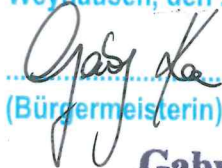


Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,
dass die Abschrift des Bebauungsplanes
mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

05. Juni 2018

05. Juni 2018

Weyhausen, den



(Bürgermeisterin)

Gaby Klose
Bürgermeisterin

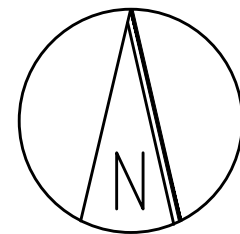


Gemeinde Weyhausen

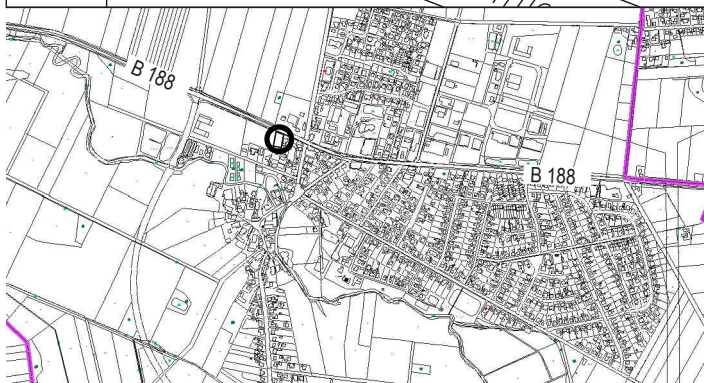
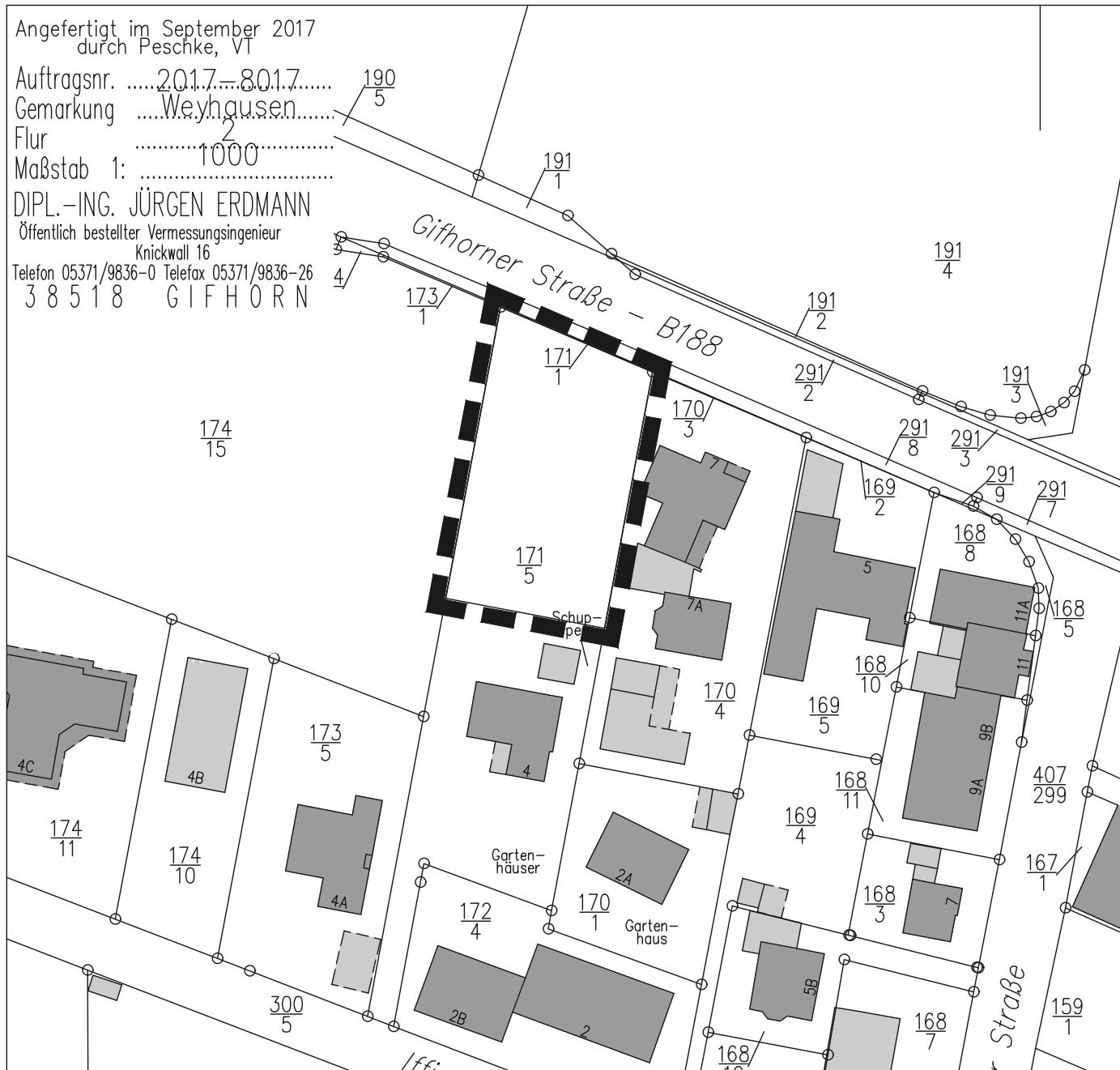
Iffiegarten II, 2. Änderung

Bebauungsplan

Iffiegarten II, 2. Änderung



Gebietsabgrenzung



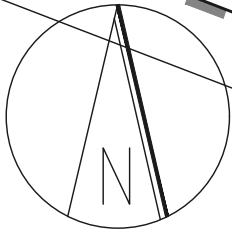
Das Plangebiet befindet sich im Westen der bebauten Ortslage Weyhausen, südlich der B-188, wie dargestellt.

Vervielfältigung für gewerbliche
Zwecke verboten!
gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über
das amtliche Vermessungswesen vom
12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

Angefertigt im September 2017
durch Peschke, VT
Auftragsnr. 2017-8017....
Gemarkung Weyhausen....
Flur 2
Maßstab 1: 1000
DPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N

**BPlan:
Iffiegarten II
1. Änderung**

**BPlan:
Iffiegarten II**



**Gemeinde Weyhausen
Iffiegarten II, 2. Änderung
Bebauungsplan**

Stand: § 10 (1) BauGB

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

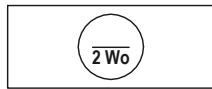
MP 11.2017
WI 07.2017

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete



Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

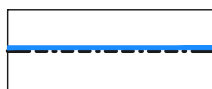


Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

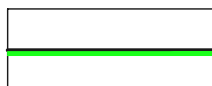


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



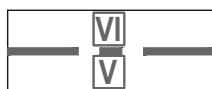
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Iffiegarten II, 2. Änderung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
"Iffiegarten II"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
"Iffiegarten II, 1. Änderung"



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Ziff. 8

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im Mischgebiet werden die gem. 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
 - Tankstellen (Nr. 7),
 - Vergnügungsstätten i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8)ausgeschlossen.
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Je Wohngebäude sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Maß der baulichen Nutzung

3. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf maximal 12,00 m über dem Bezugspunkt liegen.
Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind auf dem Dach angebrachte Antennen, Werbeanlagen und Hausschornsteine sowie technische Bauteile wie Aufzugsanlagen und Silos. Bezugspunkt ist die Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes der Straße "Iffiegarten" (Fahrbahnachse).

Nebenanlagen

4. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO i. V. m. den landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
5. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. den landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen.
6. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. Satz Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.

Immissionsschutz

7. Das Plangebiet befindet sich in einem durch Straßenverkehrslärm vorbelasteten Bereich. Gegenüber den Geräuschemissionen wird passiver Schallschutz gem. DIN 4109 wie folgt festgesetzt:
8. Für die überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Lärmpegelbereiche IV, V und VI. Gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" 1) sind Außenwände und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen- lärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schall- dämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und Ähnliches
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Die Schalldämm-Maße sind im Rahmen des Bauantrags- bzw. Bauanzeigeverfahrens unter Beachtung der DIN 4109 nachzuweisen.

9. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
10. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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.
11. In den Freibereichen, Balkone, Loggien, Terrassen o. ä. ist ein Immissionswert von weniger als 60 dB(A) sicherzustellen, sofern es sich dabei um den einzigen Außenwohnraum der Wohnung handelt. Sind einer Wohnung mehrere Außenwohnräume zugeordnet, ist es ausreichend, wenn eine Anlage die Kriterien gemäß Satz 1 erfüllt.

Hinweise:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine mittelalterliche Wüstung mit dem Namen Zleleichen. Aus diesem Grund ist eine Bebauung im Bereich des Bodendenkmals (§ 3 Abs. 4 und § 6 NDSchG) nicht möglich. Da allerdings das öffentliche Interesse für eine bauliche Nutzung nach Auffassung der Gemeinde überwiegt (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 NDSchG) und daher trotzdem eine Bebauung stattfinden soll, ist der Eingriff in ein Bodendenkmal genehmigungspflichtig (§ 10 NDSchG). Die Genehmigung kann durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gifhorn erteilt werden und mit Auflagen versehen werden, die nachfolgend im Grundsatz skizziert werden:

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

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

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

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

- 1) *Das Plangebiet ist durch Gewerbelärm beeinträchtigt, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt geben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259 ff., geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 940 ff.).*

Gemeinde Weyhausen
Iffiegarten II, 2. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

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

Präambel und Auffertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Weyhausen diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Weyhausen, den 22. April 2018

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin) Gaby Klose
Bürgermeisterin

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhausen, den 22. April 2018

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin) Gaby Klose
Bürgermeisterin

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2011  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung

Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Sept. 2017).

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

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

*) Unzutreffendes bitte streichen)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 14.03.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhausen, den 22. April 2018

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin) Gaby Klose
Bürgermeisterin

Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.04.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 4 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.04.2018 in Kraft getreten.

Weyhausen, den 02.05.2018

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin) Gaby Klose
Bürgermeisterin

Siegel

Gifhorn, den 16.04.2018

gez. Erdmann
Dipl.-Ing. Jürgen Erdmann
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 12.4.18

gez. Li, gez. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 08.01.2018 bis 09.02.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 22. April 2018

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin) Gaby Klose
Bürgermeisterin

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Weyhausen, den

.....
(Bürgermeisterin)

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Iffiegarten II", 2. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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

© 2011



Stand:
§ 10 (3) BauGB

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

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

Inhaltsverzeichnis:		Seite
1.0	Vorbemerkung	3
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0	Planinhalt/ Begründung	6
2.1	Erschließung	8
2.2	Grünordnung	8
2.3	Ver- und Entsorgung	8
2.4	Immissionsschutz	9
2.5	Belange der Landwirtschaft	12
2.6	Boden	12
2.7	Altlasten	12
2.8	Denkmalpflege	13
2.9	Vorbeugender Brandschutz	13
2.10	Umweltbelange	13
3.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	14
4.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	15
5.0	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	16
6.0	Verfahrensvermerk	16

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Weyhausen liegt im Süden der Samtgemeinde Boldecker Land. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über rd. 800 ha. Mit Stand Januar 2016 lebten in der Gemeinde ca. 2.400 Einwohner.

Nördlich grenzt die Mitgliedsgemeinde Bokensdorf, östlich die Mitgliedsgemeinde Tappenbeck, südlich die Stadt Wolfsburg und westlich die Mitgliedsgemeinde Osloß an. Wolfsburg als Oberzentrum ist wichtiger Beziehungspunkt für die Gemeinde. So sind beispielsweise die Arbeitspendlerbeziehungen überwiegend dorthin ausgerichtet.

Weyhausen bildet den zentralen Siedlungs-, Arbeitsstätten- und Versorgungsschwerpunkt innerhalb der Samtgemeinde als Grundzentrum an den Kreuzungspunkten der Bundesstraße B 188 mit der Bundesstraße B 248 sowie der Autobahn 39.

Nach landesplanerischen Vorgaben¹⁾ liegt die Gemeinde Weyhausen 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. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Für die Gemeinde Weyhausen gilt das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig²⁾ (RROP). Nach diesem erfolgt die überörtliche straßenverkehrliche Einbindung über die das Gemeindegebiet in Ost- West- Richtung querende Bundesstraße B 188. Der Verkehrsweg ist im RROP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung festgelegt. Die weitere straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen.

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 des Gemeindegebietes beginnt. Zugleich besteht in diesem Bereich auch das EU Vogelschutzgebiet "Barnbruch" sowie das Naturschutzgebiet "Allertal zwischen Gifhorn und Wolfsburg".

Neben der Landwirtschaft besitzt Weyhausen eine besondere Bedeutung als Wohn- und Gewerbestandort. Nach den regional- und landesplanerischen Vorgaben ist Weyhausen als Grundzentrum festgelegt, damit verbunden ist u. a. die Aufgabe eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten am Ort der zentralörtlichen Funktionszuweisung herbeizuführen.

¹⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 08.05.2008 (LROP) – zuletzt geändert durch Verordnung vom 14.07.2017*; Hannover

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

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft Flächen am Westrand des bebauten Siedlungsbereichs der Gemeinde, direkt an der Gifhorner Straße. Ziel der Planung ist es, die Bebauung eines weiteren Grundstücks entlang der Straße zu ermöglichen. Hierzu wird eine Versetzung der Anpflanzfestsetzung vorgenommen, die innerhalb der Bauverbotszone zur Bundesstraße B 188 ausgewiesen wurde. Zwischenzeitlich hat sich die Ortsdurchfahrts-Grenze verlagert und befindet sich nun ein Stück weiter in Richtung Westen. Die Gemeinde erachtet es daher für sinnvoll, die Restriktionen, die sich aus der Bauverbotszone ergeben hatten, für die Fläche aufzulösen und eine Bebauung zu ermöglichen.

Bisher ist der Plangeltungsbereich als stark unternutzt zu charakterisieren, weshalb sich die Gemeinde dazu entschieden hat, eine Bebauung der Flächen zuzulassen. Es handelt sich überwiegend um Lagerflächen mit kleinteiligen Grünstrukturen.

Das Areal ist im RROP als bauleitplanerisch gesichert ausgewiesen, weitere Festlegungen gibt es für die zu überplanenden Flächen nicht. Westlich, südlich und östlich des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich der vorhandene Siedlungskörper von Weyhausen. Direkt nördlich grenzt mit der Bundesstraße B 188 gem. der regionalplanerischen Ziele eine Hauptverkehrsstraße an den Bereich der B-Plan Änderung. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die zentrale Kläranlage von Weyhausen, dass RROP weist in diesem Bereich entsprechend durch eine symbolische Darstellung eine Vorranggebiet für die Abwasserbeseitigung aus.

Die ausgewiesenen, raumordnerischen Ziele werden von der Planung nicht beeinflusst. Beeinträchtigungen der Funktionalität der Hauptverkehrsstraße (B 188) und der bestehenden Zentralkläranlage gehen von den Planungsinhalten – die Errichtung einer Wohnbebauung zur Nachverdichtung – nicht aus. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land stellt für das betroffene Areal gemischte Bauflächen dar. Da die vorliegende Planung zum Ziel hat, durch die Festsetzung von Mischgebieten, die Errichtung einer nachverdichtenden Wohnbebauung zu ermöglichen, ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde entwickelt. Von der Möglichkeit im Rahmen einer Planaufstellung im beschleunigten Verfahren (§ 13a Baugesetzbuch (BauGB)), den Flächennutzungsplan im Zuge der Korrektur an die Planaussagen anzupassen, ist somit kein Gebrauch zu machen.

Der Urplan "Iffiegarten II" trat am 14.12.2004 in Kraft und überplante die teilweise bereits bebauten Flächen zwischen der Gifhorner Straße (B 188) und der Gemeindestraße Iffiegarten mit Mischgebieten und Gewerbegebieten um eine entsprechende Inanspruchnahme zu ermöglichen. Aufgrund der seinerzeitigen Lage der Ortsdurchfahrts-Grenze wurde, einschließlich für das Grundstück der vorliegenden Änderungsabsicht, analog zur Bauverbotszone entlang von Fernstraßen (20 m) eine Anpflanzfestsetzung sowie ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Wie bereits erwähnt, ist die Grenze der Ortsdurchfahrt mittlerweile versetzt wurden. Somit ist zumindest für das zu überplanende Baugrundstück die Bauverbotszone zwischenzeitlich entfallen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan "Iffiegarten II" wurde aufgestellt um die Festsetzungen an einen konkreten Erweiterungswunsch eines ansässigen Gewerbebetriebes anzupassen. Zu diesem Zweck wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen überplant. Die Änderung trat am 29.08.2014 in Kraft.

Die nun anstehende Änderung wird erforderlich um eine Nachverdichtung durch Wohnbebauung in diesem Teil von Weyhausen zu ermöglichen. Der Geltungsbereich konnte bisher aus den o. g. Gründen nicht bebaut werden. Die Gründe haben zwischenzeitlich keinen Bestand mehr.

Mit der vorliegenden Planung wird auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Grundzentrum reagiert. Dazu wird die bauliche Inanspruchnahme bisher ungenutzter Flächen planungsrechtlich abgesichert. Die vorliegende Planung ermöglicht hier eine Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Ortslage.

Die zu überplanende Anpflanzfestsetzung entlang der Gifhorner Straße hat eine Größe von ca. 400 m², um diese Größe wird das Ausmaß festgesetzter Baugebiete im Rahmen der Überplanung zunehmen. Da in dem Mischgebiet eine GRZ von 0,5 gilt und eine Überschreitung durch Nebenanlagen (Außer durch Zufahrten) nicht zugelassen wird, nimmt das Maß an Überbaubarkeit auf der Fläche um ca. 200 m² zu. Die zulässige versiegelbare Fläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird somit nur geringfügig angehoben. Fraglos bleibt sie damit unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (= 2 ha) versiegelbarer Fläche, ab dem eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) erforderlich wird. Andere Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang zu der vorliegenden Planung zu betrachten wären, sind nicht vorhanden und befinden sich auch nicht in Aufstellung. Ein Vorhaben, dass (gem. der Anlagen 1 UVPG und NUVPG) aufgrund seiner Art eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen würde sowie die Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) verletzen würde, liegt ebenfalls nicht vor. Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000-Gebiete i. S. d. BNatSchG) gehen von der Planung nicht aus. Für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans kann somit das beschleunigte Verfahren zur Anwendung gebracht werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB).

Die vorliegende Planung trägt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im besonderen Maße Rechnung, dies stellt einen wichtigen zu berücksichtigenden Belang dar aus dem sich die Zulässigkeit der Anwendung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Hiernach wird von der Umweltprüfung abgesehen. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird nicht erstellt.

Das Baugrundstück ist durch die Gifhorner Straße erschlossen und kann von dieser aus befahren werden. Aufgrund einer Hilfe zur Querung der Bundesstraße, die sich in einem Planfeststellungsverfahren befindet, auf der Nord-Ost-Seite des Baugrundstückes, muss die Zufahrt von der nordwestlichen Seite erfolgen. Das Grundstück befindet sich innerhalb der Ortsgrenze von Weyhausen und die Zufahrt Bedarf somit keiner Genehmigung durch den Straßenbaulastträger. Es handelt sich bei dem konkreten Vorhaben zwar um die Nachverdichtung durch Wohnnutzungen, allerdings möchte die Gemeinde mit Hinblick auf die städtebauliche Umgebung auch für die Zukunft Spielräume offen halten und eine möglichst große Bandbreite von Nutzungen ermöglichen. Es wird daher für das Grundstück die aus dem Urplan getroffene Festsetzung als Mischgebiet hinsichtlich des Gebietscharakters übernommen, ebenso wie die festgelegten Nutzungseinschränkungen. Die Umgebung ist durch Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe geprägt, die Festsetzung eines Mischgebietes wird sich somit hinsichtlich der geplanten Nutzungsart in die vorhandenen Strukturen einfügen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich, um für das derzeit unternutzte Grundstück eine bauliche Inanspruchnahme zu ermöglichen. Dies ist bisher aufgrund der Festsetzungen des Urplans nicht zulässig. Der Plan stützte sich dabei auf Restriktionen für die Fläche, die zwischenzeitlich entfallen sind. Durch die Planung soll die Nachfrage nach Baugrundstücken im Grundzentrum befriedigt werden, hiermit trägt die Gemeinde Weyhausen einen Teil zur Erfüllung seiner raumordnerischen Aufgabe bei, eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten am Ort der grundzentralen Funktionszuweisung herbeizuführen.

Durch den Bebauungsplan werden vorhabenbedingt Versiegelungen durch Überbauungen vorbereitet, dies betrifft auch Bereiche die bisher nicht bebaut waren. Im Urplan war das Grundstück aber bereits teilweise als Baugebiet ausgewiesen, lediglich entlang der Bundesstraße war in der Breite der Bauverbotszone eine Anpflanzung vorzunehmen. Diese wird im Rahmen der vorliegenden Änderung mit Baugebietsflächen überplant, der Versiegelungsgrad für das Änderungsgebiet nimmt daher zu. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Dies gilt aber nicht wie im vorliegenden Fall für Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen.

Zudem wurde die einstmals festgesetzte Anpflanzung noch nicht realisiert, sodass damit keine praktische Vernichtung von Gehölzen verbunden ist. Die Vorhabenträgerin hat sicher daher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn und der Bezirksförsterei Dannenbüttel dazu bereit erklärt, die Überplanung der Anpflanzfestsetzung auf einer planexternen Fläche auszugleichen. Auf dem Flurstück 5/ 771 der Flur 5 in der Gemarkung Gamsen wird hierzu in einem Ersatzflächenpool eine Bepflanzung auf 400 m² Ackerfläche erstmals vorgenommen. Die Pflanzqualität entspricht dabei dem Bepflanzungsschema, das im Urplan für diese Fläche ausgewiesen war. Die Maßnahme wurde vertraglich gesichert und der vorliegenden Maßnahme zugeordnet.

Das Plangebiet ist durch Lärm erheblich vorbelastet. Es wurde daher ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Dieses bildet die Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz. Im Ergebnis können durch die Regelungen zum baulichen Schallschutz sowie zum Freiflächenschutz die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Die Planung hat die Nutzbarmachung eines Grundstücks an der Gifhorer Straße (B 188), im Westen der Ortslage von Weyhausen, zum Ziel. Bis zur Versetzung der Ortsdurchfahrts-Grenze konnte dieses aufgrund der seitlich begleitenden Bauverbotszone zur Bundesstraße nicht bebaut werden. Dies wird nun durch die vorliegende Planung geändert, da die Restriktionen keinen Bestand mehr haben.

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die der Urplan für die überbaubaren Grundstücksflächen festlegte, werden nun für das Baugrundstück wei-

testgehend übernommen. Die Gemeinde sieht im Zusammenhang mit der Planung oder aufgrund der Umgebung keinen Anlass, diesen Vorgaben noch weitere Einschränkungen hinzuzufügen oder diese anderweitig zu verändern.

Es handelt sich bei dem konkreten Vorhaben zwar um eine Nachverdichtung durch Wohnbebauung, allerdings möchte die Gemeinde mit Hinblick auf die städtebauliche Umgebung auch für Zukunft Spielräume offen halten und eine möglichst große Bandbreite von Nutzungen ermöglichen. Es wird daher für das Grundstück der im Urplan bestimmte Gebietscharakter (MI) übernommen.

Die Nutzung durch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten bleibt auch weiterhin ausgeschlossen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Daher werden Nutzungen nicht zugelassen, die eine über das zulässige Maß hinausgehende Störung innerhalb des Baugebietes "Iffiegarten II" und aus dem Baugebiet auf angrenzende bebaute Bereiche erwarten lassen. Zu diesem Zweck werden ebenfalls die ausnahmsweise in Mischgebieten zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die festgesetzte Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse richtet sich nach den benachbarten Baugebieten. Die GRZ von 0,5 berücksichtigt die Realisierbarkeit von gebietstypischen Vorhaben ohne dabei allzu umfangreiche Versiegelungen zu ermöglichen. Die Gemeinde legt hierbei den Fokus auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie auf eine Reduzierung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Sie unterstreicht dies, indem die nach Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen um 50 % nicht zugelassen wird. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrten, um ein entsprechendes Maß an Ausnutzbarkeit zu gewährleisten.

Da im Urplan das Grundstück zu großen Teilen nicht überbaubar gewesen ist, muss die Überbaubarkeit im Rahmen der vorliegenden Planung zwangsläufig geändert werden, um eine Inanspruchnahme zu ermöglichen. Die gewählten Baugrenzen orientieren sich überwiegend an den Festsetzungen des Urplans. So wurde der Abstand von 8 m, der von Hauptanlagen zur Gifhorner Straße gehalten wurde, weitergeführt. Unter Berücksichtigung des großen Abstandes zur Gifhorner Straße sowie aufgrund der Einschränkung zur Errichtung von Nebenanlagen wird die Baugrenze im Westen auf die Grundstücksgrenze gelegt, bevor sie im Süden an der Grenze des Geltungsbereiches wieder auf den Verlauf des Urplans zurückgeführt wird. Das hält die Gemeinde mit Hinblick auf die Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks städtebaulich für angemessen, insbesondere da Hauptgebäude nach landesrechtlichen Bauvorschriften mindestens 3 m Abstand zu benachbarten Grundstücken einzuhalten haben.

Die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen, die gemäß Baunutzungsverordnung i. V. m. mit der Niedersächsischen Bauordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden könnten, ist außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, da diese an den Grenzen des Baugrundstücks errichtet werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass alle Nebenanlagen aufgrund der großzügig gefassten Baugrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden können. Die Überbauungen werden somit auf den zentralen Bereich konzentriert der Boden durch eine diffuse Verteilung von Versiegelungen geschützt.

Als Bauweise wird das zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhaus festgesetzt, da diese Bauweise schon in der direkten Nachbarschaft vorhanden ist und auch im Urplan für die Mischgebiete ausgewiesen wurde. Eine Einschränkung der Baukörperlängen für das Grundstück ist nicht erforderlich, da aufgrund der Größe Anlagen über 50 m Länge nicht realisiert werden können.

Da sich bei steigender Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze und somit der Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken erhöht, wird von der Gemeinde bestimmt, dass maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude erlaubt werden. Dies dient dem Schutz des Bodens vor unnötigen Versiegelungen.

2.1 Erschließung

Das Baugrundstück ist durch die Gifhorner Straße erschlossen und kann von dieser aus befahren werden. Es befindet sich innerhalb der Ortsgrenzen von Weyhausen und Bedarf somit keiner Genehmigung durch den Straßenbaulastträger.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück sind im Rahmen des Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

2.2 Grünordnung

Im Urplan "Iffiegarten II" wurden entlang der B 188 analog zu der geltenden Bauverbotszone als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Pflanzung einer Baum-Strauchhecke ausgewiesen. Diese hatte zum Zweck, die Eingriffe in den Naturhaushalt zu kompensieren. Sie ist bisher nicht realisiert.

Um eine Inanspruchnahme des Grundstücks zu ermöglichen, kann die Anpflanzungsfestsetzung nicht erhalten werden. Unter anderem die Erschließung von der Gifhorner Straße kann nur über diese Flächen erfolgen.

Die Vorhabenträgerin hat sich daher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn und der Bezirksförsterei Dannenbüttel dazu bereit erklärt, die Überplanung der Anpflanzungsfestsetzung auf einer planexternen Fläche auszugleichen. Auf dem Flurstück 5/ 771 der Flur 5 in der Gemarkung Gamsen wird hierzu in einem Ersatzflächenpool eine Bepflanzung auf 400 m² Ackerfläche erstmals angelegt. Die Pflanzqualität entspricht dabei dem Bepflanzungsschema, das im Urplan für diese Fläche ausgewiesen war. Die Maßnahme wurde vertraglich gesichert und dem vorliegenden Projekt zugeordnet. Erhebliche Beeinträchtigungen, die von der Planung auf den Naturhaushalt ausgehen, werden somit kompensiert.

2.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Erweiterung der vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Schmutzwasser, Strom, Gas und Telekommunikation möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht bzw. für die Bewässerung des Gartens genutzt werden. Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan wurde dieser Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser festgelegt. Zwischenzeitlich haben sich keine Informationen über geän-

derte Rahmenbedingungen oder bei der örtlichen Situation hinsichtlich der Versickerung ergeben. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass dies ohne Probleme wie auf den anderen bebauten Grundstücken auch weiterhin möglich ist.

Das Schmutzwasser von dem Grundstück kann z. B. über die vorhandene Entwässerungsanlage im Süden des Flurstücks in die Kanalisation eingeleitet werden. Die private Leitung ist durch eine Baulast zu sichern. Das Leitungsrecht für die Gemeinschaftsanlage ist durch Eintragung im Grundbuch zu sichern.

2.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist erheblich durch Lärm vorbelastet. Maßgeblich hierfür sind der Verkehrslärm von der Bundesstraße 188 sowie der Lärm der westlich angrenzenden Gewerbenutzungen. Die Gewerbebetriebe wurden durch den Bebauungsplan "Iffiegarten II" ermöglicht, in diesem sind die Gewerbegebiete bezogen auf ihr Emissionsverhalten durch die Festsetzung flächenbezogener Schallkontingente eingeschränkt und auf Mischgebietswerte heruntergeregelt worden.

Es wurde daher im Rahmen der vorliegenden Änderung ein Schallgutachten³⁾ durch ein Fachbüro erarbeitet, welches die Grundlage von Festsetzungen zum Immissionsschutz bildet. Im Ergebnis können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Gegenstand der Untersuchung waren die Immissionsbelastungen, die aus dem Verkehrslärm von der B 188 resultieren sowie die theoretische Belastung aus den angrenzend festgesetzten Gewerbegebieten.

Gewerbelärm

Gemäß schalltechnischem Gutachten treten in der Beurteilungszeit tags am westlichen Rand des Plangebiets (Baugrundstück) Beurteilungspegel von ca. 57 dB(A) auf. Damit wird der Orientierungswert für Mischgebiete um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Entscheidend ist hierbei, dass es sich nicht um das ermittelte Emissionsverhalten eines bestehenden Betriebes handelt, sondern um die gemäß Festsetzung des Bebauungsplans höchstzulässige Geräuschbelastung. Die Unterschreitung ist somit gewährleistet.

In der Nachtzeit liegt die mögliche (zulässige) Geräuschbelastung mit etwa 41 dB(A) sogar 4 dB(A) unter dem für Mischgebiete zu beachtenden Orientierungswert.

Es sind somit hinsichtlich des Gewerbelärms keine Festsetzungen für die vorliegende Planung erforderlich.

Verkehrslärm

Mit der Wolfsburger Straße verläuft die B 188 unmittelbar vor dem Grundstück. Ein Stück westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich die Ortsdurchfahrtsgrenze von Weyhausen. Innerorts gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 Km/h, außerorts 100 Km/h bzw. 80 Km/h für Lastkraftwagen.

Bezüglich der Verkehrsbelastung der B 188 wurden die Verkehrsmengenangaben der aktuellen Verkehrszählung des Landes Niedersachsen aus diesem Jahre zu Grunde gelegt. Demzufolge weist der betrachtete Abschnitt eine Belastung von rd. 16.000 Kfz/24h auf. Der LKW- Anteil beträgt 5 %. Für den Prognosehorizont 2030 wird zur Sicherheit eine Verkehrszunahme von 2 % berücksichtigt.

³⁾ Bonk – Maire – Hoppmann (BMH) GbR, Beratende Ingenieure: *Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung "Iffiegarten II" 2. Änderung*; 17.09.2017; Garbsen

Ein deutliches Abweichen von den prognostizierten Verkehrsmengen stellt kein erhebliches Problem dar. Erst bei einer Verdoppelung der Verkehrsmenge ergibt sich eine ("wesentliche") Pegelerhöhung von 3 dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 ("Schallschutz im Städtebau", Blatt 1⁴⁾) für ein Mischgebiet liegen bei 60 dB(A) tags sowie bei 50 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte sind aber nicht als Obergrenze zu verstehen, sondern wie die Begrifflichkeit schon aussagt, der "Orientierung" dienen. Die tatsächliche, rechnerisch ermittelte maximale Belastung im Plangebiet beträgt mehr als 70 dB(A) tags sowie 60 dB(A) nachts. Damit überschreitet die Maximalbelastung den Orientierungswert sowohl in der Tages- als auch in der Nachtzeit um 10 dB(A). Es ist dazu auszuführen, dass es sich bei der Ermittlung um eine sehr konservative Schätzung handelt, im Ergebnis wird die tatsächliche Belastung die ermittelten Werte jedenfalls nicht überschreiten. Auf die Errichtung einer Bebauung in unmittelbarer Nähe zur Straße sollte aber dennoch verzichtet werden.

Grundsätzlich beachtet die Gemeinde die Orientierungswerte der DIN 18005 bei ihren Planungen. Um, wie im vorliegenden Falle, Wohnraum mit sehr guter Erreichbarkeit und Erschließung zu schaffen, nimmt die Gemeinde eine vertretbare Überschreitung der Orientierungswerte in Teilen des Planbereiches in Kauf. Es erfolgen Regelungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen sowie zu Freibereichen.

In der Hierarchie der Abwägung ist zuerst eine Vermeidung – oder sofern nicht vermeidbar – eine Verminderung von Lärmimmissionen, dann die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen und zum Schluss die Möglichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Der Verkehrslärm von der Straße ist vorhanden. Durch die innerstädtische Lage kommt ein Verzicht auf die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen nicht in Frage. Die Art der bestehenden und geplanten baulichen Nutzung und die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine adäquate Nutzung.

Die Errichtung von Lärmschutzanlagen ist entlang innerstädtischer Verkehrswege aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.

Aus diesen Gründen werden für die Flächen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Zur Ermittlung des notwendigen passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind im Bebauungsplan die entsprechenden Lärmpegelbereiche angegeben.

Das Baugebiet teilt sich überwiegend in die Lärmpegelbereiche IV und V ein. Da nur eine geringe Fläche entlang der Bundesstraße dem Lärmpegelbereich VI zuzuordnen ist, erachtet die Gemeinde es mit Hinblick auf das städtebauliche Bild für angemessen eine Bebauung in der bisherigen Gebäudeflucht zuzulassen, auch wenn die Herstellung von Wohnräumen in diesem Lärmpegelbereich anspruchsvoll ist.

Die erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen bis einschließlich Lärmpegelbereich III liegen im Rahmen des heute nahezu üblichen Standards in Bezug auf den Wärmeschutz. Im vorliegenden Falle ermittelt das Gutachten ausschließlich Lärmpegelbereich IV, V und VI für das Plangebiet, so dass von einer Verlärmung resp. Lärmvorbelastung durch Verkehrslärm gesprochen werden muss. Um innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der einen Seite, eine bauliche Entwicklung mit Wohnnutzungen innerhalb der Ortslage gewährleisten zu kön-

⁴⁾ DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung", Juli 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin

nen, sieht die Gemeinde eine Wohnnutzung in den festgestellten Lärmpegelbereichen als möglich an. Hier sind die entsprechenden Vorgaben an den passiven Lärmschutz zu berücksichtigen.

Grundsätzliche Regelungen zum passiven Schallschutz werden in der VDI 2719 ⁵⁾, dem Abschnitt 5 der DIN 4109 ⁶⁾ sowie in der 24. BImSchV ⁷⁾ getroffen. Sowohl die VDI 2719 als auch die 24. BImSchV setzen detaillierte Kenntnisse der baulichen Verhältnisse (Wandaufbauten, Fensterflächen, etc.) voraus, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht erhoben wurden. Aus diesem Grunde trifft der Bebauungsplan Festsetzungen auf der Grundlage der DIN 4109, die pauschale Annahmen über anzustrebende Innenpegel und das Absorptionsverhalten des betroffenen, schutzwürdigen Raums definieren. Die Norm legt in Abhängigkeit von der Raumart (Schutzwürdigkeit, Nutzung) bestimmte Schalldämmmaße für das Gesamt-Außenbauteil in Abhängigkeit von einem Lärmpegelbereich fest.

Wegen der ermittelten Lärmpegelwerte wird für Schlafräume oder Kinderzimmer eine Zwangsbelüftung festgesetzt, die dafür Sorge trägt, dass eine Raumbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht. Neben dem Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen sind dabei auch Querbelüftungen oder zentrale Hauslüftungsanlagen denkbar. Bei anderen Aufenthaltsräumen wird eine Raumbelüftung im Regelfall durch zeitweises Öffnen der Fenster ("Stoßlüftung") genügen, ohne dass das Ruhebedürfnis besonders gestört ist.

Das Schallgutachten rechnet beispielhaft ein in einem Abstand von rd. 8 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtetes Gebäude. Während sich straßenzugewandt noch ein Pegelwert von mehr als 62 dB(A) ergibt, treten straßenabgewandt Pegelwerte von 45 dB(A) bis 50 dB(A) auf, welche die nächtlichen Anforderungen bereits ohne zusätzliche Zwangsbelüftungen ermöglicht. An den seitlichen Fassaden werden die Orientierungswerte jedoch weiterhin deutlich überschritten.

Für die Tagbetrachtung geht das Gutachten von einem mehr als 10 dB(A) geminderter Beurteilungspegel auf der straßenabgewandten Seite des geplanten Gebäudes aus. Straßenseitig ergeben sich Pegelwerte von mehr als 70 dB(A) und infolge dessen straßenabgewandt überwiegend von 60 dB(A). Insofern ist sichergestellt, dass bei straßenzugewandten Bebauung, wie es geplant ist, der Freiflächenschutz auf der lärmabgewandten Gebäudeseite durch Eigenabschirmung überwiegend gewährleistet werden kann. Zur Bundesstraße sind ohne vorgelagerte Abschirmungen Freibereiche, Balkone, etc., solange sie den einzigen Freibereich der Wohnung darstellen, nicht möglich.

Für Außenwohnräume legt die Gemeinde zugrunde, dass der Freiflächenschutz in Dorf- oder Mischgebieten auch noch bei 60 dB(A) am Tage gewährleistet werden kann.

Grundsätzliche Abweichungen von den Festsetzungen lässt der Bebauungsplan anhand von Einzelnachweisen zu.

In Bezugnahme auf die vorhandene Bebauung entlang der Bundesstraße in der Gemeinde zeigt sich, dass Wohnen auch in unmittelbarer Nachbarschaft zur B 188 mög-

⁵⁾ VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987

⁶⁾ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau-Anforderungen und Nachweise“, November 1989, Beuth Verlag GmbH, Berlin

⁷⁾ Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung- 24. BImSchV), 4. Februar 1997, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1997, Teil I Nr. 8

lich ist. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der städtebaulichen Situation ist die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht gegeben. Hier ist durch entsprechende Gebäudegeometrie resp. passive Schallschutzmaßnahmen der Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen. Der Bebauungsplan trifft hierfür Festsetzungen, welche im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen sind.

Die zusätzliche Belastung die potentiell vom Plangebiet auf die Umgebung ausgehen kann, ist durch die Ausweisung eines Mischgebietes auf ein erträgliches Maß reduziert. Unter Einbeziehung der umgebenden Gebietsfestsetzungen und faktischen Nutzung ist durch eine mischgebietstypische Nutzung nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

2.5 Belange der Landwirtschaft

Auf der gegenüberliegenden Seite der Gifhorner Straße ist ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig. Kürzlich ist im Zuge der Nutzung eine moderne Mehrzweckhalle errichtet worden. In dieser Halle wird auch Getreide eingelagert, welches maschinell, insbesondere in Sommermonaten zu Nachtstunden, gekühlt und aufbereitet wird. Daneben findet hier von der Wirtschaftsstelle regelmäßig Zu- und Abfuhrverkehr mit landwirtschaftlichen Großgeräten, auch in Nachtstunden und an Wochenenden statt.

Im unmittelbaren Umfeld des Betriebs befinden sich auch ungeachtet der vorliegenden Planung Wohngebäude, deren Schutzansprüche zu wahren sind. Es ist daher im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans nicht von der Entstehung einer konfliktbelastenden Situation auszugehen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. In Bezug auf die Belastung durch Gewerbelärm wurden die westlichen angrenzenden Gewerbegebiete als Maßgebend ermittelt.

Zudem befindet sich das Wohnhaus des Vorhabenträgers neben dem Plangeltungsbereich, dieser ist daher mit Immissionssituation vertraut. Stäube, Lärm und Gerüche welche in das Plangebiet hineinwirken können, sind im orts- und betriebsüblichen Umfang zu tolerieren.

2.6 Boden

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

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

2.7 Altlasten

Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet oder für die für die Planung relevant wären sind nicht bekannt.

2.8 Denkmalpflege

In dem Plangebiet befindet sich die mittelalterliche Wüstung Zieleischen. Aus diesem Grund erfolgt ein besonderer Hinweis auf die Bedeutung des Gebietes als Bodendenkmal.

2.9 Vorbeugender Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

2.10 Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Ortslage von Weyhausen. Die Flächen sind für ihre Lage im Bebauungszusammenhang als deutlich unternutzt zu charakterisieren, sie wurden bisher überwiegend als Lagerplatz in Anspruch genommen und sind mit kleinteiligen Grünstrukturen bestanden.

Der Plangeltungsbereich ist auf zwei Seiten von der bestehenden Bebauung der vorhandenen Ortslage von Weyhausen umgeben und wird im Norden von der Gifhorer Straße begrenzt. Westlich des Plangebietes setzt ein rechtskräftiger Bebauungsplan Gewerbegebiete fest. Das Plangebiet ist somit sehr stark durch Siedlungseinflüsse geprägt und von den benachbarten Nutzungen hinsichtlich der naturschutzfachlichen Bedeutung der Flächen erheblich beeinträchtigt.

Vorhabenbedingt und aufgrund des Gebietscharakters kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Planung über die direkt angrenzenden Flächen hinweg negative Auswirkungen auf die naturräumliche Ausprägung entfaltet.

Die angrenzenden Bereiche und der Planbereich selbst sind durch eine intensive bauliche Inanspruchnahme sowie durch bauliche Anlagen geprägt, es kann daher nicht von einer naturschutzfachlichen Relevanz des Areals über eine Grundbedeutung hinaus ausgegangen werden.

Hinweise auf eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung des Planbereiches und des Untersuchungsraumes ergaben sich nach Sichtung der Unterlagen ebenfalls nicht. Besonders geschützte bzw. gefährdete Arten konnten bei der Augenscheinbestandsaufnahme nicht festgestellt werden.

Das Plangebiet stellt bestenfalls eine Nahrungsfläche für Arten von z. B. Reptilien, Amphibien, Heuschrecken, Libellen, Vögel, Fledermäuse und Tagfalter dar. Ersatz für den Verlust an Nahrungsflächen, der durch die Planung hervorgerufen wird, ist in den nördlich und westlich gelegenen Elementen der Offenlandschaft und Wäldern in ausreichendem Maß vorhanden.

Zum Schutz der Arten- und Lebensgemeinschaften sollte jedoch die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen.

Im Urplan "Iffiegarten II" wurden entlang der B 188 analog zu der geltenden Bauverbotszone als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Pflanzung einer Baum-Strauchhecke ausgewiesen. Diese hatte zum Zweck, die Eingriffe in den Naturhaushalt zu kompensieren. Sie ist bisher nicht realisiert.

Um eine Inanspruchnahme des Grundstücks zu ermöglichen, kann die Anpflanzungsfestsetzung nicht erhalten werden. Die Vorhabenträgerin hat sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn und der Bezirksförsterei Dannenbüttel dazu bereit erklärt, die Überplanung der Anpflanzfestsetzung auf einer planexternen Fläche auszugleichen. Auf dem Flurstück 5/ 771 der Flur 5 in der Gemarkung Gamsen wird hierzu in einem Ersatzflächenpool eine Bepflanzung auf 400 m² Ackerfläche erstmals angelegt. Die Pflanzqualität entspricht dabei dem Bepflanzungsschema, das im Urplan für diese Fläche ausgewiesen war. Die Maßnahme wird vertraglich gesichert und der vorliegenden Maßnahme zugeordnet. Erhebliche Beeinträchtigungen, die von der Planung auf den Naturhaushalt ausgehen, werden somit kompensiert.

3.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- vorbeugender Brandschutz

Der Landkreis Gifhorn hat mit Schreiben vom 09.02.2018 wie folgt Stellung genommen:

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 Hydrantenetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

- Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante Mischgebiet mit min. 96 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantenetz) 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 vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
- Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime) 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.
- 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 Durchfahr-

ten 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 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

- Erschließung

Mit Schreiben vom 07.02.2018 teilt die **niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** mit, dass es Planungen zum Umbau der Ortsdurchfahrt Weyhausen gibt. Nach derzeitigem Planungsstand sind aus dem Flurstück 171/5 der Flur 2, Gemarkung Weyhausen 20 m² Grunderwerb für den Rad-/Gehweg erforderlich.

Auf Höhe des Geltungsbereiches ist eine Querungshilfe im Zuge der B 188 geplant, dadurch muss die zukünftige Erschließung des Grundstückes an die Westseite des Flurstückes geplant werden. Einer dauerhaften Erschließung an der östlichen Seite kann nicht zugestimmt werden.

Änderungen der Planung können jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.

Ich weise darauf hin, dass mit Einleitung der Planfeststellung am 30.06.2015 für den Umbau der Ortsdurchfahrt Weyhausen die Beschränkungen des § 9a Abs. 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes (Veränderungssperre) gelten.

Werden Anlagen errichtet, die im Zuge der Umsetzung der Planung des Straßenbauvorhabens wieder beseitigt, verlegt oder umgebaut werden müssen, so sind diese dann zu Lasten des Eigentümers anzupassen.

Dies gilt ebenso für die Radwegmaßnahme nördlich der B 188 die in diesem Bereich endet.

- Ausgleichsmaßnahmen

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** hat mit Schreiben vom 15.01.2018 folgende Anregung vorgebracht:

Vor der Pflanzung der Hecke auf der Ausgleichsfläche durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat diese aktuelle Trassenunterlagen einzuholen.

4.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Öffentlichkeit wurde die Möglichkeit gegeben, sich gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 09.10.2017 bis 27.10.2017 in der Verwaltung der Samtgemeinde Boldecker Land während der Dienststunden über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie

die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Stellung zu nehmen. Zusätzlich lag die Planung für denselben Zeitraum zur Einsicht während der Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Weyhausen aus. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 08.01.2018 bis 09.02.2018 in der Samtgemeindeverwaltung Boldecker Land stattgefunden. Zusätzlich hat die Planung in der Verwaltung der Gemeinde Weyhausen während der Dienststunden ausgelegen. Die Dauer der Frist ist nach Ansicht der Gemeinde aufgrund des überschaubaren Planungsumfangs angemessen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 05.01.2018 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

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

5.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Es entstehen der Gemeinde durch die Realisierung des Bebauungsplans keine Kosten.

6.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.01.2018 bis 09.02.2018 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 14.03.2018 durch den Rat der Gemeinde Weyhausen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Weyhausen, den

.....
(Bürgermeisterin)

Anlage: planexterne Ausgleichsmaßnahme



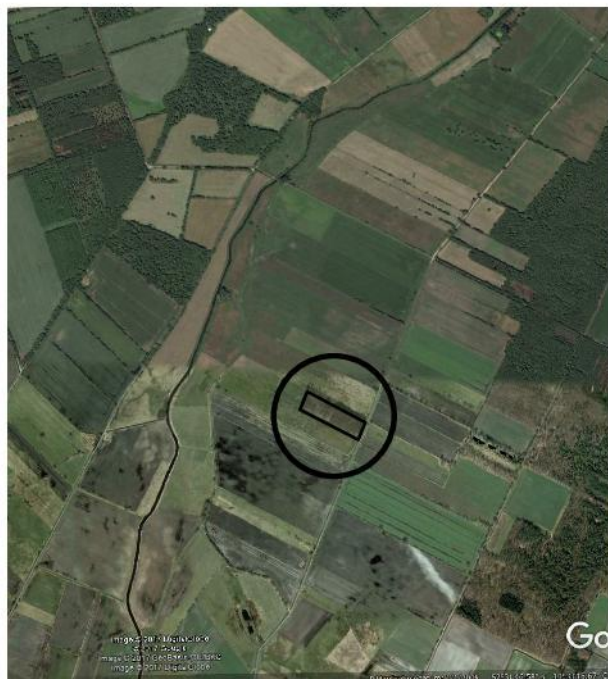
Anlage 1 - Externe Ausgleichsmaßnahme

Kartengrundlage: ALKIS-Daten

Quelle:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© (2017) LGLN



1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn und der Bezirksförsterei Dannenbüttel dazu, die Überplanung der Anpflanzfestsetzung auf einer planexternen Fläche auszugleichen.
2. Auf dem Flurstück 5/771 der Flur 5 in der Gemarkung Gamsen wird hierzu in einem Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Bepflanzung auf 400 m² Ackerfläche erstmals angelegt.
3. Die Pflanzqualität entspricht dabei dem Bepflanzungsschema im Bebauungsplan "Iffiegarten II", dass für die im Rahmen der vorliegenden Änderung überplante Fläche ausgewiesen war. Es wird eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (6-reihig) durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen angepflanzt.
4. Die Maßnahme wird vertraglich gesichert und der vorliegenden Änderung zugeordnet.