhöhen wird. Das zusätzliche Niederschlagswasser, welches nicht eingeleitet werden kann, ist daher auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und vorzugsweise zu versickern. Dabei besteht die Möglichkeit des Anschlusses über die Kanalisation im Bereich des Wiesenpieper Ringes (Mischgebiet) sowie im nördlichen Mühlenweg (Dorfgebiet). Die abschließenden Einleitmengen und Anschlusspunkte sind im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung zu klären. Für die Überflutungsvorsorge im Starkregenfall ist es empfehlenswert im Zuge der Gebäude- und Grundstücksplanung einen Überflutungsnachweis anfertigen zu lassen.

Der Unterhaltungsverband Oberaller weist darauf hin, dass für die Maßnahmen, die im Einzelnen ergriffen werden, die hydraulischen Nachweise zu erbringen sind, um die Wirksamkeit dokumentieren zu können. Die Erfahrung zeigt, dass aufgrund der Versiegelung gerade in dem Gebiet ein erhöhtes Risiko besteht. Die gewählten Rückhaltanlagen sind in ihrer Funktion zu erhalten. Dies setzt ggfs. laufende Unterhaltungsaufwendungen voraus.

Bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Plangebiet für die Entsorgungsträger werden auch weiterhin in der Planung übernommen, da diese Ausweisung nach wie vor zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Baugebietes "Klanze-Ost" erforderlich sind.

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 1,35 ha, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Dorfgebiet ohne weitere Festlegungen festgesetzt ist. Für 0,47 ha wird nun eine Überplanung als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) vorgenommen, um eine Bebaubarkeit zu ermöglichen. Das Mischgebiet (MI) wird in die Planung miteinbezogen, da eine Neuordnung der Erschließung für diesen Bereich erforderlich ist. Änderungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. eine Zunahme der planungsrechtlich zulässigen Überbauung gehen von der Planung für das Mischgebiet allerdings nicht aus. Aus diesem Grund beschränkt sich die Betrachtung der Umweltbelange auf den Bereich des eingeschränkten Dorfgebietes.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das eingeschränkte Dorfgebiet (MDe) orientieren sich hierbei an der geplanten Inanspruchnahme und dem Anspruch verdichteter Bauformen, Hintergrund ist hierbei auch die kurzfristig geplante Errichtung einer Interims-Kita. Auf dieser Grundlage ist von Beeinträchtigungen für die naturräumlichen Schutzgüter auszugehen, da das Maß an Überbauung zunehmen wird. Diese Beeinträchtigung wird sich allerdings aufgrund der geringen Fläche und der mittleren GRZ im überschaubaren Rahmen bewegen. Die Vor-Ort-Bestandsaufnahme und die

Auswertung einschlägiger Planwerke lässt keine artenschutzrechtliche Betroffenheit vermuten. Diese Beurteilung wird ebenfalls auf Untersuchungen abgestellt, die im Rahmen der Gebietsentwicklung "Klanze-Ost" stattgefunden haben. Allerdings gilt das Artenschutzrecht unmittelbar.

Der Plangeltungsbereich ist der bebauten Ortslage von Weyhausen zuzuordnen. Die angrenzenden Bereiche bilden das bestehende Baugebiet Klanze-Ost, der landwirtschaftliche Betrieb im Norden sowie östlich angrenzend, ebenfalls geplante Baugebiete der Gemeinde Tappenbeck. Das eingeschränkte Dorfgebiet wurde bisher als Gewächshausfläche genutzt. Die Biotoptypen sind also als gem. Drachenfels als versiegelte Fläche bzw. überbauter Bereich (X) zu beurteilen, der stoffliche Austausch ist hier weitgehend unterbunden. Hiervon auszunehmen sind Flächen die offen ackerbauliche genutzt werden (A).

Insofern geht die Gemeinde aufgrund der vorgefunden Biotoptypen davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind. Aufgrund der Bestandsaufnahmen des Plangebietes im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sowie durch die Auswertung der einschlägigen Fachpläne haben sich keine Hinweise auf die Herausbildung gesetzlich geschützter Biotope ergeben. Das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten und Lebensgemeinschaften ist auf dieser Grundlage auszuschließen. Die Fläche ist nach den Erkenntnissen zu geschützten Vogelarten und Amphibien für die benachbarten Flächen "Klanze-Ost" und "Klanze-Nord" für diese Komplex nicht von Bedeutung.

Unabhängig davon weist die Gemeinde auf die allgemein zu beachtenden Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hin, wonach es verboten ist Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

3.2 Altablagerungen

Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit für das Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

3.3 Immissionsschutz

Die Flächen im Plangebiet sind bereits erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet, es erfolgt daher ein entsprechender Hinweis diesbezüglich in den textlichen Festsetzungen. Maßgebliche Ursache hierfür sind die Geräuschemissionen von der Bundesstraße 188. Hinzu kommt die Prägung durch Lärm der von den südwestlich angrenzenden Gewerbenutzungen ausgeht. Die Gewerbebetriebe wurden u.a. durch den Bebauungsplan "Klanze-Ost" ermöglicht. In den verbindlichen Bauleitplänen sind die Gewerbegebiete- und Sondergebiete bezogen auf ihr Emissionsverhalten durch die Festsetzung flächenbezogener Schallkontingente auf Mischgebietswerte heruntergeregelt worden.

Die vorliegende Planung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht durch die Planfeststellung A 39 nicht unmittelbar betroffen. Die schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet wurden bereits in der Betrachtung berücksichtigt und sind nicht maßgebend.

Es wurde auf Grundlage der verkehrlichen Belastung und des Gewerbelärms ein Schallgutachten durch den TÜV Nord Umweltschutz erstellt ³⁾. Im Ergebnis werden Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden, die Nachfolgend aufgeführt sind.

Baulicher Schallschutz

Es wird bestimmt, dass die Außenbauteile schutzwürdiger Nutzungen eine Mindestschalldämmung entsprechend der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche II bis III aufweisen müssen. Des Weiteren werden Regelungen zur Sicherstellung des Freiflächenschutzes, diese betreffen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb der Wohnräume, festgesetzt.

Als Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz wurde die DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") herangezogen, um einen ausreichenden Schallschutz i.S. der Mindestanforderungen zu erzielen. Gemäß dieser wurden die Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Gesamtlärmbelastung ermittelt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-Lärmpegel [dB(A)]
II	56 – 60
III	60 – 65

In den Lärmpegelbereichen II und III ist für die aus den Anforderungen der Energieeinsparverordnung resultierende Bauausführung die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen zu erwarten. Somit entsteht für den Teil der Änderung voraussichtlich aus den schalltechnischen Anforderungen kein Mehraufwand.

Die Schalldämmung errechnet sich aus den Dämm-Maßen der einzelnen Außenbauteile, für weitere Erklärungen wird auf die Tabelle 10 der DIN 4109 verwiesen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenflächen (Wand- und Fensterelemente) eines Raumes zu seiner Grundfläche nach Tabelle 9 der DIN 4109 /11/ anzupassen.

Ab dem Lärmpegelbereich III ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Der Schutz der Nachtruhe kann durch baulichen Schallschutz in Form schalldämmender Zuglufterelemente (Flüsterlüfter) für Schlafräume/ Kinderzimmer gewährleistet werden. Alternativ kann die Belüftung der Schlafräume/ Kinderzimmer auch über Fenster in der vom Straßenverkehr der B 188 abgewandten nordöstlichen Seite erfolgen.

Um unter Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die privaten Grundstückseigentümer einen größtmöglichen Spielraum bei der Umsetzung offen zu halten, ist die Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach Punkt 5.5.1 der DIN 4109 für lärmabgewandte Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) zulässig.

Darüber hinaus werden Abweichungen von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz aus Gründen der Flexibilität ausdrücklich zugelassen, sofern im Rahmen des

³⁾ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: *Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans "Klanze-Ost" der Gemeinde Weyhausen*; August 2017; Hannover

Baugenehmigungsverfahren prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der aufgeführten Schalldämm-Maß der Außentabelle zu Grunde zu legen.

Schutz der Außenwohnbereiche

Bei der Bauleitplanung sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte zuzuordnen. Danach sollten die folgenden Orientierungswerte nach Möglichkeit nicht überschritten werden:

bauliche Nutzung	Orientierungswert in dB(A)	
	tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr)	nachts (22:00 - 06:00 Uhr)
Reine Wohngebiete (WR)	50	40/ 35
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45/ 40
Mischgebiete (MI)	60	50/ 45
Gewerbegebiete (GE)	65	55/ 50

Tabelle: Orientierungswerte nach DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau")

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

Die schalltechnischen Orientierungswerte sind – wie der Name schon sagt – keine strikt einzuhaltenden Bewertungsmaßstäbe im Sinne von absoluten Grenzwerten. Es kann daher im Rahmen der Abwägungsentscheidung durch die Gemeinde unter Würdigung des Einzelfalls eine Überschreitung zugelassen werden.

Neben der Einhaltung der Immissionswerte in den schutzwürdigen Räumen ist bei Wohnnutzungen auch der Schutz der Außenwohnbereiche sicherzustellen. Maßgebender Immissionswert ist hierbei der tagsüber auftretende Verkehrslärm. Für die Nachtzeiten ist diese Betrachtung naturgemäß nicht vorzunehmen, da dies nicht der Regelnutzungszeit der Außenwohnbereiche entspricht. Hinsichtlich der gewerblichen Immissionsquellen im Plangebiet und auf den benachbarten Gewerbeflächen werden die Orientierungswerte nicht überschritten, da diese mit entsprechenden Emissionskontingenten ausgelegt wurden.

In dem eingeschränkten Dorfgebiet und dem Mischgebiet stellen die 60 dB(A) als Orientierungswert für Wohnnutzungen nach Einschätzung der Gemeinde bereits einen relativ hohen Immissionswert dar, sodass dieser einzuhalten ist. Es wird zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse vorgegeben, dass für mindestens einen Außenwohnbereich (Freibereiche, Balkone, Loggien o. ä.) nachzuweisen ist, dass die maßgeblichen Beurteilungspegel von 60 dB(A) tagsüber durch Verkehrslärm unterschritten wird. Der Nachweis ist nur für einen Außenwohnbereich zu erbringen.

Der Nachweis kann im Regelfall recht problemlos über die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens erbracht werden (Tagesimmissionswerte Verkehr + z. B. Reduzierung des Immissionspegels durch Anordnung oder baulichen Schallschutz).

Von allen Regelungen zum Schallschutz werden Ausnahmen in der Form des Einzelnachweises zugelassen. Dieser Einzelnachweis hat im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens prüfbar die Einhaltung der Immissionswerte darzulegen.

Die Überschreitung der Orientierungswerte hinsichtlich des Verkehrslärms für den Freiflächenschutz wird durch die Gemeinde zugelassen, da die Belastung im Bereich der B 188 stark von dem sich aus den Pendlerbeziehungen zu Wolfsburg ergebenden Berufsverkehr geprägt ist. Insbesondere an den Werktagen in den Morgen- und Nachmittagsstunden liegen die Scheitelpunkte der Verkehrsbelastung vor. Es ist daher davon auszugehen, dass die Immissionswerte in den Zeiträumen der Benutzung darunterliegen werden.

Grundsätzlich ist zu den Immissionsschutzmaßnahmen zu erläutern, dass das Plangebiet und die gesamte städtebauliche Situation vor Ort bereits erheblich durch Lärm und gemischte Nutzungsstrukturen mit Gewerbebetrieben vorgeprägt sind. Es wird durch die Planung aber keine erstmalige immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation vorbereitet, diese ist bereits vorhanden. Die Festsetzungen zum Schallschutz stellen daher eine Möglichkeit dar, durch den Zugriff auf die Flächen eine städtebaulich gut integrierbare Fläche zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen sowie für die übergangsweise Bereitstellung kommunaler Infrastrukturen in der Gemeinde Weyhausen heranzuziehen. Es wird daher als angemessen erachtet, die schalltechnischen Rahmenbedingungen den Bauherren aufzuerlegen, um die Ziele der Planung unter Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu erreichen.

Des Weiteren wurde in der Abwägung berücksichtigt, dass die schalltechnische Untersuchung mit sehr konservativen Berechnungen erstellt wurde (Worst Case). So wurde z. B. korrekterweise von einer freien Schallausbreitung ausgegangen. Ab von der Theorie wird es in der Praxis jedoch zu erheblichen Abschirmungseffekten der hinterliegenden Bebauungen durch die vorgelagerten Gebäude der Gewerbegebiete kommen. Im Ergebnis ist daher den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in ausreichendem Maße Rechnung getragen worden. Hinsichtlich der geplanten Interims-Kita ist aufgrund der ausschließlichen Tagnutzung von einer geringen Problemstellung auszugehen, sodass die Betrachtung mit der Abarbeitung der Wohnnutzungen sein Bewenden haben kann.

Der Landkreis Gifhorn weist in seiner Stellungnahme vom 19.05.2022 darauf hin, dass es bei Nutzung alternativer Energieversorgungssysteme zur häuslichen Energieversorgung (wie z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpen) zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche kommen kann. Die nachbarschaftsschützenden Belange sind zu berücksichtigen.

3.4 Denkmalschutz

Nach Wissen der Gemeinde sowie der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind für das Änderungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.5 Bodenschutz

In der vorhandenen Situation wird das Plangebiet bereits weitestgehend baulich genutzt ist deshalb als stark überprägt zu bewerten.

Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

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

Der sachliche Geltungsbereich regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

Zu § 2: In der Ortschaft Weyhausen soll auf Grund des hohen Mobilitätsgrades in der Gemeinde eine Regelung getroffen werden, die sicherstellt, dass in dem eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) und dem Mischgebiet (MI) je Wohneinheit 2,5 Einstellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sind.

Somit soll ein Zuparken der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vermieden werden.

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

5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Dorfgebiet (MD)	0,38 ha	28 %
Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe)	0,47 ha	35 %
davon Leitungsrechte	0,01 ha	<1%
Mischgebiet (MI)	0,50 ha	37 %
davon Anpflanzfestsetzung	0,01 ha	<1%
davon Leitungsrechte	0,01 ha	<1%
Fuß- und Radweg	<0,01 ha	<1%
Planbereich	1,35 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Landkreis Gifhorn

Stellungnahme vom 19.05.2022

Brandschutz

Allgemein:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurden durch den Planaufsteller keine oder geringe Angaben gemacht.

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

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

Gebietstypik:

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

nicht in Arbeitsblatt W405 enthalten, daher Festlegung:

Mischgebiet (MI), [3 Vollgeschosse, GRZ: 0,5, GFZ: 1,5] mit min. 96 m³/h

Dorfgebiet (MD) keine ausreichenden Angaben. Keine Aussage zum Löschwasserbedarf möglich.

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen Dorfgebiet (MDe) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, Mischgebiet (MI) mit min. 96 m³/h, für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).
2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen.
§ 1 DVO-NBauO

Hinweis:

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

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Nutzung alternativer Energieversorgungssysteme zur häuslichen Energieversorgung (wie z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpen) zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche kommen kann.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) sind Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die Gemeinde sollte die ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ausschöpfen, um derart mögliche Konflikte zu vermeiden. Dies könnte z.B. durch einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis geschehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die bloße Einhaltung des üblichen Grenzabstandes u.U. nicht ausreichend sein kann.

Landkreis Gifhorn**Stellungnahme vom 24.05.2022**

Zum o.g. Planverfahren erhalten Sie die folgende ergänzende Stellungnahme:

Untere Abfallbehörde aus Sicht der Müllabfuhr:

Seitens des Landkreises Gifhorn ist die ordnungsgemäße Durchführung der Müllabfuhr ausschließlich auf öffentlichen Verkehrswegen gesichert. Hierzu sind die Vorgaben der RAST 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten.

Die Erschließung erfolgt über den "Mühlenweg", das Bereitstellen sowie die Leerung der Abfallbehälter würde dort eine Verkehrsgefährdung darstellen, zudem ist bei der Mehrfamilienhausbebauung mit dem Anschluss von Müllgroßbehältern zu rechnen, diese werden vom Entsorger

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

von den Müllstandplätzen vorgezogen, der befestigte Transportweg vom befestigten Standplatz zum Sammelfahrzeug darf bei Abfallbehältern von einem Volumen von 770 l oder 1.100 l nicht länger als 20 m sein.

Es müssen daher die künftigen Quartiere von einem Abfallentsorgungsfahrzeug angefahren werden können, entsprechende Wendeanlagen müssen eingeplant werden, folgende Kriterien sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

Die Leerung der Abfallbehälter soll gemäß der Abfallbewirtschaftungssatzung ohne Schwierigkeiten und Zeitverluste gewährleistet sein.

NLStBV, rGB Wolfenbüttel

Stellungnahme vom 16.05.2022

Der o.a. Bebauungsplanentwurf weist ein Baugebiet in einer Entfernung von größer 180 m nördlich der Bundesstraße 188 im Abschnitt 235, außerhalb der für Weyhausen festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus.

Die verkehrliche Erschließung soll über den vorhandenen Mühlenweg erfolgen.

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die verkehrliche Erschließung hat jedoch nur über Gemeindestraßen (z. B. "An der Klanze") innerhalb der anschließenden Baugebiete der Gemeinden Weyhausen und Tappenbeck zu erfolgen. Eine Erschließung über das südliche und nicht gewidmete Stück des Mühlenweges (ca. 90 m ab der B 188 Richtung Norden), das südlich des Geltungsbereiches liegt, kann nicht erfolgen. Dieser Weg ist nur mit einer Zufahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr an die B 188 angebunden und für den öffentlichen Verkehr mit einer Schrankenanlage/Absperrpfosten gesperrt.

Einer Anbindung einer weiteren Erschließungsstraße an die B 188 kann aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zugestimmt werden.

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

Der Vollständigkeit halber weise ich darauf hin, dass durch den Geltungsbereich die Meldelinie der "Ortsumgehung Weyhausen" verläuft. Diese Maßnahme wurde im Bundesverkehrswegeplan 2030 (BVWP2030, Projekt B 188 G10-NI-T4-NI) in den "Weiteren Bedarf" aufgenommen.

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

Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB)

Stellungnahme vom 30.05.2022

Ergänzende Stellungnahme

In einem Telefonat in der vergangenen Woche teilten Sie mir mit, dass entgegen der im o. g. B-Plan beschriebenen möglichen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken (Punkte 4.1 der textlichen Festsetzungen und 2.3 in der Begründung) der anstehende Boden die Versickerung im erforderlichem Umfang nicht zulässt.

Alternativ kann das Regenwasser der beiden südlichen Grundstücke über eine private Gemeinschaftsanlage an den Regenwasserkanal im Wiesenpieper Ring dauerhaft angeschlossen werden. Die Gemeinschaftsanlage ist privatrechtlich zu sichern. Der öffentliche Hausanschluss wird bis auf das südliche Grundstück verlegt. Entsprechend der Leistungsfähigkeit des Hausanschlusses muss auf den Grundstücken eine Rückhaltung vorgesehen werden. Näheres wird in der Entwässerungsgenehmigung geregelt.

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn**Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig****Stellungnahme vom 19.05.2022**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

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

Ein Rückbau unserer Telekommunikationslinien bei Abriss von Gebäuden muss durch den Anschlussinhaber/ Grundstücksbesitzer über den Bauherren-Service der Telekom beauftragt werden.

Sollte am selben Standort ein Anschluss für ein neu zu errichtendes Gebäude gewünscht werden, kann dies ebenfalls über unseren Bauherren-Service realisiert werden.

www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon **0800 33 01903**.

Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH**Stellungnahme vom 11.05.2022**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.04.2022.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt 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 oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-N.Hannover@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen: Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

LSW Netz GmbH & Co. KG**Stellungnahme vom 28.04.2022**

Zum Bebauungsplan "Klanze-Ost, 1. Abschnitt mit ÖBV, 1. Änderung" der Gemeinde Weyhausen möchten wir für unsere Versorgungssparten fristgerecht Stellung nehmen.

Im Planbereich verläuft entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche eine 20 kV – Versorgungsleitung der LandE GmbH, die durch die LSW Netz GmbH & Co. KG betrieben wird. Des Weiteren verläuft unmittelbar östlich des Plangebiets entlang des Mühlenwegs eine weitere 20 kV-Leitung. Entlang der nördlichen Planbereichsgrenze verlaufen 0,4 kV, Gas- und Fernmeldeleitungen die ebenfalls zu beachten sind. Im Bereich der Bestandsgebäude sind vorhandene Strom- und Gashauseschlüsse zu berücksichtigen.

Die oben genannten Versorgungsleitungen und Anlagen dürfen generell nicht durch andere Leitungssysteme, Gebäude, Fundamente, Schächte, Abzweig-Schaltschränke und sonstigen Bauwerken überbaut sowie mit Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern überpflanzt werden.

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage "*LSW_Anweisungen_zum_Schutz_unterirdischer_Leitungen.pdf*" zu beachten.

Unter Beachtung der genannten Hinweise bestehen aus Sicht der LSW Netz GmbH & Co. KG keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Die Netzauskunft über die Lage etwaiger Versorgungsleitungen zum Zeitpunkt des Baus erfolgt über eine Anfrage unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> oder per E-Mail planauskunft@lsw.de.

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 26.04.2022

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zu informieren.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 19.04.2022 bis 19.05.2022 in der Samtgemeindeverwaltung Boldecker Land stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.04.2022 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan sowie zur örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.04.2022 bis 19.05.2022 öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan, die örtliche Bauvorschrift und die Begründungen wurden in der Sitzung am 26.09.2022 durch den Rat der Gemeinde Weyhausen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren beschlossen.

Weyhausen, den 19. Nov. 2022

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel



Gemeinde Weyhausen

Klanze-Ost 1. Abschnitt

mit örtlicher Bauvorschrift

1. Änderung

Bebauungsentwurf

In Kraft getretene Fassung