

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

Weyhausen, den .....

.....  
(Bürgermeisterin)

**Gemeinde Weyhausen**

**Mühlenkamp**

**Bebauungsplan**

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Ziffer 1.1

I

Zahl der Vollgeschosse

OK 7,50m

Höhe baulicher Anlagen, Oberkante als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Ziffer 1.2, 1.3

970/400

Vermessungsbüro Wolfsburg  
Stein & Stroot  
Schillerstraße 62  
38440 Wolfsburg  
Tel. 05361/27880 Fax 05361/25264

Lageplan Maßstab 1:1000  
(technischer Lageplan / Plangrundlage)

Gemeinde Weyhausen  
Gemarkung Weyhausen Flur  
A.-Nr.: 1691/11050  
Datum: 02.03.2016

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

110 kV Freileitung  
2 x 25m Sicherheitsabstand nach den VDE- Richtlinien,  
siehe textliche Festsetzung Ziffer 1.3, 5

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche  
siehe textliche Festsetzung Ziffer 3

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Kommunikationsleitung, unterirdisch,  
erforderliche Schutzstreifen beachten

Textliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB; § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

1.2 Höhen baulicher Anlagen

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

a) Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage der Begrenzung der Verkehrsfläche der B 188, in dem Bereich, der an das Plangebiet angrenzt.

b) Die Oberkante (OK) der Gebäude im Sinne dieser Festsetzung bezeichnet der äußersten, oberen Abschluss baulicher Anlagen und ist auf eine Höhe von 7,50 Meter über dem Bezugspunkt begrenzt.

c) Die im Plangebiet ausgewiesene Höhenbegrenzung OK 7,50 Meter darf im erforderlichen Umfang durch technische Aufbauten wie bspw. Abgasschornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überschritten werden.

1.3 Innerhalb des 50 m breiten Schutzstreifens der 110 kV-Doppelfreileitung, gilt aus Sicherheitsgründen Folgendes:

a) Gebäude und Gebäudeteile haben gem. DIN EN 50341-1 einen Sicherheitsabstand zu dem Leiterseil bei maximalem Durchhang dauerhaft einzuhalten, dieses ist abhängig von der Dachneigung (z.B. 5 m lotrechter Mindestabstand bei Dachneigung ≤ 15°) sowie von der Temperatur, dem Wind und der Übertragungslast.

b) Es dürfen keine Aufschüttungen vorgenommen werden, die zu einer Unterschreitung des Sicherheitsabstandes durch Gebäude bzw. - Gebäudeteile führen.

c) Gebäude- / Anlagenteile wie Antennenanlagen, Lüftungseinrichtungen, Blitzschutzeinrichtungen etc. haben einen Mindestabstand von 3 m zu den Leitungsseilen bei maximalem Durchhang einzuhalten.

d) Eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ist nur unter Abstimmung mit der LSW Netz GmbH & Co. KG zugelassen.

2 Grünordnung

2.1 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

a) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die Flächen außerhalb der Baugrundstücke unter Einbeziehung vorhandener Gehölze mit Rasen- und / oder Wiesenflächen und Gehölzstrukturen zu gestalten und zu entwickeln. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für die Herstellung eines inneren Erschließungsweges und die Errichtung einer Lärmschutzwand.

b) Zusätzlich sind entlang eines inneren Erschließungsweges, soweit vorhanden, mindestens 5 mittelkronige, klimangepasste, überwiegend standortheimische Laubbäume zu pflanzen.

c) Ist zur Erreichung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ein aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand erforderlich, so ist diese beidseitig mit Klettergehölzen, mindestens 1 Pflanze pro 3 m, zu begrünen.

3 Immissionsschutz

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Innerhalb des Plangebietes sind zum Schutz vor Außenlärm/ Verkehrslärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche eingehalten werden. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“), in der dann aktuell gültigen Fassung nachzuweisen. Die Lärmpegel sind auch dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan "Mühlenkamp, 2. Fortschreibung", TÜV Nord, Nr. 8000 667 742 / 221 SST 069, Hannover, den 16.07.2021 zu entnehmen.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel |
|------------------|-----------------------------|
| III              | 61 bis 65 dB(A)             |
| IV               | 66 bis 70 dB(A)             |
| V                | 71 bis 75 dB(A)             |

b) Für den Nachweis, dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.

c) Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird.

d) Für schutzbedürftige Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien o. ä., die einzelnen Wohnungen zugeordnet sind, ist ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) sicherzustellen. Sind einer Wohnung mehrere Außenwohnbereiche zugeordnet, ist es ausreichend, wenn eine Anlage die Kriterien gemäß Satz 1 dieser textlichen Festsetzung Ziffer 3d) erfüllt.

4 Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:

a) Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und auf den Freiflächen des Grundstücks zur Versickerung.

b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

5 Vorbeugender Brandschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Dächer innerhalb des 50 m breiten Schutzstreifens der 110 kV-Doppelfreileitung sind aus Sicherheitsgründen mit feuerhemmender Eindeckung nach DIN 4102 auszuführen.

b) Bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Doppelfreileitung, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, können nur mit Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers errichtet werden.

Hinweise

Bei entsprechender Witterung können von den Leiterseilen der 110 kV-Doppelfreileitung Eis- und Schneebrocken herabfallen.

- Abwurfkampfmittel

Es besteht für das Plangebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel, sodass im Vorfeld von Bodenarbeiten eine Auswertung der Luftbilder vorzunehmen ist. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

- Artenschutz

Der gesetzliche Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG ist zu beachten. Baubeginn und Bauausführung sind auf die Lebenszyklen vorkommender gesetzlich geschützter Arten abzustimmen, wie die Vogelbrutzeit und die Aktivitätszeit der Waldeidechse.

Präambel und Ausfertigung

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

Weyhausen, den 20. JAN. 2024

gez. Gaby Klose

(Bürgermeisterin)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09. AUG. 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhausen, den 20. JAN. 2024

gez. Gaby Klose

(Bürgermeisterin)

Siegel

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.09.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 09.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurden vom 17.10.2023 bis 17.11.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Weyhausen, den 20. JAN. 2024

gez. Gaby Klose

(Bürgermeisterin)

Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 11.12.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhausen, den 20. JAN. 2024

gez. Gaby Klose

(Bürgermeisterin)

Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 28.03.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 3 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 28.03.2024 in Kraft getreten.

Weyhausen, den 2. APR. 2024

gez. Gaby Klose

(Bürgermeisterin)

Siegel

Wolfsburg, den 15.01.2024

gez. E. Stroot

(Amtl. Vermessungsingenieur)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Waisenhausdamm 7

38100 Braunschweig.

Braunschweig, 15.12.2023

gez. Li, gez. H. Schwerdt

(Planverfasser)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Weyhausen, den .....

.....  
(Bürgermeisterin)

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

Weyhausen, den .....

.....  
(Bürgermeisterin)

Gemeinde Weyhausen

Mühlenkamp

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung

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

Vermessungsbüro Wolfsburg  
**Stein & Stroot**  
Schillerstraße 62  
**38440 Wolfsburg**  
Tel. 05361/27880    Fax 05361/25264

Lageplan Maßstab 1: 1000  
(technischer Lageplan / Plangrundlage)  
Gemeinde Weyhausen  
Gemarkung Weyhausen    Flur  
A.-Nr.: 16PL1105/6  
Datum: 02.03.2016

Die Grundlage des Lageplanes ist die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), welche teilweise durch Digitalisierung entstanden ist, (UTM-System ETRS89, Lagestatus 489, MRed=0,9996). Es wird keine Gewähr für Lagerichtigkeit von Punkten, Linien oder aus der Grafik entnommenen Koordinaten übernommen.

Insbesondere ist folgender Sachverhalt zu beachten:  
Bei Planung von Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe von Nachbargebäuden, Flurstücksgrenzen, Leitungen oder sonstigen topografischen Gegebenheiten sind örtliche Vermessungen erforderlich. Das gleiche gilt, wenn genaue Abstände zwischen vorhandenen Gebäuden, Grenzen oder zwischen Gebäuden und Grenzen erforderlich sind.  
Diese Angaben können nicht mit ausreichender Genauigkeit aus der Grafik ermittelt werden !

Höhenangaben in [m] ü. NN, gemessen am 19.02. und 24.02.2016

**Wichtiger Hinweis !**  
Bei der Übertragung von Grafikdaten per DXF und/oder per eMail auf unterschiedliche Programmsysteme besteht die Gefahr des Datenverlustes und der Veränderung der Daten im Zielsystem. Es gilt auf jeden Fall die Darstellung der analogen Karte !

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für die urschriftliche Ausfertigung übernommen. Weitergabe der Daten an Dritte nur mit Genehmigung der Fa. Stein - Stroot.

Fa. Stein-Stroot, Wolfsburg, 02.03.2016

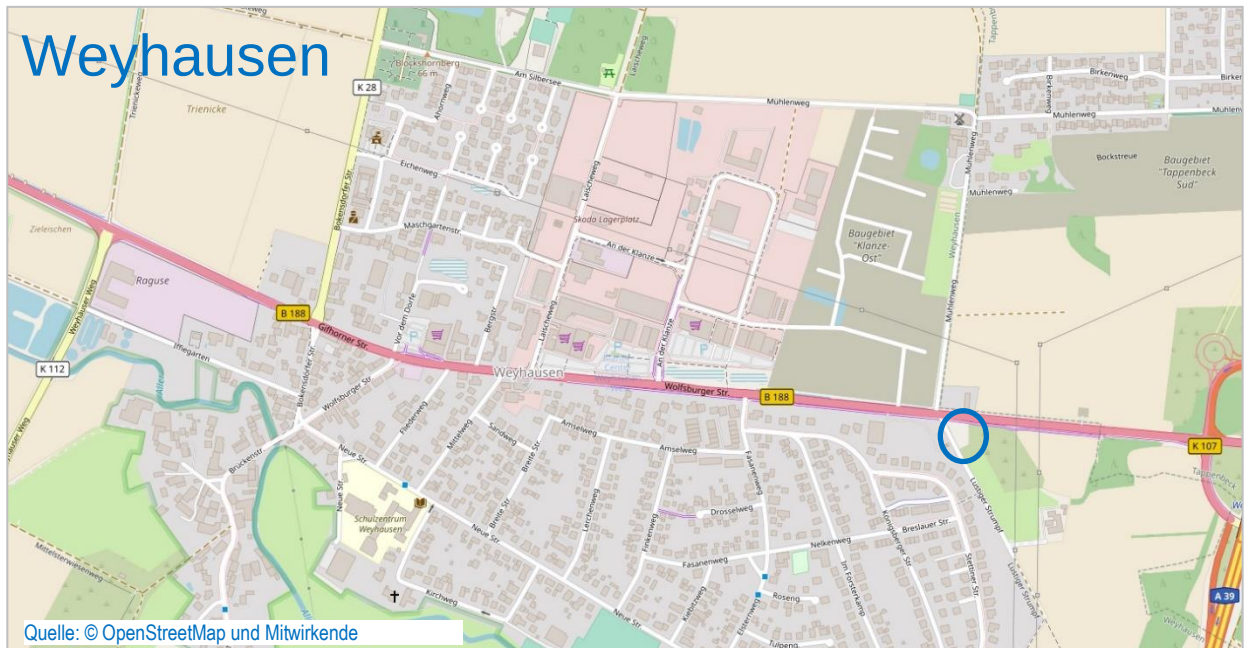


Gemeinde Weyhausen

Mühlenkamp

Bebauungsentwurf

# Begründung zum Bebauungsplan "Mühlenkamp"



In Kraft getretene Fassung

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

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

| <b>Inhaltsverzeichnis:</b>                                                                       | <u>Seite</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Teil A Begründung</b>                                                                         | <b>4</b>     |
| <b>1.0 Vorbemerkung</b>                                                                          | <b>4</b>     |
| 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung                            | 4            |
| 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage                                                            | 6            |
| 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans         | 6            |
| <b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>                                                                | <b>7</b>     |
| 2.1 Erschließung                                                                                 | 8            |
| 2.2 Ver- und Entsorgung                                                                          | 9            |
| 2.3 Immissionsschutz                                                                             | 11           |
| 2.4 Boden                                                                                        | 12           |
| 2.5 Altlasten                                                                                    | 12           |
| 2.6 Denkmalpflege                                                                                | 12           |
| 2.7 Vorbeugender Brandschutz                                                                     | 12           |
| 2.8 Belange der Landwirtschaft                                                                   | 14           |
| <b>3.0 Umweltbericht</b>                                                                         | <b>14</b>    |
| <b>4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur</b>                                               | <b>14</b>    |
| <b>5.0 Flächenbilanz</b>                                                                         | <b>14</b>    |
| <b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>                                                  | <b>15</b>    |
| <b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>                                                 | <b>16</b>    |
| <b>8.0 Zusammenfassende Erklärung</b>                                                            | <b>17</b>    |
| 8.1 Planungsziel                                                                                 | 17           |
| 8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/Abwägung                    | 18           |
| <b>9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b> | <b>21</b>    |
| 9.1 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans                                              | 21           |
| 9.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten                                              | 21           |
| <b>10.0 Verfahrensvermerk</b>                                                                    | <b>21</b>    |
| <b>Teil B Umweltbericht</b>                                                                      | <b>22</b>    |
| <b>1.0 Einleitung</b>                                                                            | <b>22</b>    |
| 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans                                                            | 22           |
| 1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung                                              | 23           |
| 1.3 Methodik der Umweltprüfung und sonstige Hinweise                                             | 24           |
| <b>2.0 Einleitung</b>                                                                            | <b>24</b>    |
| 2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt                                           | 24           |
| 2.2 Schutzgut Fläche                                                                             | 29           |
| 2.3 Schutzgut Boden                                                                              | 29           |
| 2.4 Schutzgut Wasser                                                                             | 30           |
| 2.5 Schutzgut Klima und Luft                                                                     | 31           |
| 2.6 Schutzgut Landschaft                                                                         | 32           |
| 2.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit                                                              | 33           |
| 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter                                                              | 33           |

|            |                                                                                                                     |           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3.0</b> | <b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>                           | <b>33</b> |
| <b>4.0</b> | <b>Schutzgutbezogene Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>                      | <b>33</b> |
| 4.1        | Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt                                                                  | 33        |
| 4.2        | Schutzgut Fläche                                                                                                    | 36        |
| 4.3        | Schutzgut Boden                                                                                                     | 36        |
| 4.4        | Schutzgut Wasser                                                                                                    | 36        |
| 4.5        | Schutzgut Klima und Luft                                                                                            | 37        |
| 4.6        | Schutzgut Landschaft                                                                                                | 37        |
| 4.7        | Schutzgut Mensch und Gesundheit                                                                                     | 37        |
| 4.8        | Schutzgut Kultur- und Sachgüter                                                                                     | 38        |
| 4.9        | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern                                                                          | 38        |
| <b>5.0</b> | <b>Sonstige mögliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung</b>                                                  | <b>38</b> |
| 5.1        | Natura-2000-Gebiete                                                                                                 | 38        |
| 5.2        | Emissionen und Verursachung von Belästigungen                                                                       | 39        |
| 5.3        | Eingesetzte Techniken und Stoffe                                                                                    | 39        |
| 5.4        | Erzeugte Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung                                                                | 39        |
| 5.5        | Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität                                                                            | 39        |
| 5.6        | Energieeinsparung, Nutzung erneuerbarer Energien                                                                    | 40        |
| 5.7        | Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels                                   | 40        |
| 5.8        | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen | 40        |
| 5.9        | Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete                                                  | 40        |
| <b>6.0</b> | <b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen</b>                  | <b>41</b> |
| 6.1        | Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen                                                                   | 41        |
| 6.2        | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Kompensation                                                              | 43        |
| <b>7.0</b> | <b>Überwachung der Umweltauswirkungen</b>                                                                           | <b>45</b> |
| <b>8.0</b> | <b>Planungsalternativen</b>                                                                                         | <b>45</b> |
| <b>9.0</b> | <b>Zusammenfassung des Umweltberichtes</b>                                                                          | <b>45</b> |

## Teil A Begründung

---

### 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 Dezember 2021 lebten in der Gemeinde ca. 2.650 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 Vorgaben <sup>1)</sup> 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.

Die überörtliche straßenverkehrliche Einbindung erfolgt 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 die Gemeinde 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

---

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

Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten am Ort der zentralörtlichen Funktionszuweisung herbeizuführen.

Der Bebauungsplan betrifft Flächen am Ostrand des bebauten Siedlungsbereichs der Gemeinde, direkt an der Grenze zur Mitgliedsgemeinde Tappenbeck. Ziel der Planung ist es, für den Planbereich Wohnnutzungen, mit dem Ziel der Errichtung von Einfamilienhäusern; zu ermöglichen. Das Planareal grenzt direkt im Norden an die Bundesstraße 188 im Bereich freier Strecke an.

Derzeit kann der Geltungsbereich keiner konkreten Nutzungsart zugeordnet werden. Die Flächen bestehen aus Brach- und Gartenland aus dem sich in Teilbereichen halbruderales Biotop mit einzelnen Gehölzbeständen herausgebildet haben.

Der Plangeltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm <sup>2)</sup> teilweise als Vorrang- sowie als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz festgelegt. Mit der Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Aller im Landkreis Gifhorn und der Stadt Wolfsburg vom 20.12.2011 wurde die Abgrenzung der hochwassergefährdeten Bereiche neu festgesetzt. Damit wird das in einem RROP 2008 festgelegte Vorranggebiet Hochwasserschutz konkretisiert, sodass die Zielfestlegung an dieser Stelle nicht mehr anzuwenden ist. Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb der Verordnungsflächen noch innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, sodass die Belange des Hochwasserschutzes von der Planung unberührt bleiben. Es wird aber bei der weiteren Planung berücksichtigt, dass die der Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den Hochwasserschutz im RROP 2008 zugrundeliegenden ingenieurtechnischen Untersuchungen für das Plangebiet eine grundsätzlich vorhandene Überschwemmungsgefährdung festgestellt haben.

Es werden von der Planung die Entstehung von Wohneinheiten ermöglicht, da die Gemeinde Weyhausen allerdings mit der grundzentralen Funktionszuweisung ausgestattet ist, ist hier eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeizuführen. Darüber hinaus bestehen keine regionalplanerischen Vorgaben.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich der vorhandene Siedlungskörper von Weyhausen. Direkt nördlich grenzt mit der Bundesstraße 188 gem. den regionalplanerischen Zielen eine Hauptverkehrsstraße an das Plangebiet. Südlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eine zugrundeliegende Schutzgebietsausweisung ist nicht bekannt.

Südöstlich bis südwestlich der Ortslage liegt das FFH-Gebiet ("Aller mit Barnbruch") welches auch Naturschutzgebiet ist, gleichzeitig Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie Hochwasserschutz aufgrund der Verordnungsflächen entlang der Aller, insofern ist eine bauliche Entwicklung in diese Richtung ebenfalls nicht in Betracht zu ziehen. Es gibt bisher unbebaute Flächen in Weyhausen, die bereits im Raumordnungsprogramm als bauleitplanerisch gesichert ausgewiesen sind, auf diese besteht aber kein Zugriff. Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass im Grundzentrum Weyhausen Flächen für die Entwicklung neuer Baugebiete zur Verfügung gestellt werden, um den Bedarf an gewerblichen Flächen zu befriedigen. Neben der Erfüllung raumordnerischer Vorgaben ist die Sicherstellung einer tragfähigen Bevölkerungszahl und von Arbeitsplätzen für die Aufrechterhaltung der Versorgungsstrukturen zwingend erforderlich.

---

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

Das östlich gelegene Vorranggebiet für Leitungstrassen, das in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet tangiert, stellt eine bestehende 110-kV-Doppelfreileitung dar. Der Leitungskörper besitzt einen 50 m breiten Schutzstreifen, jeweils 25 m links und rechts der Leitungsmittelachse. Diese wurde in den Bebauungsplan aufgenommen und die sich daraus ergebenden Nutzungseinschränkungen werden im weiteren Aufstellungsverfahren in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Nördlich des Plangebietes grenzt mit der Bundesstraße 188 eine Hauptverkehrsstraße (Ziel der Raumordnung) an die Flächen an. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die in die Bundesstraße einmündende Straße "Lustiger Strumpf".

Die Planung ist somit gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung angepasst.

---

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land stellt für das betroffene Areal Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Samtgemeinde führte daher in einem parallel laufenden Verfahren die 11. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Damit wird der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung im Ergebnis entwickelt sein.

Nordwestlich des Plangebietes wurde vor einiger Zeit der Bebauungsplan "Klanze – Ost", 1. Abschnitt aufgestellt, der in der 1. Änderung rechtskräftig ist. Hier wurden gestaffelt, von der Bundesstraße ausgehend gewerbliche Nutzungen, gemischte Nutzungen und Wohngebiete realisiert. Nördlich davon wird ein weiteres Wohngebiet "Klanze – Nord" entwickelt, die Planungen sind weitgehend abgeschlossen.

Westlich direkt an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Försterkamp II" an, der in der 2. Änderung rechtsverbindlich ist und an dieser Stelle Wohngebiete ausweist.

Im Osten und Süden wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche und brachliegende Flächen begrenzt.

---

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

Um für das Plangebiet eine Inanspruchnahme durch ein Wohngebiet für eine Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen, wird die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich. Weyhausen ist Grundzentrum und hat daher eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten am Ort der zentralörtlichen Funktionszuweisung herbeizuführen, dieser Aufgabe wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Durch die Planung wird eine sensible Nutzung in ein von Immissionen belastetes Umfeld hineingeplant. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dies bildet die Grundlage der Festsetzungen zum Schallschutz. Im Ergebnis können die gesunden Wohnverhältnisse wenn auch nur gerade so sichergestellt werden. Signifikante Emissionen gehen von der Planung nutzungsbedingt nicht aus.

Durch die Planung wird es zur erstmaligen Überbauung bisher unversiegelter Flächen kommen. Es ist daher mit negativen Auswirkungen auf die naturräumlichen Schutzgüter und das Landschaftsbild zu rechnen, selbst wenn sich diese aufgrund des gebiets-typisch, geringen Versiegelungsgrades in einem überschaubaren Rahmen bewegen

werden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Eigenschaften des Eingriffs nicht im Plangebiet erbracht werden, es wird zu diesem Zweck auf externe Flächen.

Die Überbauung wird dazu führen, dass die abflussmindernde Wirkung der Flächen beeinträchtigt wird. Da eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers nach Auskunft des Entsorgungsträgers nicht möglich ist das Niederschlagswasser im Plangebiet durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten und zu versickern.

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

---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

### - Allgemeines Wohngebiet (WA) gem.§ 4 BauNVO

Der Plangeltungsbereich liegt am östlichen Rand der vorhandenen Ortslage von Weyhausen und wird nördlich von der B 188 begrenzt. Hier werden erstmalig ca. 0,24 ha für eine bauliche Inanspruchnahme als Allgemeines Wohngebiet vorbereitet. Derzeit kann der Geltungsbereich keiner konkreten Nutzungsart zugeordnet werden. Auf den Flächen befindet sich Brach- und Gartenland und sie sind z. T. mit Gehölzen bestanden.

Es ist geplant, das Plangebiet für die Errichtung von bis zu ca. 3 Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten, um die Gemeinde hinsichtlich des Angebots von Wohnraum und somit der Einwohnerzahl zu stärken. Aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Auf üblicherweise vorgenommene Ausschlüsse als störend empfundener Nutzungen wird im vorliegenden Fall aufgrund der Lage des Plangebietes verzichtet. Da sich die Grundstücke im Plangebiet im Eigentum eines Vorhabenträgers befinden, ist absehbar, dass nur die angedachte Nutzung realisiert wird.

Der Planbereich grenzt im Norden an die Bauverbotszone der B 188 an. Gemäß Vorgaben des Fernstraßengesetzes (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art sowie alle genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen in einer Entfernung von bis zu 20 m längs einer Bundesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen nicht errichtet werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies, indem die Bauverbotszone nicht Bestandteil des Geltungsbereiches ist, da Regelungen hierfür für die Planung nicht erforderlich werden. Wie die Lärmpegelbereiche bereits darlegen, sind die rückwärtigen Grundstücksflächen nicht so stark mit Verkehrsimmissionen belastet. Die Lärmpegelbereiche III bis VI führen in Verbindung mit Vorgaben für hier durchzuführende bauliche Maßnahmen an den Außenflächen von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

Es ist zu erwarten, dass die Vorgaben des Immissionsschutzes durch aktive Maßnahmen (Schallschutzwand), baulichen Schallschutz und Eigenabschirmung gewährleistet werden können, dass legen die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens nahe. Es sind auch Kombinationen der Minderungsmaßnahmen möglich. Da die Gemeinde hier nicht die Bauherren bei der Umsetzung in ihrer Flexibilität einschränken möchte und hierfür auch keinen Anlass sieht, werden außer dem Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte keine konkreten Vorgaben getroffen.

Im Plangebiet werden die bebaubaren Flächen als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 vorgesehen. Um die Errichtung von Einfamilienhäusern, möglicherweise auch Reihenhäusern in geschlossene Bauweise zu ermöglichen, wird die Bauweise über die zulässige Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern bestimmt, da hier auch Gebäudelängen bis zu 50 m zugelassen sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert, die aufgrund der vorhandenen Einschränkungen mit 3,0 m zu den Grenzen nur den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand berücksichtigen. Hier ist die Bebauung der Grundstücksflächen innerhalb der gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) nicht bebaubaren Grenzabstandsflächen bauordnungsrechtlich zu sichern. Allerdings werden im östlichen Bereich des Plangebietes bauliche Einschränkungen aufgrund der vorhandenen zu beachten sein – bauliche Höhe, feuerfeste Dachmaterialien. Gegenüber der nördlichen Grenze, zur Bundesstraße werden auch bauliche Anlagen im Nahbereich (siehe Lärmschutzwand) grundsätzlich zugelassen. Es ist ungeachtet dessen das Bauordnungsrechtlich zu beachten.

Mit Hinblick auf den Umweltschutz und den Belangen der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird vorgegeben, dass die Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss von nicht erforderlichen Versiegelungen. Des Weiteren wird unter Bezugnahme auf die erwartbaren Eingriffe der Herstellung von Ausgleichspflanzungen im Plangebiet vorgegeben. Der verbleibende Ausgleich bzw. der Eingriff in das Artenschutzrecht wird auf externen Maßnahmen kompensiert.

Der Planbereich soll im Sinne des § 1a BauGB städtebaulich genutzt und verdichtet werden. Dies wird durch die Festsetzung von einem Vollgeschoss und einer absoluten Höhenbeschränkung von 7,50 m beschränkt. Dies wird unter Bezugnahme auf die Gebietstypik und der geplanten Nutzung als angemessen angesehen. Maßgeblicher Bezugspunkt für die Begrenzung bildet aus offensichtlichen Gründen die mittlere Höhenlage der B 188.

## 2.1 Erschließung

### - Straßenverkehrs- und Wegefläche

Das Plangebiet wird von der Bundesstraße B 188 über einen Anschluss an die Gemeindestraße "Lustiger Strumpf" erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt innerhalb des Plangebiets als private Verkehrsfläche.

Eine direkte Zufahrt zum Planbereich von der B 188 ist nicht geplant und wäre auf der Grundlage der derzeitigen Rahmenbedingungen auch nicht zulässig.

### - Park- und Stellplatzflächen

Erforderliche Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge von Baugenehmigungsverfahren bzw. der Bauanzeige auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen sein.

## 2.2 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn.

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

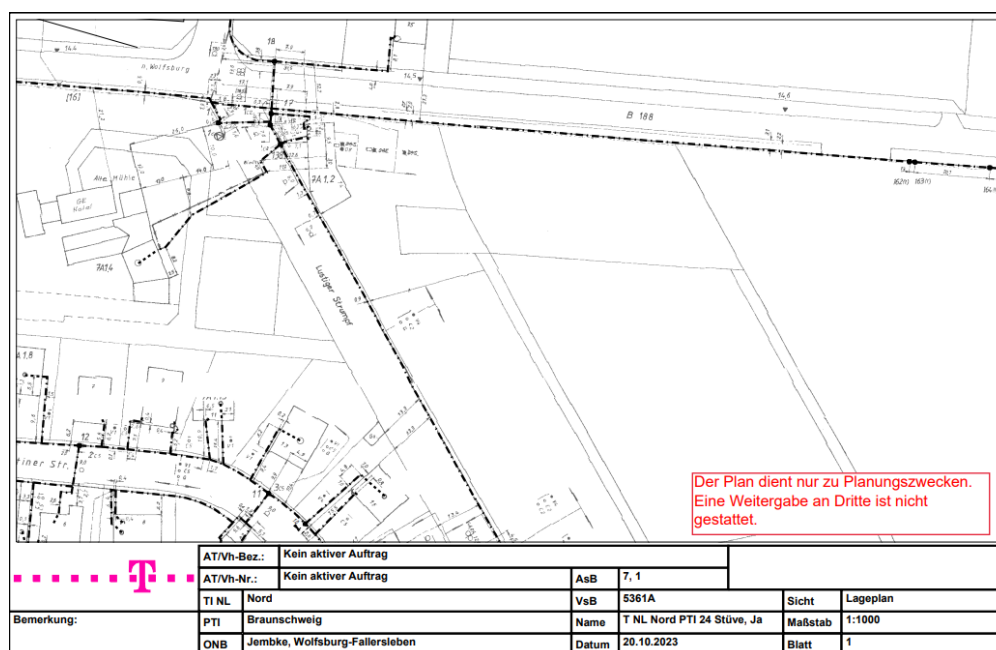
Durch die geänderte Nutzung wird es zu einer Erhöhung der Versiegelung kommen. Dies führt im Weiteren zu erhöhten Niederschlagswasserabflüssen, die im Plangebiet zu bewirtschaften sind. Das Versickerungsgutachten <sup>3)</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass die anstehenden Bodenarten der grundstücksbezogenen Versickerung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswasser nicht entgegenstehen. Ggf. sind geringfügige Aufschüttungen oder der Austausch oberflächennäher Bodenschichten zur Optimierung erforderlich.

Die **Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB)** haben mit Schreiben vom 17.11.2023 wie folgt Stellung genommen:

*Für die entwässerungstechnische Erschließung des Gebiets ist zunächst eine Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation erforderlich, die noch geplant und gebaut werden muss.*

*Hinsichtlich des Niederschlagswassers sollte eine dezentrale Entwässerung geplant werden, da ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation nicht möglich ist.*

*Es befinden sich ebenfalls Anlagen der **Deutschen Telekom** (20.10.2023) in der Nähe des östlichen Randes des Plangebietes, die aus der beigefügten Kartendarstellung ersichtlich werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die vorhandenen Leitungsbestände verlaufen zwar nicht durch das Plangebiet aber durch die angrenzende Straße, sodass sich Schutzstreifen auf den Geltungsbereich erstrecken können. Die Schutzanweisungen sind bei der Planumsetzung zu beachten. Neuverlegungen bestehenden Anlagen sind auf dieser Grundlage nicht zu erwarten.*



<sup>3)</sup> Neumann-Berking und Bendorf Planungsgesellschaft mbh (IUP.Ingenieure): *Ermittlung der Durchlässigkeit des Bodens und Versickerungsversuch in Weyhausen – Bericht 402056*; August 2022; Braunschweig

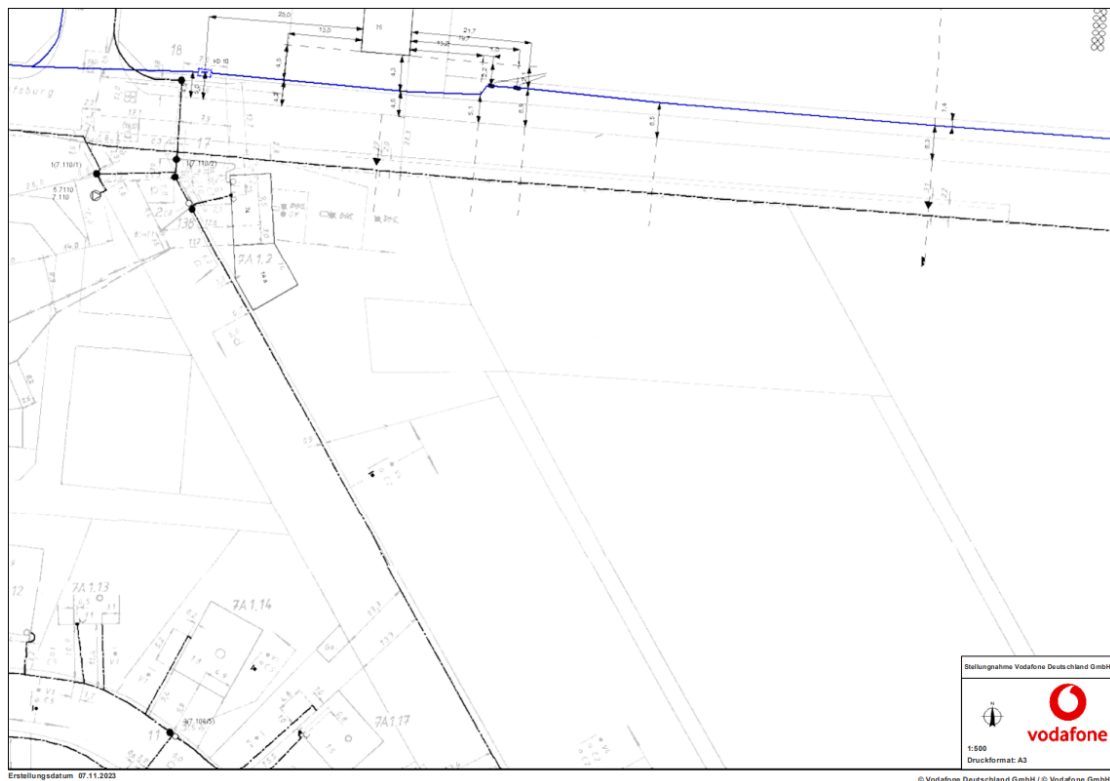
Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

*Für den Fall, dass die Telekom für die Erschließung des Plangebietes durch Telekommunikationsanlagen in Betracht gezogen wird, gibt der Versorger an, dass zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich ist.*

*Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung empfiehlt die Gemeinde eine Grunddienstbarkeit.*

*Die Telekom weist darauf hin, dass TK-Linien nur dann verlegt werden können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.*

Mit Stellungnahme vom 07.11.2023 teilt die **Vodafone GmbH** mit, dass sich auch ihre Anlagen in der Nähe des Plangebietes befinden, deren Lage aus der beigefügten Darstellung ersichtlich ist.



*Vodafone weist darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an [TDRA-N.Hannover@vodafone.com](mailto:TDRA-N.Hannover@vodafone.com) benötigt, 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.*

## 2.3 Immissionsschutz

Die Flächen des Plangebietes sind bereits erheblich durch Lärm vorbelastet. Maßgeblich hierfür ist der Verkehrslärm von der Bundesstraße B 188.

Durch die Planung eine sensible Nutzung in ein von Immissionen belastetes Umfeld hineingeplant. Der Gegenstand der Planung selbst führt indes nicht zu signifikanten Verschlechterungen. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten <sup>4)</sup> erstellt, dies bildet die Grundlage der Festsetzungen zum Schallschutz. Es werden für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche III bis VI in Verbindung mit Vorgaben für hier durchzuführende bauliche Maßnahmen an den Außenflächen von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" festgelegt.

Für den Verkehrslärm liegen Zahlen mit einem Prognosehorizont bis 2030 vor, die der Ermittlung zugrunde gelegt wurden. Im Plangebiet liegen die Pegel tagsüber bei 65 dB(A) bis 73 dB(A), nachts werden Pegel von 58 dB(A) bis 66 dB(A) erreicht. Die Orientierungswerte gem. dem Anhang zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) tags sowie 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete werden somit deutlich sogar in den Bereichen überschritten, die am südlichen Rand des Plangebietes liegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) können ebenfalls im gesamten Plangebiet nicht eingehalten werden. Die vom Umweltamt definierten Minimalziele zur Vermeidung gesundheitlicher Risiken – 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts – werden für den größten Teil des Plangebietes überschritten. Die Sanierungsgrenzwerte 67 bis 69 dB(A) tags und 57 bis 59 dB(A) nachts werden nur teilweise eingehalten. Selbst die enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwellen von 70 bis 75 dB(A) tags und 60 bis 65 dB(A) nachts werden teilweise erreicht.

Zur Gewährleistung der gesunden Wohnverhältnisse sind daher Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich. So ist es bspw. möglich durch eine Schallschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze, die zumindest das Erdgeschoss abschirmt, eine deutliche Reduzierung der Immissionen zu erreichen. Des Weiteren können die Hauptanlagen auch so errichtet werden, dass schutzwürdige Räume, durch Gestaltung der Grundrisse sowie durch Anordnung von Freiflächen nach Süden erheblich entlastet werden. Des Weiteren bestehen Möglichkeiten des passiven Schallschutzes, welche die Innenräume vor Immissionen schützen. Bereits durch die Einhaltung der geltenden Energiesparverordnungen werden hier signifikante Reduzierungen der Innenraumpegel erreicht.

Im Ergebnis legt das Gutachten dar, dass durch benannte Möglichkeiten konkrete Belastungen so minimiert werden können, dass Gefährdungen der Gesundheit nicht zu erwarten sind. Aus diesem Grund werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, die als Grundlage zur Bemessung der erforderlichen Maßnahmen dienen.

Auch wenn die Fläche durch Lärm bis an die Grenzen des zumutbaren stark belastet ist, schließt dies eine Nutzung für Wohnbebauung nicht aus. Da es Möglichkeiten gibt, gesunde Wohnverhältnisse dennoch sicherzustellen, werden entsprechende Festsetzungen getroffen und der baulichen Entwicklung der Fläche für Wohnzwecke entsprochen.

Die Gemeinde räumt in der Abwägung damit im Hinblick auf die durch die Bundesstraße und die Autobahn sowie durch Gewerbelärm ohnehin bereits stark vorbelastete

<sup>4)</sup> TÜV Nord Umweltschutz GmbH und Co. KG: *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Mühlenkamp" der Gemeinde Weyhausen – inkl. 2. Fortschreibung*; Juli 2021; Hannover

Situation der Entwicklung dieser integrierten Fläche und der damit verbundenen Wohnraumschaffung den Vorrang gegenüber einer möglicherweise wünschenswerten, ruhigeren Wohnlage ein.

---

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

---

## **2.5 Altlasten**

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

---

## **2.6 Denkmalpflege**

Weder im Planbereich noch in der näheren Umgebung befinden sich Denkmale. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Bodenfunde auftreten, so ist das Denkmalrecht zu beachten. Fund und Befunde sind ggf. zu sichern.

Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) zu melden (§ 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).

---

## **2.7 Vorbeugender Brandschutz**

Die östlich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufende 110 kV-Doppelleitung tangiert die überbaubaren Flächen im Osten des Plangebiets.

Innerhalb des 50 m breiten Schutzstreifens der 110 kV-Doppelfreileitung sind deshalb Dächer aus Sicherheitsgründen mit feuerhemmender Eindeckung nach DIN 4102 auszuführen. Die baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Doppelfreileitung, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, dürfen nur mit Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers errichtet werden.

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 16.11.2023 mitgeteilt, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen) gehört. 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 Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

#### Gebietstypik:

Allgemeines Wohngebiet (WA) [1 Vollgeschoss, GRZ: 0,4, GFZ: 0,4] mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW

#### Bemessung:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW

für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden 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 8,00 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)

---

## 2.8 Belange der Landwirtschaft

---

Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Ausweisung von Flächen für Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen entspricht gängiger Planungspraxis und führt nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der bestehenden und geplanten Nutzungen.

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

---

## 3.0 Umweltbericht

---

- siehe Teil B der Begründung -

---

## 4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

---

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans treten teilweise wesentlich geänderte Bedingungen gegenüber der derzeitigen Situation ein. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes werden erstmalig Versiegelungen planungsrechtlich festgesetzt, die sich allerdings aufgrund der Gebietstypik in einem überschaubaren Rahmen bewegen werden.

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

---

## 5.0 Flächenbilanz

---

| Änderung                    | Fläche in ha | Anteil |
|-----------------------------|--------------|--------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 0,24         | 100%   |

---

## 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

### - Ver- und Entsorgung

Der **Unterhaltungsverband Oberaller** teilt mit Schreiben vom 17.02.2016 mit, dass eine Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses ist aus Sicht des Unterhaltungsverbandes zu vermeiden ist.

Die **Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB)** geben am 25.02.2016 folgende Stellungnahme ab:

Durch die Planungen werden Belange der WEB bezüglich der Entwässerung des Gebietes betroffen. Für die entwässerungstechnische Erschließung des Gebiets ist zunächst eine Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation erforderlich, die noch geplant und gebaut werden muss.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers sollte eine dezentrale Entwässerung geplant werden, da ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation nicht möglich ist.

### - Trassenschutz

Die **LSW Netz GmbH & Co. KG** nimmt mit Schreiben vom 25.02.2016 wie folgt Stellung und ergänzt mit Schreiben vom 06.11.2023:

Die Planfläche wird im östlichen Rand von einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden 110-kV-Doppelfreileitung überspannt. Der Schutzstreifen der Freileitung hat eine Breite von 50,0 m (je 25,0 m beiderseits der Leitung, gemessen ab Mastmittelachse).

Im Bereich von Freileitungen sind aus sicherheitstechnischen Gründen Bau- und Bewuchseinschränkungen nach den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker DIN EN 50341 (VDE 0210) einzuhalten. Hiernach ist unter anderem zu beachten, dass zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände keine Aufschüttungen vorgenommen werden und bei Anpflanzungen im Bereich der Freileitung die nach oben genannter DIN-Norm geforderten Mindestabstände dauerhaft eingehalten werden. Für die geplanten Bebauungen ist eine feuerhemmende Dacheindeckung vorzusehen.

Eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ist im Vorhinein separat mit der LSW Netz GmbH & Co. KG abzustimmen. Seitens des Vorhabenträgers durch eine entsprechende Untersuchung nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände zu der von uns betriebenen Leitung eingehalten werden. Zu beachten ist, dass der notwendige Mindestabstand auch dann gewahrt bleibt, wenn sich der Durchhang der Freileitung je nach Temperatur, Wind und Übertragungslast verändert. Hierfür ist eine Einbeziehung der LSW Netz GmbH & Co. KG im Rahmen der Bauplanung vorzusehen.

Während der Baumaßnahmen sind bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen die Abstände nach DIN VDE 0105-100 einzuhalten. Der spannungsabhängige Mindestabstand bei 110 kV-Nennspannung beträgt 3 m und darf in keinem Fall durch Gegenstände oder Personen unterschritten werden. Zu beachten ist, dass der notwendige Mindestabstand auch dann gewahrt bleibt, wenn sich der Durchhang der Freileitung je nach Temperatur, Wind und Übertragungslast verändert. Besondere Vorsicht ist bei Arbeiten mit Leitern, Gerüstbauten, Kränen, Baggern und anderen Baumaschinen geboten. Etwaige Kranstellplätze sind daher mit ausreichendem Sicherheitsabstand zu wählen und ggf. mit uns abzustimmen. Weitere Informationen zum Schutz und zur Vermeidung von Unfällen können sie unserem als Anlage beigefügten "*Merkheft für Bau-fachleute.pdf*" entnehmen.

Vor Beginn der Arbeiten in der Nähe unserer Freileitungen vereinbaren Sie bitte einen Einweisungstermin mit unserem Netzmeister Herrn Werner (Tel.: 05831 27-251, mindestens 4 Wochen im Voraus).

Sollten unter der Freileitung Parkplätze geplant werden, weisen wir vorsorglich hin, dass bei entsprechender Witterung Eisbildung an den Leiterseilen entstehen kann und wir keine Haftung bei möglichen Schäden an Personen und Sachwerten durch Eisabwurf übernehmen können.

#### **- Abwurfkampfmittel**

Das **Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung** teilt mit Schreiben vom 16.03.2016 mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Die vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet, es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Es wird eine Luftbildauswertung empfohlen.

#### **- Artenschutz**

Die **Koordinationsstelle der Naturschutz- und Umweltverbände (KONU)** hat mit Schreiben vom 16.11.2023 empfohlen, unbedingt eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung auszuwählen und über sinnvolle Betriebszeiten den Lichteinfluss weiter zu verringern.

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gab es am 17.08.2023 in der Verwaltung der Gemeinde Weyhausen von 15:00 Uhr bis 17:30 Uhr. Dort war Gelegenheit gegeben die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zur erörtern und ggf. schriftlich Stellung zu nehmen.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 12.02.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.03.2016 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen; die Begründung wurde daraufhin um Hinweise ergänzt. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

### **- Veröffentlichung/ Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Beteiligung der Öffentlichkeit der Planung vom 17.10.2023 bis 17.11.2023 im Internet stattgefunden und wurde zusätzlich in der Gemeindeverwaltung Weyhausen ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2

Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 16.10.2023 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.

---

## **8.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **8.1 Planungsziel**

Für ca. 0,24 ha wird erstmalig eine bauliche Inanspruchnahme auf Brachflächen und ehemals als Gartenland genutzten Flächen vorbereitet. Zu diesem Zweck setzt der vorliegende Bebauungsplan auf der gesamten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Vorrangiges Planungsziel ist die Bereitstellung geeigneter Flächen für die Entstehung von Wohnraum, es wird vom Vorhabenträger geplant auf der Fläche eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorzunehmen. Die Umsetzung dieses Vorhabens in dem festgesetzten Wohngebiet gilt als sichergestellt, weil sich die Grundstücksflächen im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

Durch den Bebauungsplan und die Errichtung baulicher Anlagen werden Versiegelungen planungsrechtlich erstmalig ermöglicht.

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 wird, inklusive Überschreitungen durch Nebenanlagen um bis zu maximal 50 % der Grundstücksfläche, insgesamt eine Versiegelung von 0,14 ha ermöglicht, allerdings gibt es bereits geringfügige Überbauungen im Plangebiet. Dem gegenüber stehen allerdings auch Anpflanzungen im Plangebiet im Umfang von ca. 0,1 ha sowie Maßnahmen auf externen Flächen zur Kompensation.

Durch die Überbauung wird die Abflussmenge des Niederschlagswassers im Plangebiet erhöht. Da eine Ableitung in eine Regenwasserkanalisation nicht möglich ist, wurde die Vorgabe getroffen, das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu bewirtschaften. Die Gemeinde verspricht sich davon nicht nur eine Minimierung der planbedingten Eingriffe in die naturräumlichen Schutzgüter, es wird außerdem als notwendig erachtet, um die bereits angespannte Situation im Zusammenhang mit Starkregenereignissen und Überschwemmungen nicht weiter zu verschärfen.

Aufgrund der Angrenzung der Fläche an die B 188 im Norden ist die Wohnbebauung Lärmimmissionen ausgesetzt. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind entweder aktiv, z. B. durch die Errichtung einer Lärmschutzwand, oder durch passive bauliche Maßnahmen bzw. eine Bauweise der Einfamilienhäuser in geschlossener Bauweise als "Riegel" zu realisieren.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft dienen verschiedene Maßnahmen, wie z. B. Baumpflanzungen sowie die Begrünung von Freiflächen. Weitere Maßnahmen sind zur Vermeidung von Konflikten mit den Belangen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erforderlich, z. B. die Beachtung von Brut- und Nistzeiten von Vögeln und die Anlage besonderer Habitatstrukturen für die Waldeidechse.

Östlich des Plangebietes verläuft die Trasse einer 110kV-Doppelfreileitung. Hieraus ergeben sich innerhalb des 50 m breiten Schutzstreifens Nutzungsbeschränkungen bzw. Vorgaben für die Bauausführung.

## **8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

---

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

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

Ergänzend zu den einschlägigen Planwerken wurden bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange und der Abwägung die Bestandssituation – anhand von Begehungen und Fachgutachten (Schall, Biotoptypen, Boden, Versickerung) – zugrunde gelegt und dem Planungszustand gegenübergestellt. Zudem wurde ein Grünordnungsplan zur Würdigung der Eingriffe in die naturräumlichen Schutzgüter erstellt.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch Überbauungen und Zerstörung von Lebensräumen ermöglicht. Allerdings können diese Beeinträchtigungen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemindert und durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf den planexternen Flächen letztlich auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Hinsicht der Arten und Lebensgemeinschaften werden ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen durch die Verdrängung von Reptilienarten ausgelöst. Die Beeinträchtigung wird allerdings durch die Bereitstellung von Ersatzhabitaten auf einer angrenzenden Fläche kompensiert.

Signifikante immissionsschutzrechtliche Auswirkungen der Planung beschränken sich auf die erhebliche Lärmvorbelastung sowie die sich daraus ergebenden Vorgaben zur Nutzung und Bauausführung.

Weitere signifikante Beeinträchtigungen auf naturräumliche Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Immissionsschutz, zur Gefahrenabwehr, Belangen der Landwirtschaft und Ausgleich, der Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Inanspruchnahme von Freiflächen für Bebauung im Allgemeinen sowie zu Vorgaben für klimabewusstes Bauen vorgebracht. Die vorgetragenen Hinweise wurden zumeist in die Begründung aufgenommen oder wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Kapitel 8 der Begründung zu entnehmen.

### Immissionsschutz

Es wurde im Planverfahren mehrfach auf die hohe Lärmvorbelastung durch den Verkehr auf der B 188 im Geltungsbereich hingewiesen und anhand dessen die Eignung des Plangebietes für die angedachte Nutzung in Zweifel gezogen.

Die Gemeinde ist sich der hohen Lärmvorbelastung im Plangebiet bewusst. Es wird in mehreren Abschnitten im Erläuterungsbericht zur Kenntnis der zukünftigen Eigentümer darauf hingewiesen. Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und entsprechenden Maßnahmen zum Schallschutz. Es muss also davon ausgegangen werden, dass den Bauherren und zukünftigen Nutzern der Grundstücke die Ausgangslage gegenwärtig ist. Entsprechend des schalltechnischen Gutachtens, welches für den Bauleitplan erarbeitet und den Festsetzungen zugrunde gelegt wurde, ist die Einhaltung der Immissionswerte zwar nur unter weitreichenden Maßnahmen möglich, ein kategorischer Ausschluss des geplanten Nutzungszwecks ergibt sich aber aus der Lärmvorbelastung nicht. Die Fachexpertise hat gezeigt, dass durch entsprechende Maßnahmen Wohnen im Plangebiet umsetzbar ist. Die Gemeinde räumt daher der Entwicklung dieses Grundstücks zur Schaffung von Wohnraum einer möglicherweise vorzuziehenden, ruhigeren Lage für Wohnnutzungen den Vorrang ein.

Zusammenfassend ist im Rahmen der Abwägung die Entscheidung getroffen worden, dass sich aus der zugegebenermaßen hohen Lärmbelastung für das Plangebiet kein unüberwindbarer Konflikt hinsichtlich der Inanspruchnahme ergibt, die durch die Aufstellung ermöglicht werden soll.

### Gefahrenabwehr

Östlich des Plangebietes befindet sich die Trasse einer 110kV-Doppelfreileitung. Auf dieser Grundlage kommen innerhalb des Schutzstreifens Nutzungseinschränkungen, bauliche Vorgaben und Maßgaben des Brandschutzes. Der Schutzstreifen überstreift allerdings auch nur eine kleine Teilfläche am östlichen Rand des Plangebietes. Es ist davon auszugehen, dass die Einhaltung der Vorgaben nicht grundsätzlich zur Unzumutbarkeit der geplanten Nutzung führen.

### Belange der Landwirtschaft und externer Ausgleich

Es grenzen an das Plangebiet nach wie vor landwirtschaftlich genutzte Flächen an, außerdem befinden sich auch mehrere Ackerzufahrten in der Umgebung des Areals. Es ist allerdings mit Hinblick auf die Planung und das bestehende Umfeld nicht mit der Entstehung erheblicher Beeinträchtigungen zu rechnen, wenn sich die Immissionen im ortsüblichen Umfang bewegen. Einschränkungen für die agrarstrukturelle Erschließung sind planbedingt ebenfalls nicht zu erwarten.

Von der geforderten Festsetzung von Schutzpflanzungen gegenüber den angrenzenden Ackerflächen wurde indes abgesehen, da davon auszugehen ist, dass die Grundstücke gegenüber den angrenzenden Schlägen eingefriedet werden und sich hier auch Vegetation entwickeln wird.

Das sich planbedingt ergebende Kompensationserfordernis wird teilweise in einem bereits vorhandenen, externen Flächenpool abgebildet außerdem erfolgt die Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen auf einer angrenzenden Fläche. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und funktionsbedingt kann der Ausgleich nicht vollständig im Geltungsbereich erbracht werden. Außerdem stehen der Gemeinde keine geeigneten Flächen für ortsnahe Ausgleichsmaßnahmen im größeren Umfang zur Verfü-

gung. Daher kann leider im Rahmen der Kompensation auf den Zugriff landwirtschaftlicher Flächen nicht vollständig verzichtet werden. Es handelt sich bei dem Flächenpool um eine bereits umgesetzte Maßnahme in einer anderen Gemeinde.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Durch die geänderte Nutzung wird es zu einer Erhöhung der Versiegelung im Plangelungsbereich kommen. Dies führt im Weiteren zu erhöhten Niederschlagswasserabflüssen, die im Plangebiet zu bewirtschaften sind, da ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation nicht möglich ist – wie die zuständigen Entwässerungsbetriebe mitgeteilt haben.

Das für die Planung erstellte Versickerungsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die anstehenden Bodenarten der grundstücksbezogenen Versickerung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers nicht entgegenstehen. Ggf. sind geringfügige Aufschüttungen oder der Austausch oberflächennäher Bodenschichten zur Optimierung erforderlich.

Grundsätzlich ist also festzuhalten, dass eine grundstücksbezogene Bewirtschaftung des Oberflächenwassers auch dann möglich ist, wenn eine Einleitung ausgeschlossen ist.

#### Bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen

Ergänzend zu § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG ist die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Anzurechnen sind Flächen, die entsiegelt und dann renaturiert oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung überlassen worden sind. Auf der anderen Seite sind die Gemeinden nach dem Baugesetzbuch aber ebenfalls verpflichtet - neben den Aufgaben des Umwelt- und Naturschutzes - der Bevölkerung in ausreichendem Umfang Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dieser Pflicht entspricht die Gemeinde u.a. durch die vorliegende Planung. Außerdem wird damit, aufgrund der günstigen Lage zum Oberzentrum Wolfsburg, auf die nach wie vor anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken reagiert. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes, die Fläche ist erheblich siedlungsbezogen vorgeprägt und schließt an die vorhandene Ortslage von Weyhausen an und des geringen Umfangs des Bereichs räumt die Gemeinde in Abwägung der Umsetzung von Wohnraum auf diesem Grundstück in der Abwägung mit den Umweltbelangen den Vorrang ein.

Es handelt sich bei dem Plangebiet nicht um einen aus naturschutz- oder landschaftschuttfachlicher Sicht besonders hochwertigen Bereich, der bisher noch keiner starken Überprägung durch anthropogene Nutzungen unterliegt.

Die Prüfung alternativer Standorte für Wohnbebauung hingegen ist Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Änderung der Darstellung in Wohnbaufläche wurde hier bereits vorgenommen. Möglichkeiten der Innenentwicklung bzw. für Baulückenschließungen, zur Befriedigung der Nachfrage bestehen nach Prüfung vor allem aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht im signifikanten Umfang für die Ortslage von Weyhausen.

#### Klimabewusstes Bauen

Grundsätzlich wird die Inanspruchnahme von Flächen im direkten Einwirkungsbereich der vorhandenen Siedlungsfläche, die bereits baulich geprägt ist und keine hohe Bedeutung für die Natur darstellt als klimabewusst angesehen.

---

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Darüber hinaus steht die Planung mit ihren Festsetzungen sparsamer und klimaangepasster Bauweise nicht entgegen, die sich ohnehin bereits aus bestehenden verbindlichen Regelwerken zum Bauen ergeben.

Zusätzlich dazu sieht die Gemeinde im vorliegenden Fall aufgrund des geringen Umfangs keinen Anlass, den Bauherren Vorgaben hinsichtlich der Bauausführung, über das bestehende Maß hinaus, aufzuerlegen.

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

---

## **9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich, da sich die Grundstücke im Eigentum eines Vorhabenträgers befinden.

---

## **9.1 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

## **9.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

Die Realisierung der Erschließung des Plangebiets erfolgt auf privater Fläche und wird durch den Vorhabenträger finanziert. Hier entstehen der Gemeinde keine Kosten.

---

## **10.0 Verfahrensvermerk**

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit den dazugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.10.2023 bis 17.11.2023 veröffentlicht ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 11.12.2023 durch den Rat der Gemeinde Weyhausen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Weyhausen, den 20. JAN. 2024

gez. Gaby Klose  
(Bürgermeisterin)

## **Teil B      Umweltbericht**

---

### **zum Bebauungsplan "Mühlenkamp", Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn**

Nach § 2a BauGB ist sowohl bei der Aufstellung als auch bei der Änderung eines Bauleitplanes eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch – als gesonderten Teil – einen Umweltbericht enthält. Der Umweltbericht befasst sich neben den Belangen von Natur und Landschaft als Gegenstand der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG mit den darüber hinaus gehenden Schutzgütern des UVPG Mensch, Fläche, Sach- und Kulturgüter sowie deren Wechselwirkungen. Grundlage für die Gliederung des Umweltberichtes bildet Anlage 1 zum BauGB.

#### **1.0      Einleitung**

---

##### **1.1      Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

---

Im Osten der Gemeinde Weyhausen ist südlich der B 188 Wolfsburger Straße und östlich der Gemeindestraße Lustiger Strumpf die Errichtung von bis zu drei Einfamilienhäusern, als Einzelhäuser oder auch Reihenhäuser in geschlossene Bauweise geplant. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 0,237 ha wird auf dem Flurstück 284/7 der Flur 2 in der Gemarkung Weyhausen ein Allgemeines Wohngebiet WA mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, stellt die Gemeinde den Bebauungsplan "Mühlenkamp" auf. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum eines Vorhabenträgers, so dass von einer Realisierung der angedachten Nutzung auszugehen ist.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes das Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt wird.

Aufgrund der Angrenzung der Fläche an die B 188 im Norden dürfen Hochbauten jeder Art nach Vorgabe des Fernstraßengesetzes (FStrG) sowie alle genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen in einer Entfernung von bis zu 20 m längs einer Bundesstraße nicht errichtet werden. Da in diesem Bereich auch keine Anpflanzungen zur Eingriffskompensation dauerhaft rechtsverbindlich umgesetzt werden können, wird der Geltungsbereich auf den bebaubaren Teil des Grundstücks außerhalb der Bauverbotszone beschränkt. Die Wohnbebauung ist somit im südlichen Grundstücksbereich angesiedelt, welche auch weniger Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Der Lärmpegelbereich liegt hier in den Zonen III bis V.

Um den Lärmschutzvorgaben für die geplante Wohnbebauung zu entsprechen, sind entweder aktive Schutzmaßnahmen, z. B. durch die Errichtung einer Lärmschutzwand, oder passive bauliche Maßnahmen bzw. eine Bauweise der Einfamilienhäuser in geschlossener Bauweise als "Riegel" vorzusehen.

Aufgrund der starken Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Bauverbotszone liegt die Baugrenze zur östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze beim bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3,0 m. Weitere Einschränkungen werden durch die vorhandene Freileitung hervorgerufen, diese beziehen sich auf die Gebäudehöhe und eine feuerfeste Dacheindeckung.

Mit Hinblick auf den Umweltschutz und die Belange der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist vorgesehen, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen vorgesehen sind, als Grünflächen ausgestaltet werden.

Zur Minimierung der naturschutzrechtlichen Eingriffsauswirkungen werden im Plangebiet die Begrünung von Flächen und Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen festgesetzt; besondere Maßnahmen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte. Da der naturschutzrechtliche Ausgleich nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches erbracht werden kann, sind jedoch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen erforderlich.

## **1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

---

Neben den grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung sind die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der Fachplanungen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Diese Unterlagen bündeln die aus den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes. Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die herangezogenen vorliegenden Fachplanungen und Gutachten, die sich in unterschiedlicher Tiefe mit dem Geltungsbereich auseinandersetzen.

### **Übergeordnete Vorgaben**

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung, die sich aus dem Baugesetzbuch und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, zu beachten. In diesen Fachgesetzen und Fachplänen schlagen sich die auf Ebene der Europäischen Union und auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele nieder. Dabei sind die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der genannten Grundlagen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Soweit erforderlich, erfolgt im Umweltbericht eine konkrete Nennung der berücksichtigten übergeordneten planerischen und gesetzlichen Vorgaben.

### **Fachplanungen**

Für das Gebiet der Gemeinde Weyhausen liegen folgende Fachplanungen vor, die umweltbezogene Informationen und Ziele enthalten:

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, 2008
- Flächennutzungsplan Boldecker Land, derzeit rechtsgültige Fassung
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (LRP), 1994

### **Gutachten**

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitergehende, auf die konkrete Planung bzw. konkrete Situation bezogene Gutachten erstellt. Die Ergebnisse werden, soweit erforderlich, bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation im Umweltbericht wiedergegeben:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inkl. Angaben zum Biotopschutz, Bebauungsplan "Mühlenkamp" in Weyhausen, Biodata GbR, Oktober 2017, Aktualisierung Januar 2022

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Mühlenkamp" der Gemeinde Weyhausen, 1. Fortschreibung, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Juni 2017
- Korinna Hille Landschaftsarchitekten, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Mühlenkamp" Gemeinde Weyhausen, Braunschweig, Juli 2023

### **1.3 Methodik der Umweltprüfung und sonstige Hinweise**

---

Der Betrachtungsraum für die Umweltprüfung geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, soweit räumlich-funktionale Beziehungen dies erfordern. Gegenstand der Umweltprüfung sind dabei nach Maßgabe des Baugesetzbuches die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungserheblichen Umweltbelange.

Die Umweltprüfung wird nach folgender Methodik vorgenommen:

- Auswertung übergeordneter Vorgaben, Fachplanungen und Gutachten, wie in Kapitel 1.2 genannt;
- Auswertung von Kartendiensten / WMS-Diensten (Web Map Services) im Internet:
  - NIBIS (Niedersächsisches Bodeninformationssystem);
  - NUMIS, Umweltportal des Landes Niedersachsen;
- Ortsbegehungen.

Für die Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine vergleichende Bewertung der aktuellen Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Plangebiet mit dem Planzustand nach Bebauungsplan auf Basis des Kompensationsmodells des Niedersächsischen Städtetags (2013) vorgenommen. Dieses Bilanzierungsmodell ist ein anerkanntes und regelmäßig zur Anwendung kommendes Verfahren zur rechnerischen Unterstützung der gutachterlichen Bemessung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Erarbeitung des Umweltberichts sind nicht aufgetreten.

## **2.0 Einleitung**

---

### **2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

---

#### **Pflanzen**

Potenzielle natürliche Vegetation

Zur Einschätzung der vorhandenen Vegetation ist die Bestimmung der potenziellen natürlichen Vegetation (PNV) sinnvoll. Unter dem Begriff ist die gedachte höchstentwickelte Vegetation zu verstehen, die sich unter den gegenwärtig herrschenden Standortverhältnissen ohne menschlichen Einfluss und ohne den Zeitfaktor Sukzession

schlagartig einstellen würde. Eine Orientierung an dem Artengefüge dieser Vegetation gilt als Anhaltspunkt der Bewertung des heutigen Zustandes.

Als potenzielle natürliche Vegetation können im Plangebiet Eichen-Buchenwälder und mesophile Buchenwälder charakterisiert werden, die sich gemäß Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994) auf fast der gesamten Landkreisfläche einstellen würden.

#### Vorhandene Vegetations-/ Biotopstrukturen

Die real vorhandene Vegetation ist stark durch menschliche Nutzung geprägt und dadurch weit entfernt vom Zustand der potenziellen natürlichen Vegetation. Die vorhandene Vegetation im Bereich des Plangebietes wurde durch Biodata im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages inkl. Angaben zum Biotopschutz 2017 erfasst und 2022 nochmals aktualisiert und wird im Folgenden wiedergegeben.

Aufgrund der vorherigen Nutzung als Freizeit- und Gartenfläche ist die Biotopausstattung auf kleinem Raum sehr divers und strukturreich. Der Planungsraum ist gekennzeichnet durch einen kleinräumigen Wechsel von Gehölzpflanzungen, niedrigen Hecken, Einzelbäumen, Gras- und Staudenflur sowie Grünland. Die Einzelgehölze sind in der Regel noch recht jung.

Im Plangebiet wurde entlang der Zufahrtstraße Lustiger Strumpf eine versickerungsfähige Schotterschicht aufgetragen; der so entstandene Platz wurde dem Biototyp "Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung" (OFZ) zugeordnet. An der Grenze zum benachbarten Wohngrundstück (Biototyp OEL) erstreckt sich eine von kleineren Ligusterhecken umgebene Beetfläche (Biototyp ER). Der Bereich weist diverse Nutzpflanzen auf, wie sie in Privatgärten häufig anzutreffen sind, wie z. B. Beerensträucher und Ziergehölze. Feldsalat (*Valerianella locusta*) hat sich kleinflächig ausgebreitet, zudem haben sich einzelne Exemplare der Acker-Witwenblume (*Knautia arvensis*) und der Schwarznessel (*Ballota nigra* ssp. *nigra*) angesiedelt. Der Gewöhnliche Feldsalat wird in der Vorwarnliste der Roten Liste der Region "Tiefeland" geführt. Es ist aber recht wahrscheinlich, dass dieser Fund aus angebauten Kulturpflanzen hervorgegangen ist. Von der Schwarznessel, welche ebenfalls auf der Roten Liste der Region "Tiefeland" verzeichnet ist, wurden zwei Individuen gefunden.

Nördlich an die Beetfläche angrenzend stehen Einzelgehölze geringen Alters, u. a. Stieleichen (*Quercus robur*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Diese Einzelgehölze sind von einem dichten Ziergebüsch umgeben, welches sich überwiegend aus einheimischen Arten, wie Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*) zusammensetzt. Ein weiteres Ziergebüsch befindet sich im nördlichen Planbereich nahe dem Fuß- und Radweg; bestandsbildend sind hier junge Kirschbäume (*Prunus avium*).

Innerhalb des Geltungsbereichs verteilen sich mehrere Jungwüchse von Stieleiche und Bergahorn, die das Stangenholzstadium gerade erreicht haben. Im zentralen Planungsbereich bilden wenig ältere Eichen eine Standortgerechte Gehölzpflanzung (Biototyp HPG), der Unterwuchs wird von einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (Biototyp UHM) eingenommen. Aufgrund der zeitweisen nassen Verhältnisse zeigt diese Gras- und Staudenflur bereits Anklänge an das angrenzende Sonstige feuchte Extensivgrünland (Biototyp GEF).

Im südwestlichen Planungsbereich befindet sich Intensivgrünland (Biototyp GIT), das augenscheinlich mehrmals im Jahr abschnittsweise gemäht wird. Das Areal ist demnach mit kurzrasigen Wegen durchzogen. Im Übergangsbereich zwischen der Gras- und Staudenflur zum Grünland dominiert großflächig die Behaarte Segge (*Carex hirta*).

Zudem sind Knautgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) bestandsbildend.

Unter den Eichenbeständen wurden stellenweise große Mengen Gartenabfälle abgelagert, was durch die Aktualisierung des Berichtes erneut bestätigt wurde, so dass sich Stickstoffzeiger, insbesondere die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) in Ausbreitung befinden.

Die aufgenommenen Einzelbäume sind vornehmlich junge bis mäßig alte Gehölze aus Stieleiche (*Quercus robur*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Das Plangebiet zur Straße Lustiger Strumpf wird von zwei mehrstämmigen Spitzahornen (*Acer platanoides*) begrenzt. Im nordwestlichen Planbereich befindet sich im Grenzbereich zum Wohngrundstück eine ältere Hängebirke (*Betula pendula*). Die B 188 Wolfsburger Straße wird von Winterlinden (*Tilia cordata*) und Bergahornen (*Acer pseudoplatanus*) begleitet, die sich jedoch außerhalb des Planbereichs befinden.

Auf einer 5-stufigen Skala, basierend auf der "Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen" (von Drachenfels, 2018), reicht die Bedeutung der Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes von Wertstufe I (geringe Bedeutung) bis III (allgemeiner Bedeutung).

Von den vegetationsbestimmten Biotoptypen im Plangebiet sind die Gras- und Staudenflur, die Strauch-Baumhecke und das Extensivgrünland als höherwertig mit der Wertstufe III (allgemeine Bedeutung) anzusehen. Die beiden letztgenannten Biotope ragen allerdings nur teilweise in das Plangebiet (Biodata, 2017 / 2022).

Das Intensivgrünland ist nach seiner derzeitigen Ausprägung der Wertigkeit II (allgemeine bis geringe Bedeutung) zuzuordnen. Die Gehölzpflanzungen weisen ebenfalls die Wertstufe II auf, die durch aktuell in Niedersachsen durchgeführte Kompensationsmaßnahmen insgesamt einem Positivtrend unterliegen.

Alle weiteren im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen weisen die Wertstufe I (geringe Bedeutung) auf und sind landesweit nicht gefährdet.

Die Bewertung von Einzelbäumen und Baumgruppen ist von Zustand, Alter und Art abhängig. Ältere heimische Gehölze haben einen höheren Wert als junge, nicht heimische Gehölze. Eine Altersklasse von 2 (Bhd ca. 20 bis < 50 cm) erreichen

- ein mehrstämmiger Ahorn an der Westgrenze (Bhd ca. 30 cm),
- die Hängebirke (Bhd ca. 30 cm),
- einige wenige Eichen (Bhd ca. 20 cm) und Ahorne (mehrstämmig, Bhd ca. 30 cm) im zentralen Bereich des Plangebietes sowie an der Ostgrenze und
- ein Obstbaum (Bhd ca. 40 cm) innerhalb der Strauch-Baumhecke.

Weitere Gehölze befinden sich gerade erst im Stangenholzstadium.

Bei den Gehölzen handelt es sich mit großer Wahrscheinlichkeit um Baumschulware, so dass diese etwas geringer zu bewerten sind als natürlich aufkommende Bestände. Die Gehölze erlangen im Einzelnen folgende Wertigkeiten:

- Bergahorn, Stieleichen mit Altersklasse 2: Wertigkeit III (allgemeine Bedeutung)
- Bergahorn, Stieleiche mit Altersklasse 1: Wertigkeit II (allgemeine bis geringe Bedeutung)
- Spitzahorn mit Altersklasse 2: Wertigkeit II (allgemeine bis geringe Bedeutung)

- Spitzahorn mit Altersklasse 1: Wertigkeit I (geringe Bedeutung)

In Niedersachsen gelten Gehölzbestände (Einzelbäume und Hecken) aufgrund des erheblichen Qualitäts- und Flächenverlustes älterer Gehölzbestände als gefährdet. Grünland ist der Rote-Liste-Kategorie zuzuordnen, da sich die Gefährdung durch einen Qualitätsverlust im Zuge der Nutzungsänderung ergibt (Biodata, 2017 / 2022).

### **Tiere**

Das Plangebiet und seine Umgebung weisen mit Siedlungsrändern, offenen und halb-offenen Bereichen und verschiedenartigen Saumstrukturen eine hohe Struktur- und Habitatvielfalt auf relativ engem Raum auf. Im Rahmen der biologischen Untersuchungen wurden durch Biodata 2017 faunistische Kartierungen durchgeführt, welche insbesondere die Artengruppe Brutvögel umfassten. 2022 wurden diese nochmals aktualisiert. Während der Faunakartierung wurden z. T. für die planungsrelevanten Arten Fledermäuse, Amphibien und Reptilien auch Zufallsfunde gemeldet, so dass auch hier Aussagen getroffen werden können. Im Folgenden werden die Ergebnisse der faunistischen Kartierungen wiedergeben.

#### **Brutvögel**

Im Rahmen der Brutvogelkartierung 2017 wurden 21 Vogelarten nachgewiesen, von denen 17 Arten als Brutvögel des Plangebietes und der angrenzenden Umgebung eingestuft werden können. Die vier weiteren Arten sind Gastvögel, die entweder auf dem Durchzug oder auch während der Brutzeit den Planungsraum als Rast- und Nahrungsgebiet nutzen. Bei der Aktualisierung des Fachbeitrages wurde zusätzlich der Bluthänfling nachgewiesen.

Bei der Kartierung 2017 und auch bei der erneuten Kontrolle im Mai 2021 konnten keine Ast- oder Baumhöhlen, die ggf. als dauerhaft nutzbare Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dienen könnten, festgestellt werden. Auch die Kontrolle des östlich des Vorhabengebietes befindlichen Gehölzes ergab keine Hinweise auf Vorkommen von Greifvögeln, Eulen oder andere streng geschützte oder stöempfindliche Arten.

Grundsätzlich sind alle heimischen Vogelarten nach den Bundes- und EU-Artenschutzverordnungen besonders geschützt und unterliegen dem § 44 BNatSchG, der Turmfalke ist zudem nach BArtSchV streng geschützt.

Das Plangebiet weist als Lebensraum für Brutvögel eine mittlere Bedeutung auf. Grund ist, dass auf der relativ geringen Größe Arten vorkommen, die für Siedlungsrandbereiche bzw. die halboffene Landschaft charakteristisch sind und teils auf der Vorwarnliste der Roten Liste geführt werden. Wertgebend ist in erster Linie die enge Verzahnung von geeigneten Brutmöglichkeiten im Siedlungsbereich mit dem direkt angrenzenden Nahrungshabitat. Dem Planungsraum kommt für einige der wertgebenden Arten vor allem eine Funktion als Nahrungshabitat zu, die jeweiligen Revierzeiten lagen knapp außerhalb des Bereiches. Zusätzlich weist das Plangebiet mit den vorhandenen Gehölzen eine Pufferfunktion gegenüber Licht- und Lärmemissionen der nördlich angrenzenden B 188 auf.

Das Artenspektrum weist einige biotopspezifische Vogelarten auf, die eine Präferenz für einen oder wenige Landschaftstypen oder Biotoptypenkomplexe zeigen. Bei den anderen Brutvogelarten des Untersuchungsgebiets handelt es sich um ubiquitäre Arten, die in verschiedenen Landschaftstypen vorkommen und keine speziellen Biotope oder Strukturen benötigen.

### Fledermäuse

Im Zuge der faunistischen Untersuchungen durchgeführte Gehölzkontrollen im laubfreien Zustand bezüglich potenzieller Fledermausquartiere erbrachten keine Hinweise. Baum- und Asthöhlen oder sonstiges Quartierpotenzial konnten im Gebiet nicht festgestellt werden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Fläche als Nahungshabitat von Fledermäusen dient. Die Bedeutung ist aber aufgrund der geringen Größe als gering einzustufen.

### Amphibien

Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein kleiner Tümpel, der bei Hochwasser weite Bereiche der Fläche überstaut und von dem die Funktion als Fortpflanzungsgewässer für verbreitete Arten angenommen wird. Das Plangebiet könnte somit Amphibien als Landlebensraum dienen. Ein enger Zusammenhang besteht mit den unter Kapitel 2.6.1 beschriebenen Kleinstrukturen wie Benjeshecke, Holz- und Steinhäufen, die als Unterschlupf für die Artengruppe dienen können.

### Reptilien

Im Bereich eines Holzstapels im südlichen Randbereich des Plangebietes wurde 2017 einmalig ein Jungtier der Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) sowie weiter westlich ein älteres Exemplar nachgewiesen. Die Waldeidechse wird bundesweit auf der Vorwarnliste geführt und unterliegt dem besonderen Schutz der BArtSchV. Die Aktualisierung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages 2021 bestätigte das Habitatpotential für die Art.

### Wirbellose

Im Plangebiet kommt die Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) vor, welche nach Bundesartenschutzverordnung und FFH-Richtlinie (Anhang V) besonders geschützt, im Bestand aber nicht gefährdet ist.

Darüber hinaus wurde am südlichen Rand des Plangebietes 2021 ein im Beginn befindliches Ameisennest festgestellt, das eine geschützte Fortpflanzungsstätte darstellt. Bei einer erneuten Kontrolle durch Biodata im Januar 2023 konnte das Nest jedoch nicht mehr bestätigt werden, da sich der Staat vermutlich nicht etabliert hat.

### Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff der biologischen Vielfalt oder auch Biodiversität versteht man die Vielfalt des Lebens auf der Erde, von der genetischen Vielfalt über die Artenvielfalt bis hin zur Vielfalt an Ökosystemen und Lebensräumen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Ortsrandlage und unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen insgesamt anthropogen überformt. Im Zuge der früheren Nutzung haben sich auf dem Grundstück jedoch zahlreiche Strukturen entwickelt; charakterisierend ist der kleinräumige Wechsel von niedrigen Hecken, Einzelbäumen, Gras- und Staudenfluren und Grünlandflächen. Durch die fortschreitende Sukzession nehmen zudem Strukturvielfalt und Lebensraumangebot und damit auch die biologische Vielfalt im Gebiet insgesamt weiter zu, was sich auch in der Zusammensetzung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten widerspiegelt.

## **2.2 Schutzgut Fläche**

---

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Von besonderer Bedeutung ist eine nachhaltige Flächeninanspruchnahme, um in den meist dicht besiedelten Räumen unbebaute, unzerschnittene und unzersiedelte Freiflächen zu erhalten.

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um ein recht strukturreiches Areal, das vermutlich zeitweise als Garten- und Freizeitgrundstück genutzt wurde. In kleinräumigen Wechsel kommen verschiedene Vegetationsstrukturen, aber auch befestigte Bereiche vor. Folgende Flächentypen lassen sich unterscheiden:

- Einzelbäume und Ziergebüsche,
- Offene Vegetationsflächen mit Gras- und Staudenfluren, Beet- und Grünlandflächen,
- Befestigte Schotterfläche.

## **2.3 Schutzgut Boden**

---

Geologisch ist die Entstehung der im Landkreis Gifhorn anstehenden Gesteine auf die Eiszeit zurückzuführen. Im Bereich des Plangebietes werden diese hauptsächlich von Abschlammungen gebildet (Landkreis Gifhorn, 1994). Gemäß den bodenkundlichen Karten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG, NIBIS-Kartenserver) gehört der Planungsraum zu der Bodengroßlandschaft Talniederungen und Urstromtäler. Zudem ist der Untergrund geologisch dem Holozän zuzuordnen.

Der Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994) gibt als vorherrschenden Bodentyp Podsol-Braunerde, örtlich Podsol an. Die Bodenkarte BK 50 des LBEG gibt im südwestlichen Planbereich den vorherrschenden Bodentyp Mittlere Gley-Vega an, im restlichen Planbereich herrscht Mittlerer Gley-Podsol vor. Gleyböden zählen zu den sogenannten Grundwasserböden, die durch oberflächennahes Grundwasser geprägt werden und sind in der Regel durch eine sehr geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit und ein geringes ackerbauliches Ertragspotenzial gekennzeichnet.

Durch intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung und damit häufig einhergehende Entwässerungsmaßnahmen sind Gleyböden heutzutage auf wenige Gebiete beschränkt. Insbesondere sehr feuchte Nassgleye zählen zu den seltenen und schützenswerten Böden. Sehr feuchte Nassgleye sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der südliche Planbereich zeichnet sich im Vergleich zum Rest des Plangebietes als feuchter Standort aus.

### **Vorbelastungen**

Das Plangebiet ist ein sehr strukturreiches, als Garten- und Freizeitgrundstück genutztes Areal, welches noch keiner Bebauung unterlag. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine mit Schotter befestigte Fläche. Hier sind die natürlichen Bodenverhältnisse anthropogen überformt, das heißt der Boden wurde umgelagert, aufgefüllt und verdichtet.

Stellenweise wurden unter den Eichen mehrfach Gartenabfälle abgelagert, die die Nährstoffkonzentration im Boden erhöhen und bereits zur Ansiedlung von Stickstoffzeigern wie der Brennnessel führen.

Risiken bestehen für den Boden durch mögliche Schadstoffeinträge aus dem Straßenverkehr, der unmittelbar angrenzenden B 188 Wolfsburger Straße und der Straße Lustiger Strumpf. Bei der Straße Lustiger Strumpf sind die möglichen Schadstoffeinträge allerdings nur gering, da von einer sehr geringen Verkehrsbelastung auszugehen ist. Zwischen der stark befahrenden B 188 und dem Plangebiet ist ein Streifen Straßenbegleitgrün sowie ein Fuß- und Radweg vorhanden, die eine gewisse Pufferfunktion gegenüber den Schadstoffeinträgen aufweisen.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise bezüglich möglicher Altlasten vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Plangebiet vorhanden sind, da noch keine Freigabe von Kampfmittelbelastungen vorliegt.

---

## **2.4 Schutzgut Wasser**

### **Oberflächenwasser**

Das Plangebiet gehört zum Wassereinzugsgebiet der Aller, die in ca. 600 m Entfernung westlich des Gebietes verläuft. Die Aller entspringt aus mehreren Quellbächen im Westen der Magdeburger Börde und mündet bei Verden in die Weser.

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Risikogebieten, welche sich jeweils in südwestlicher Richtung in etwa 500 m Abstand befinden. Stellenweise, in den tieferliegenden Bereichen des Plangebietes, kam es in der Vergangenheit zu Überstauungen.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächen- und Stillgewässer vor, außerhalb befindet sich im Südosten ein kleiner Tümpel, der bei Hochwasser weite Bereiche der Fläche überstaut.

### **Grundwasser**

Die hydrologischen Karten des LBEG weisen die oberflächennahen Gesteine im Untersuchungsgebiet als Porengrundwasserleiter mit einer hohen Durchlässigkeit aus. Dieser Grundwasserleitertyp weist im Gesteinskörper, überwiegend bestehend aus den gröberen Kornkomponenten Kies und Sand, ein zusammenhängendes Hohlraumvolumen auf, das geeignet ist, Grundwasser weiterzuleiten. Das Grundwasser kann sich in diesen Gesteinen gut bewegen, ist relativ gleichmäßig verteilt und bildet eine deutlich ausgeprägte Grundwasseroberfläche aus.

In diesem Zusammenhang steht in Abhängigkeit zur Niederschlagsversickerung auch die Grundwasserneubildungsrate, einem wichtigen Parameter für die Einschätzung des Wasserpotentials im Untersuchungsraum. Sie stellt den Anteil des Niederschlages dar, der nach Oberflächenabfluss und Versickerung ins Grundwasser gelangt, und wird außer durch die jahreszeitlichen Unterschiede der Niederschläge und Temperaturen maßgeblich bestimmt durch Relief, Bodenart und Vegetationsbedeckung.

Im Untersuchungsgebiet ist eine geringe Grundwasserneubildungsrate zu verzeichnen. Gemäß den hydrologischen Karten des LBEG liegt sie bei etwa 101-150 mm/a. Durch Neuversiegelung und Abflussbeschleunigung besteht die Gefahr einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet im Plangebiet besteht nicht.

### **Vorbelastungen**

Die Vorbelastungen für den Boden betreffen gleichzeitig das Schutzgut Wasser. Stoffeinträge durch vorhandene Nutzungen können auch die Qualität des Grundwassers beeinträchtigen.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gemäß den hydrologischen Karten des LBEG hoch. Dementsprechend weist der Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994) ein geringes Grundwassergefährdungspotenzial für das Untersuchungsgebiet aus.

## **2.5 Schutzgut Klima und Luft**

---

Aufgrund der vorherrschenden Westwinde ist das Klima maritim geprägt. Das durchschnittliche Jahresmittel der Lufttemperatur liegt gemäß international gültigem Referenzzeitraum 1961 bis 1990 bei 8 °C. Im Winter beträgt die Temperatur durchschnittlich 3 °C, im Sommer 14 °C. Tendenziell ist allerdings in den letzten Jahren im Zusammenhang mit den global zu beobachtenden Klimaveränderungen ein Anstieg der Durchschnittstemperaturen in Bezug auf den Referenzzeitraum erkennbar. Beim Niederschlag liegt die mittlere Jahressumme bei 600-700 mm, wobei auch hier Veränderungen und insbesondere stärkere Schwankungen festzustellen sind (Klimatische Karten des LBEG).

Wegen der planungsrelevanten Abgrenzung ist das Plangebiet im Wesentlichen für das Lokalklima von Bedeutung.

Die Grundlage zur Bewertung der örtlichen Klimaverhältnisse bildet die Betrachtung der klimatischen Schutz- und Regenerationsleistung im weiträumigen Untersuchungsbereich. Für klimatische Schutzfunktionen sind Bereiche von Relevanz, die aufgrund ihrer Lage, Topographie und Vegetationsstruktur Immissionsschutz bzw. Luftreinhaltung und / oder Windschutz bewirken.

Eine hohe Wirksamkeit besitzen in dieser Hinsicht vor allem größere zusammenhängende Waldflächen mit Funktionen der Luftregeneration, aber auch der Luftreinigung und Filterung von Schadstoffen und Stäuben. Größere zusammenhängende Waldflächen sind im Plangebiet und daran angrenzend nicht vorhanden. Die nächste größere Waldfläche ist das Naturschutzgebiet Barnbruch mit rund 1,8 km im Südwesten. Ein Feldgehölz befindet sich rund 180 m östlich des Plangebietes bzw. rund 400 m südöstlich entlang der A 39.

Für klimatische Regenerationsfunktionen, wie Temperatúrausgleich und Lüfterneuerung, sind Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungsgebiete sowie die entsprechenden Abflussbahnen zu Bedarfsräumen für klimatische Ausgleichsleistungen, z. B. Siedlungen und Siedlungsteile, von Bedeutung. Im Planungsraum übernehmen die vorhandenen offenen Grünflächen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in der unmittelbaren Umgebung wichtige Funktionen bei der Kaltluftentstehung. Die Siedlungsbereiche von Weyhausen und damit auch die angrenzenden Wohngebäude profitieren von dieser klimatisch-lufthygienischen Regulierung, zählen aber nicht zu belasteten Bedarfsräumen wie dicht besiedelte, städtische Gebiete.

### **Vorbelastungen**

Ausgehend von den umliegend verlaufenden Straßen, insbesondere der B 188 und der A 39, mit relativ hohen Verkehrsaufkommen, treten Beeinträchtigungen durch lineare, vom Straßenverkehr hervorgerufene Schadstoffemissionen auf. Die in Verbrennungsprozessen freigesetzten Abgase und durch Abrieb entstehende Stäube gelangen in die Umwelt und beeinträchtigen die lokale Luftqualität.

Durch die Ortsrandlage des Plangebietes und unmittelbar angrenzende klimatische Ausgleichsräume ist die Gefahr des Auftretens von hohen bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen aber sehr gering.

## **2.6 Schutzgut Landschaft**

Das Schutzgut Landschaftsbild ist ausschließlich anthropogen bedeutsam. Im Vordergrund steht dabei die naturnahe Erholung, die auf Natur und Landschaft als Erlebnisraum angewiesen ist. Im Allgemeinen wird eine Landschaft als umso schöner empfunden, je größer die Vielfalt an Landschaftselementen, die Naturnähe und Eigenart sind. Auch ist davon auszugehen, dass eine hohe Schutzwürdigkeit eines Naturraumes einhergeht mit einer hohen visuellen Qualität der betreffenden Landschaft und umgekehrt. Mit dem Kriterium der Eigenart ist das Heimatgefühl eng verbunden, maßgebliche Voraussetzung für die Identifikation mit einer Landschaft.

Zur Erfassung des Landschaftsbildes sind nicht nur die optisch, sondern alle sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft, also das ganzheitliche Erleben einer Landschaft darzustellen. Das Erscheinungsbild von Siedlungsbereichen entspricht dabei als Ortsbild einem Teil des Landschaftsbildes.

Der Planungsraum ist derzeit ein strukturreiches Gartengrundstück in der Ortsrandlage. Im Westen wird das Gebiet von der Zufahrt Lustiger Strumpf und der dahinterliegenden Einzelhausbebauung entlang der Stettiner Straße sowie dem vorhandenen Hotel begrenzt. Im Norden grenzen die B 188 Wolfsburger Straße und Gewerbegebiete an; im Osten verläuft in einer Entfernung von etwa 500 m Luftlinie die A 39. Die räumliche Wirkung und Erlebbarkeit des Vorhabens beschränken sich überwiegend auf den Nahbereich. Umgrenzend, insbesondere nach Süden wird das Landschaftsbild durch landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet. Etwas weiter südlich befindet sich in der Flucht ein weiteres als Hotel genutztes Wohngebäude.

### **Vorbelastungen**

Zu Vorbelastungen im Plangebiet kommt es durch die angrenzenden Straßen, insbesondere durch die stark frequentierte B 188. Der Fahrzeugverkehr ist mit Lärmbeeinträchtigungen verbunden, welche die Erlebnisqualität des Freiraums und die Wohnqualität der angrenzenden Wohnbebauung einschränken. Zusätzlich entstehen durch die von der Verkehrslast hervorgerufenen Stäube und Abgase Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Geruchssinns, was sich ebenfalls negativ auf das Landschaftserleben auswirkt.

Die zahlreichen Straßen, die den Landschaftsraum insgesamt bestimmen, u. a. auch aufgrund der naheliegenden Anschlussstelle der A 39, bewirken zudem einen zerschnittenen Charakter der Landschaft. Im östlichen Randbereich des Plangebietes verläuft außerdem eine 110-KV-Doppelfreileitung, mit der ebenfalls eine visuelle Beeinträchtigung der Landschaft einhergeht.

Im Plangebiet selbst entstehen Vorbelastungen des Orts- und Landschaftsbildes kleinräumig durch die Abladung von Gartenabfällen.

## **2.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

---

Die Bestandssituation für das sogenannte Schutzgut Mensch ist eng mit der Wahrnehmung besonders des Erholungsuchenden verbunden. Daher ergeben sich Überschneidungen mit den sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen, die in Kapitel 2.6, Schutzgut Landschaft, erörtert wurden.

Auf den Aspekt der Erholung wird hingegen an dieser Stelle näher eingegangen, da diese für den Menschen von besonderer Bedeutung ist. Bereiche mit einem hohen Erholungswert gibt es im nahen Umfeld nicht. Eine gewisse Bedeutung für Erholungsuchende besitzt die angrenzende Feldflur, die in östlicher und südöstlicher Richtung teils auch strukturierende Landschaftselemente, wie Feldgehölze und Hecken, aufweist.

Hinsichtlich der Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch gelten die gleichen Aspekte und Schlussfolgerungen wie in Kapitel 2.6.

## **2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

---

Kultur- bzw. Sachgüter im Sinne ausgewiesener Kultur- oder Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

## **3.0 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

---

Ohne die Durchführung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass das Plangebiet vermutlich weiterhin in seiner bisherigen Form, einschließlich der damit verbundenen Beeinträchtigungen, genutzt werden würde.

## **4.0 Schutzgutbezogene Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

---

### **4.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

---

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Bebauung und Versiegelung von Teilbereichen ermöglicht. Dies ist mit dem Verlust von Vegetationsflächen und Tierlebensräumen verbunden, die aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung und Nutzung bereits vorbelastet sind.

#### **Pflanzen**

Durch Überbauung und Versiegelung werden Rasenflächen und Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern in Anspruch genommen und der Bereich gänzlich überformt.

Die durch das Vorhaben beeinträchtigten Biotoptypen wurden basierend auf der "Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen" (von Drachenfels, 2018) hinsichtlich ihrer Naturnähe, Seltenheit, Gefährdung und Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen beurteilt und einer der 5 möglichen Wertstufen zugeordnet.

Die Wertigkeitsstufe III "von allgemeiner Bedeutung" erreichen einige Berg-Ahorne und Stiel-Eichen sowie ein Obstbaum. Die Wertigkeitsstufe II "von allgemeiner bis geringer Bedeutung" betrifft Berg- und Spitzahorne sowie Stiel-Eichen. Weiter sind mehrere junge Gehölze im Stangenholzstadium betroffen.

Zur Eingriffsminimierung können die bereits abgestorbenen Torsi von alten Obstbäumen in Verbindung mit Stein- und Holzhaufen als weitere Habitatelemente, die als Unterschlupf für Amphibien und Reptilien dienen, in einen sonnenexponierten Bereich des vorhandenen Ruderalsaums unter der Freileitung südöstlich der geplanten Bebauung umgelagert werden.

Darüber hinaus sind die Gras- und Staudenflur, die Strauch-Baumhecke und das Artenarme Extensivgrünland feuchter Standorte mit der Wertstufe III, das Intensivgrünland trockener Mineralböden sowie die Standortgerechte Gehölzpflanzung mit Wertstufe II belegt. Die übrigen Biotoptypen sind von geringer Bedeutung.

Keiner der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG).

Die bei Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können gegebenenfalls zu Einschränkungen im Biotopverbund und der Vernetzung von Lebensräumen führen, falls eine Lärmschutzwand zur Ausführung kommt, die eine Barriere für bodengebundene Kleintiere darstellen würde. Die unmittelbar angrenzende Bundesstraße B 188 bildet allerdings als lebensraumzerschneidendes Hindernis in dieser Hinsicht bereits eine entsprechende Vorbelastung, so dass die Barrierewirkung durch eine Lärmschutzwand nur eine untergeordnete Rolle spielt. Durch eine beidseitige Begrünung der Lärmschutzwand würden hingegen auch potenzielle Lebensräume entstehen, z. B. für Insekten, Vögel und Fledermäuse durch zahlreiche Unterschlupf-, Nist- und Brutmöglichkeiten sowie ein reiches Nahrungsangebot.

### **Tiere**

Durch die Beseitigung von Gehölzen und Vegetationsflächen gehen Brut- und Nahrungshabitate von Vögeln und Fledermäusen sowie auch Amphibien, Reptilien und wirbelloser Arten verloren. U. a. sind auch geschützte und gefährdete Arten betroffen, so dass auch Maßnahmen zum Artenschutz umzusetzen sind.

#### **Brutvögel**

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes kommt es zu bau- bzw. betriebsbedingten Beeinträchtigungen, wie Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Störreize oder verstärkte Störung und Beunruhigung von Brutvögeln. Dauerhaft sorgen Überbauung und Versiegelung für einen direkten Flächenentzug, so dass wichtige Nahrungsbiotope für Brutvögel verloren gehen und vorhandene Habitatstrukturen und deren Funktionen als Lebensraum verändert werden.

Durch Neupflanzungen und die gärtnerische Nutzung auf den Privatgrundstücken, das Straßenbegleitgrün sowie gegebenenfalls eine bepflanzte Lärmschutzwand werden aber auch neue Lebensräume geschaffen, die künftig wieder Lebensraumfunktionen

übernehmen. Durch Umlagerung der Obstbaumtorsi können teilweise Nahrungsbiotope erhalten bleiben. Der Wert des Gebietes wird jedoch nutzungsbedingt durch das erhöhte Störungspotenzial eingeschränkt.

#### Fledermäuse

Verluste von Fledermausquartieren sind nicht zu erwarten, da im Vorhabengebiet keine Baum- und Asthöhlen oder sonstiges Quartierpotenzial festgestellt werden konnten. Mögliche negative Auswirkungen auf Fledermäuse, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen, sind in Anbetracht dessen geringer Größe und untergeordneten Bedeutung als gering einzustufen. Der Verlust von Bäumen und Sträuchern wird zudem durch den Erhalt des begrünten Abstandstreifens entlang der Bundesstraße, durch Neupflanzungen in den Privatgärten und entlang der Zufahrt und gegebenenfalls durch eine Begrünung der potenziellen Lärmschutzwand gemindert.

#### Amphibien

Aufgrund der Nähe zu einem Tümpel südöstlich des Plangebietes, von dem die Funktion als Fortpflanzungsgewässer für Amphibien angenommen wird, kann es zu einem Verlust von Lebensstätten für Amphibien kommen.

#### Reptilien

Vom Verlust von Habitatstrukturen ist auch die Artengruppe der Reptilien, insbesondere die im Gebiet nachgewiesene, besonders geschützte Waldeidechse betroffen. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden und zu minimieren, sind vor Baufeldräumung im Nahbereich, südöstlich der geplanten Bebauung, durch die Umlagerung der im Vorhabengebiet befindlichen Stein- und Holzhaufen entsprechende Ausweichhabitate zu schaffen.

#### Wirbellose

Die im Plangebiet festgestellte besonders geschützte Weinbergschnecke ist ebenfalls von der Überformung des Gebietes, vor allem durch Überbauung und Versiegelung von Flächen betroffen. Da sie in ihrem Bestand nicht gefährdet ist und auch künftig geeignete Lebensraumstrukturen vorfinden wird, u. a. auf den gärtnerisch genutzten Privatgrundstücken, sind keine besonderen Maßnahmen notwendig.

### **Biologische Vielfalt**

Insgesamt kommt es durch das Vorhaben rein quantitativ gesehen zu einer deutlichen Reduzierung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, da durch die geplante Wohnbebauung, die erforderlichen Verkehrsflächen zur Erschließung und die gegebenenfalls zu errichtende Lärmschutzwand nahezu die gesamte Fläche überformt wird. Da bei einer Realisierung des Vorhabens aber auch neue Lebensraumstrukturen geschaffen werden, wie in den zukünftigen Hausgärten und durch Gehölzanpflanzungen, ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen bezüglich der Vielfalt an Strukturen und Lebensräumen, die von Tieren und Pflanzen besiedelt werden können, auszugehen. Bei Errichtung einer Lärmschutzwand würden zudem an den berankten Wandflächen auch Unterschlupf-, Nist- und Brutmöglichkeiten und somit weitere potenzielle Lebensräume für verschiedene Artengruppen entstehen.

Die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt steht in engem Zusammenhang mit der Vielfalt an Lebensraumstrukturen. Von erheblichen Beeinträchtigungen ist daher ebenfalls nicht auszugehen. Jedoch sind bedingt durch die Nutzungsänderungen und damit einhergehenden zunehmenden Störungen auf Pflanzen und Tiere Verschiebungen im Artenspektrum zu erwarten.

## **4.2 Schutzgut Fläche**

---

Prinzipiell gilt, dass vorhabenbedingte Umweltauswirkungen mit Flächenbezug auch bei verschiedenen anderen Schutzgütern thematisiert werden, z. B. Versickerung und Retention – Schutzgut Wasser, Habitate und Biotopverbund – Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion – Schutzgut Klima, Luft sowie Erholung – Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.

Hiervon abgesehen ist mit der Umsetzung des Vorhabens ein konkreter Flächenverbrauch bzw. eine Inanspruchnahme der Ressource Fläche / Land verbunden, da durch die Errichtung von Wohnbebauung und die im Zuge dessen erforderliche verkehrliche Erschließung des Gebietes ein Großteil der Flächen baulich überprägt wird und damit zu einem Zuwachs von Siedlungsflächen führt.

Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung und die geplante Anbindung an vorhandene Infrastruktur unterstützen jedoch das grundsätzliche Ziel einer flächensparenden Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und wirken der Zersiedelung der Landschaft entgegen.

## **4.3 Schutzgut Boden**

---

Beeinträchtigungen des Schutzgutes entstehen bei Realisierung der Planung durch die Versiegelung, Verdichtung und Überbauung von bislang unversiegelten Bodenflächen, wodurch alle natürlichen Bodenfunktionen unterbunden oder beeinflusst werden.

Boden verliert in versiegelten und überbauten Bereichen auf Dauer vollständig seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, als Bodenpuffer sowie in Bezug auf die Klimaregulierung. Sowohl baubedingt, als auch durch die spätere Nutzung, insbesondere durch die Verkehrsnutzung, sind Schadstoffeinträge möglich.

Bei dem Vorhaben handelt es um eine erstmalige Überbauung eines bisher als Garten- und Brachfläche ausgeprägten Grundstücks, mit Ausnahme der Schotterfläche. Durch die Veränderung von Lage, Schichtung, Form und Struktur des Bodens wird mit den erforderlichen Massenbewegungen zur Realisierung des Planvorhabens stark in den natürlich gewachsenen Boden eingegriffen.

Eine Freigabe von Kampfmittelbelastungen liegt nicht vor. Daher besteht möglicherweise bei Erdarbeiten ein erhöhtes Risiko, auf Kampfmittel zu stoßen.

## **4.4 Schutzgut Wasser**

---

Bei Realisierung der Planung werden bisher versickerungswirksame Bodenflächen überbaut und versiegelt. Dies führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, so dass die Verfügbarkeit des Niederschlagswassers im Plangebiet bzw. das Wasserrückhaltevermögen reduziert wird. Das Auftreten von erhöhten Abflussspitzen ist möglich.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Grundwasserhaushalt sind natürlicherweise eng verknüpft mit denjenigen für den Bodenhaushalt. So sind mit dem Vorhaben Störungen des Bodenwasserhaushaltes verbunden. Darüber hinaus führt die Überbauung und Versiegelung von Flächen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Baubedingt, möglicherweise später auch nutzungsbedingt, z. B.

durch die Verkehrsnutzung, ist die potentielle Gefahr von Beeinträchtigungen des Grundwassers gegeben.

#### **4.5 Schutzgut Klima und Luft**

---

Die Überbauung und Versiegelung von bisher offenen Vegetationsflächen führen zu negativen kleinklimatischen Effekten und damit zu einer gewissen Beeinträchtigung der lokalklimatischen Situation. Vorhandene Verdunstungsflächen verlieren ihre Funktionen bei der Kaltluftentstehung, die sie in geringem Umfang übernehmen. Gleichzeitig entstehen wärmespeichernde Oberflächen, die so eine Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit begünstigen.

Die Verluste im vorhandenen Gehölzbestand verringern deren luftreinigende und schadstoff- bzw. staubfilternde Wirkung. Durch die Anpflanzung von Gehölzen werden die Beeinträchtigungen etwas minimiert.

Durch die geringe Vorhabengröße und den bestehenden Vorbelastungen sowie den beschriebenen Minimierungsmaßnahmen sind die klimaökologischen Auswirkungen insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen. Eine Verschlechterung der lokalklimatischen und lufthygienischen Situation ist somit nicht zu erwarten.

#### **4.6 Schutzgut Landschaft**

---

Beeinträchtigungen des Schutzgutes entstehen in Folge der geplanten erstmaligen Überbauung einer bisher als Gartengrundstück genutzten Fläche mit bis zu drei Einfamilienhäusern und Flächenversiegelungen durch die notwendige verkehrliche Erschließung.

Zum Schallschutz der Wohnbebauung könnte zudem die Notwendigkeit zur Errichtung einer Lärmschutzwand bestehen. Durch den Abstand zur Bundesstraße, bedingt durch die Bauverbotszone, ist allerdings von einer geringen Raumwirksamkeit auszugehen. Vermindert würden die visuellen Auswirkungen durch eine Berankung der vertikalen Wandflächen.

Innerhalb des Plangebietes werden die Gehölz- und Vegetationsstrukturen der bisherigen Grünfläche künftig durch die geplante Wohnbebauung verdrängt. Durch Neupflanzungen von Gehölzen sowie gärtnerische Nutzung und Gestaltung der Grundstücke werden die Beeinträchtigungen jedoch vermindert. Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen entlang der Zufahrt erzielen eine ebensolche Wirkung.

Die Fläche ist bereits mehrfach vorbelastet, wie bereits unter Kapitel 2.6 dargestellt. Aus diesem Grund und durch die geringe Vorhabengröße sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aber vergleichsweise minimal.

#### **4.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

---

Der Mensch und die menschliche Gesundheit können durch Emissionen / Immissionen verschiedenster Arten oder auch durch andere Auswirkungen der Planung bzw. deren Umsetzung direkt oder indirekt betroffen sein. Diese Auswirkungen können sowohl einzelne Menschen als auch die Bevölkerung betreffen. Soweit die Auswirkungen den Schutzgütern (z. B. Boden, Wasser, Klima, Luft) direkt zugeordnet werden können, werden sie in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes aufgeführt. Soweit

eine solche Zuordnung nicht möglich ist, werden die Auswirkungen im Folgenden aufgeführt. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um den Aspekt Lärm.

Die Nähe der geplanten Wohnbebauung zur B 188 führt im Plangebiet zu Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr. Zur Vermeidung nachteiliger gesundheitlicher Auswirkungen auf den Menschen werden unterschiedliche Lärmpegelbereiche abgegrenzt, so dass entsprechende passive oder auch aktive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen sind.

Dementgegen stehen die positiven Aspekte des geplanten Vorhabens für das Schutzgut Mensch durch die Schaffung von Möglichkeiten zur Errichtung neuer Wohnbebauung.

---

#### **4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Jedoch ist im Zuge der Realisierung des Vorhabens nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen während der Bautätigkeit archäologische Bodenfunde bzw. Kulturdenkmale aufgefunden werden, die dann unverzüglich gegenüber der zuständigen unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen sind.

---

#### **4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Innerhalb des bestehenden komplexen Beziehungsgeflechts zwischen den Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere weiterwirken. Es kann zur Verkettung und Steigerung von Auswirkungen kommen. Deswegen sind die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen zu betrachten.

Die nachweisbaren und / oder messbaren Veränderungen von Aus- und Einwirkungen sind zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Die genaue Bilanzierung von Wechselwirkungen und Wirkungsgefügen der Schutzgüter untereinander erfordert eine wissenschaftliche Herangehensweise, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht leistbar ist.

Besonders negative bzw. erhebliche über das Plangebiet hinausgehende Wechselwirkungen sind jedoch nicht erkennbar.

---

#### **5.0 Sonstige mögliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

---

##### **5.1 Natura-2000-Gebiete**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung des Natura-2000-Netzes, also FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete, sind nicht vom Vorhaben betroffen.

## **5.2 Emissionen und Verursachung von Belästigungen**

---

Von den innerhalb des Vorhabengebietes geplanten Wohnnutzungen gehen keine nennenswerten Emissionen oder Belästigungen aus. In geringem Umfang sind mit dem zusätzlichen Anwohnerverkehr, gegebenenfalls auch durch das Betreiben privater Feuerungsanlagen, wie z. B. Kaminöfen, Emissionen verbunden. Diese sind jedoch in Anbetracht der geringen Größe des Vorhabens und dessen geringem Anteil am gesamten Siedlungsbereich unerheblich.

Temporär sind Belästigungen der benachbarten Anwohner während der Bauzeit durch Lärm, Staub u. a. möglich.

## **5.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

---

Über eingesetzte Techniken und Stoffe können auf der Ebene der Bauleitplanung noch keine konkreten Aussagen getroffen werden. Für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen, die Herstellung von Zuwegungen und die Anlage von Grün- und Gartenflächen im Zuge der Realisierung der geplanten Bebauung werden voraussichtlich allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt; generell haben diese aktuellen gesetzlichen Vorgaben zu folgen.

## **5.4 Erzeugte Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

---

Die im Wohngebiet anfallenden Abfälle, in erster Linie Hausmüll, sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Gesetzgebung, insbesondere unter Beachtung des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) und des Niedersächsischen Abfallgesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen regelmäßig zu entsorgen.

Vorgaben zum Umgang mit Abwasser ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Niedersächsischen Wassergesetz mit der Zielsetzung, Böden, Gewässer und Grundwasser zu schützen und zugleich Kanalisationen und Klärwerke zu entlasten. Das anfallende Abwasser wird in die örtliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet. Anfallendes Niederschlagswasser ist im Gebiet dezentral zu versickern, da ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation gemäß Stellungnahme der Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB) nicht möglich ist.

Während der Bauphase entstehen im Wesentlichen Abfälle durch Erdarbeiten und die Rodung von Gehölzen, wie Aushubboden sowie Schnitt- und Fällgut. Diese sind gegebenenfalls einer Verwertung oder ebenfalls einer fachgerechten und ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## **5.5 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

---

Relevante negative Auswirkungen auf die Luftqualität sind durch die vorgesehene Nutzungsart, die geringe Vorhabengröße und die Ortsrandlage des Gebietes nicht zu erwarten. Die Erhaltung vorhandener Gehölze sowie die geplanten Neuanpflanzungen wirken sich positiv auf die lufthygienische Situation aus und somit einer Verschlechterung der Luftqualität entgegen.

## **5.6 Energieeinsparung, Nutzung erneuerbarer Energien**

---

Bei der geplanten Wohnbebauung handelt es sich um neu geplante und erbaute Gebäude, bei deren Errichtung grundsätzlich das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu beachten ist, so dass die entsprechenden Vorgaben für eine sparsame und effiziente Energienutzung berücksichtigt werden.

Da das Gebiet an das Netz der örtlichen Energieversorgung angeschlossen wird und die allgemeine Energieerzeugung bisher nur anteilig durch erneuerbare Energien abgedeckt werden kann, ist das Vorhaben indirekt mit der Emission von Treibhausgasen verbunden, die bei der Verbrennung fossiler Energieträger entstehen. Allerdings trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen, welche die Nutzung erneuerbarer Energien oder Möglichkeiten der Energieeinsparung behindern würden, wie z. B. die Errichtung von Solar-/ Photovoltaikanlagen, begrünten Dächern und die Verwendung der Passivhausbauweise. Darüber hinaus sieht der derzeitige Entwurf zum novellierten GEG vor, dass ab 01.01.2024 jede neu eingebaute Heizung mit mindestens 65 % erneuerbarer Energie betrieben werden muss.

## **5.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

---

In geringem Maße kann es im Zuge der Nutzung der neu entstehenden Wohnhäuser zur Emission von Treibhausgasen, insbesondere Kohlendioxid, kommen, so durch das mögliche Betreiben von Feuerungsanlagen und die Verbrennung fossiler Energieträger.

Generell ist das Gebiet in Anbetracht seiner relativ geringen Größe nur lokalklimatisch bedeutsam. Die klimatischen Auswirkungen sind somit unerheblich, wenngleich eine kumulierende Wirkung z. B. mit anderen emittierenden Siedlungsgebieten zweifellos zum Tragen kommt.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

## **5.8 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen**

---

Innerhalb des Plangebietes oder in dessen Umgebung sind derzeit keine Betriebe ansässig, in denen gefährliche Stoffe im Sinne der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (12. BImSchV, Störfallverordnung) gelagert oder verwendet und prinzipiell durch einen Unfall unkontrolliert freigesetzt werden könnten. Da auch nach vorliegendem Bebauungsplan keine derartigen Betriebe zulässig sind, können entsprechende Konflikte ausgeschlossen werden.

## **5.9 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

---

In der relevanten Nachbarschaft zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen derzeit keine Planungen, von denen Auswirkungen auf die Umweltgüter zu erwarten wären. Eine zusätzliche Belastung ist daher nicht erkennbar. Auf eine kumulierende Betrachtung möglicher Auswirkungen wird daher an dieser Stelle verzichtet.

---

## **6.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen**

---

### **6.1 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen**

---

Bei den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen handelt es sich um allgemeine umweltschützende Maßnahmen, die unter Würdigung der örtlichen Situation, der geplanten Nutzungen und der in der Bestandsanalyse festgestellten Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Ein bedeutendes Planungsziel der Grünordnung ist die Erhaltung von vorhandenem Baumbestand bzw. der Ausgleich von unvermeidlichen Verlusten durch entsprechende Neupflanzungen. Die geringe Größe des Vorhabengebietes und die bauliche Überformung der Fläche schränken jedoch den Erhalt von vorhandenen Gehölzen stark ein.

Neupflanzungen für eine Minimierung der Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind durch die geplante Wohnbebauung und gegebenenfalls zu errichtende Lärmschutzwand ebenfalls nur begrenzt möglich. Vorgesehen sind Baumpflanzungen entlang der Zufahrtsstraße und bei entsprechender Größe auf den Baugrundstücken sowie die Begrünung von Freiflächen und ggf. einer potenziellen Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen.

Die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft und zur Erreichung von Zielen der Grünordnung wird im Bebauungsplan durch verschiedene Festsetzungen planungsrechtlich gesichert, u. a. durch

Begrenzung der Überbaubarkeit von Grundstücksflächen durch Festlegung von Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung;

Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zur Begrünung von Flächen.

Vermeidung von Verstößen gegen den Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Da durch die Umsetzung des Vorhabens besonders geschützte Tierarten betroffen sind, besteht ein Konfliktpotenzial mit den Belangen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG. Zwingend erforderlich ist die Vermeidung jeglicher Beeinträchtigungen dieser nachgewiesenen Arten (siehe Kapitel 4.1).

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages von Biodata (2017 / 2022) wurden insgesamt die artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des Plangebietes erfasst und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen den Artenschutz aufgeführt, wie nachfolgend unter den jeweiligen Artengruppen beschrieben.

#### **Pflanzen**

Weder 2017 noch 2021 wurden auf dem Gelände geschützte Pflanzenarten festgestellt, so dass Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstößen nicht erforderlich sind.

#### **Brutvögel**

Die Realisierung des Vorhabens ist mit der Beseitigung von Gehölzen und damit auch von Brutstätten nachgewiesener Vogelarten verbunden. Eine Schädigung bzw. ein Verlust von Nestern mit Eiern oder Jungvögeln im Rahmen der Gehölzrodungen würde

zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG führen. Unter Beachtung folgender Vermeidungsmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Konflikte aber nicht zu erwarten.

#### **Vermeidende Artenschutzmaßnahmen Vögel (gemäß Biodata, 2017 / 2022)**

Fällung von Bäumen und Entfernung von Buschwerk ausschließlich innerhalb des gesetzlich erlaubten Zeitraumes von Anfang Oktober bis Ende Februar – analog § 39 BNatSchG.

Das anfallende Schnittmaterial ist direkt anschließend von der Fläche abzutransportieren.

#### **Fledermäuse**

Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Art konnten auf dem Plangebiet im Rahmen der Gehölzkontrollen im laubfreien Zustand weder 2017, noch 2021 festgestellt werden, so dass Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstößen nicht erforderlich sind.

Mögliche negative Auswirkungen durch den Verlust von Bäumen und Sträuchern sowie den Flächenverlust als Nahrungshabitat werden durch den Erhalt des begrünten Abstandsstreifens entlang der Bundesstraße, durch Neupflanzungen in den Privatgärten und entlang der Zufahrt und gegebenenfalls durch eine Begrünung der potenziellen Lärmschutzwand gemindert.

#### **Amphibien**

Da der südöstlich liegende Tümpel vermutlich als Fortpflanzungsgewässer für verbreitete Amphibienarten fungiert, ist wegen der räumlichen Nähe und vorhandener, als Unterschlupf dienender Kleinstrukturen davon auszugehen, dass das Vorhabengebiet von Amphibien auch als Landlebensraum genutzt wird.

Durch eine Umlagerung der Holz- und Steinhaufen auf naheliegende Flächen im Südosten können diese Habitatstrukturen erhalten bleiben und somit Ausweichhabitate geschaffen und die Eingriffsauswirkungen minimiert werden.

#### **Reptilien**

Ein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial besteht hinsichtlich der mit mehreren Exemplaren im Plangebiet nachgewiesenen Waldeidechse, die bundesweit auf der Vorwarnliste geführt wird und nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt ist. Um Verstöße gegen den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen und umzusetzen:

#### **Vermeidende / vorgezogene Artenschutzmaßnahmen Reptilien (gemäß Biodata, 2017 / 2022)**

Bei der Fällung von Bäumen und der Entfernung von Buschwerk im Winter (siehe Vermeidende Artenschutzmaßnahmen Vögel) dürfen nur die oberirdischen Teile von Vegetationsbeständen – ausgenommen bereits liegendes Astwerk / Totholz – beseitigt werden, ohne Beeinträchtigungen des Bodens und damit von Überwinterungsquartieren der Waldeidechse zu verursachen.

Beseitigung und Umlagerung von vorhandenen, bereits liegenden Ästen, Altholz- und Steinhaufen und Baumstubben ausschließlich innerhalb der Aktivitätszeit der Waldeidechse (April bis September).

Beginn von Erschließungs- und Bodenarbeiten ausschließlich innerhalb der Aktivitätszeit der Waldeidechse (April bis September).

Eine Tötung oder Verletzung von Individuen, insbesondere immobiler Exemplare während der Winterruhe, wird durch diese Maßnahmen vermieden; vorkommende Waldeidechsen können in angrenzende Biotopstrukturen außerhalb des Eingriffsgebietes ausweichen.

Anlage von Ausweichhabitaten in südexponierter Lage durch Umlagerung von Ästen, Altholz- und Steinhaufen und Baumstubben aus dem Baufeld in den Rudersaum unter der Freileitung südöstlich des Bauvorhabens.

Diese Maßnahme dient dem Ausgleich des Verlustes von Habitatstrukturen und der Unterstützung der lokalen Population. Es handelt sich hierbei um eine sogenannte CEF-Maßnahme (continuous ecological function: Maßnahme zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion), die zum Beginn der Erschließungsarbeiten bereits funktionsfähig sein muss und somit eine zeitlich vorgezogene Umsetzung erfordert.

Die Anlage der Ausweichhabitats für die Waldeidechse als Artenschutzmaßnahme ist außerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehen und wird zwischen Gemeinde, Vorhabenträger und Eigentümer vertraglich geregelt und gesichert.

#### Wirbellose

Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstößen hinsichtlich der Artengruppe der Wirbellosen sind nicht erforderlich, da das 2021 festgestellte Ameisennest bei einer erneuten Kontrolle durch Biodata im Januar 2023 nicht mehr bestätigt werden konnte und die nachgewiesene Weinbergschnecke in ihrem Bestand als nicht gefährdet gilt und auch künftig im Plangebiet sowie in angrenzenden Bereichen entsprechende Lebensraumstrukturen zur Verfügung stehen.

---

## 6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Kompensation

---

Das geplante Vorhaben stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind nach § 15 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen – Ausgleichsmaßnahmen – oder zu ersetzen – Ersatzmaßnahmen. Als kompensiert gilt eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger bzw. gleichwertiger Weise hergestellt sind. Das Landschaftsbild kann durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Bebauungsplan erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

Im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan wurde für das Vorhaben eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erarbeitet. Die Bewertung der Flächen im Bestand basiert dabei auf den derzeit vorhandenen Strukturen und Biotopen, da das Plangebiet bisher noch nicht durch einen gültigen Bebauungsplan geregelt wird. Die Eingriffsbewertung des Planvorhabens gründet hingegen auf den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und den jeweiligen neu entstehenden Biotopen.

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung gemäß dem Grünordnungsplan verbleibt ein Kompensationsdefizit, das mit entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Eingriffsgebietes auszugleichen oder zu ersetzen ist.

### **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Das verbliebene Kompensationsdefizit aus der Eingriffsbilanzierung macht zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Eingriffsfläche erforderlich. Da der Gemeinde und auch dem Vorhabenträger keine Ausgleichs- oder Ersatzflächen zur Verfügung stehen, wird die erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffskompensation durch die Beteiligung an einem Kompensationsflächenpool im Landkreis Gifhorn herbeigeführt.

Es ist vorgesehen, das Vorhaben dem Flurstück 36/6, Flur 5, Gemarkung Hillerse, aus dem Kompensationspool "Rolfsbütteler Feld" zuzuordnen. Dieser Teil des Kompensationspools umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 10 ha die Abschnitte 1 bis 3 und wurde in den Jahren 2020/2021 abschließend hergestellt und von der Naturschutzbehörde abgenommen. Die ehemaligen weitläufigen Ackerflächen wurden sukzessive ausgehagert und zu Trocken- bzw. Magerrasen mit randlichen Trockengebüschen, Feldgehölzen und Baumgruppen entwickelt.

### **Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung**

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich sind die mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft abschließend wie folgt zu bewerten:

Den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt durch den Lebensraumverlust, der mit der Entstehung des Allgemeinen Wohngebietes und der damit verbundenen Bebauung und Versiegelung einhergeht, stehen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs gegenüber. Durch zugeordnete Maßnahmen innerhalb des Kompensationspools wurden bereits Flächen durch die Neuanlage und Entwicklung von Biotopstrukturen entsprechend aufgewertet. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind hier bereits Biotope und Strukturen mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften entstanden, bevor durch den Bebauungsplan "Mühlenkamp" ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet werden kann. Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen werden somit in geeigneter Weise ausgeglichen.

Die geplante Bebauung und Versiegelung führt, wenn auch in geringem Umfang in Anbetracht der Vorhabengröße, zu einem dauerhaften Flächenentzug. Die grundsätzlichen Ziele einer flächensparenden Bebauung, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft werden aber unterstützt.

Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, Bodenverluste durch Versiegelung und Bebauung sind insofern kaum ausgleichbar. Dem Verlust der Bodenfunktionen unter den bebauten / versiegelten Flächen stehen jedoch der Erhalt und die Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen gegenüber, die innerhalb des Plangebietes durch die Erhaltung sowie die Anlage und Entwicklung von Biotop- und Grünstrukturen zu erwarten sind. Insgesamt können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden damit auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Eingriffe in das Schutzgut Wasser resultieren insbesondere aus der Bebauung / Versiegelung offener Bodenflächen mit Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt, wie Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung, erhöhter Oberflächenabfluss u. ä. Durch die Erhaltung und Entwicklung von Biotop- und Grünstrukturen sowie die

Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser können innerhalb des Plangebietes die Auswirkungen auf das Grundwasserneubildungspotential vermindert und somit die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft, Landschaft, Mensch und Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter sind kaum bzw. nur in geringem Maß und lokal begrenzt zu erwarten und daher als unerheblich einzustufen.

Mit Umsetzung der zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt das durch den Bebauungsplan zulässige Vorhaben im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als vollständig ausgeglichen, rechnerisch belegt durch die im Grünordnungsplan erstellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch die Realisierung entsprechender Maßnahmen vermieden.

---

## **7.0 Überwachung der Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden, ob und wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge von Bauleitplänen eintreten, um diese frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind alle Behörden verpflichtet, die Gemeinde über unvorhergesehene negative Auswirkungen auf die Umwelt, die sich aus der Durchführung der Planung ergeben, zu informieren.

---

## **8.0 Planungsalternativen**

Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkretes Vorhaben schaffen soll und um zugleich der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde nachzukommen. Da dem Vorhabenträger keine anderen Flächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen, bleibt die Standortwahl ohne Alternative.

---

## **9.0 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Im Osten der Gemeinde Weyhausen ist südlich der B 188 Wolfsburger Straße und östlich der Gemeindestraße Lustiger Strumpf die Errichtung von bis zu drei Einfamilienhäusern, als Einzelhäuser oder auch Reihenhäuser in geschlossene Bauweise durch einen Vorhabenträger geplant. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, stellt die Gemeinde den Bebauungsplan "Mühlenkamp" auf.

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet WA mit einer GRZ von 0,4. Aufgrund der Angrenzung der Fläche an die B 188 im Norden ist die Wohnbebauung Lärmimmissionen ausgesetzt. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind entweder aktiv, z. B. durch die Errichtung einer Lärmschutzwand, oder durch passive bauliche Maßnahmen bzw.

eine Bauweise der Einfamilienhäuser in geschlossener Bauweise als "Riegel" zu realisieren.

Aufgrund der vorherigen Nutzung als Freizeit- und Gartenfläche ist die Biotopausstattung auf kleinem Raum sehr divers und strukturreich. Der Planungsraum ist gekennzeichnet durch einen kleinräumigen Wechsel von niedrigen Hecken, Einzelbäumen, Gras- und Staudenflur sowie Grünland. Die Einzelgehölze sind in der Regel noch recht jung. Wegen der hohen Struktur- und Habitatvielfalt bietet das Plangebiet auch zahlreichen Tierarten Lebensraum, die im Rahmen von faunistischen Untersuchungen durch Biodata 2017 und 2022 nachgewiesen wurden. Artenschutzrechtlich von Bedeutung ist vor allem die Waldeidechse als besonders geschützte Art.

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung kommt es zu einem Verlust von Vegetationsflächen und Tierlebensräumen; das Plangebiet wird gänzlich überformt. Direkt betroffen sind durch die Flächeninanspruchnahme auch die Schutzgüter Boden und Fläche. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden u. a. durch Störungen des Bodenwasserhaushaltes, einem erhöhten und beschleunigten Oberflächenabfluss und einer Einschränkung des Wasserrückhaltevermögens hervorgerufen. Auf die klimaökologische Situation sind aufgrund der Vorhabengröße keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft können vor allem entstehen, wenn aus Immissionsschutzgründen eine Lärmschutzwand errichtet wird. Durch den Abstand zur Bundesstraße, bedingt durch die Bauverbotszone, ist allerdings von einer geringen Raumwirksamkeit auszugehen. Zugleich dienen die Lärmschutzmaßnahmen dem Schutz von Mensch und Gesundheit. Ebenfalls positiv auf das Schutzgut Mensch wirkt sich das geplante Vorhaben selbst aus mit der Schaffung von Möglichkeiten zur Errichtung neuer Wohnbebauung.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft dienen verschiedene Maßnahmen, wie z. B. Baumpflanzungen sowie die Begrünung von Freiflächen und ggf. einer potenziellen Lärmschutzwand. Weitere Maßnahmen sind zur Vermeidung von Konflikten mit den Belangen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erforderlich, z. B. die Beachtung von Brut- und Nistzeiten von Vögeln und die Anlage besonderer Habitatstrukturen für die Waldeidechse.

Zur Kompensierung des naturschutzrechtlichen Eingriffes sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Eingriffsfläche erforderlich. Da der Gemeinde und auch dem Vorhabenträger keine Ausgleichs- oder Ersatzflächen zur Verfügung stehen, wird die erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffskompensation durch die Beteiligung an einem Kompensationsflächenpool im Landkreis Gifhorn herbeigeführt.

Überwachungsmaßnahmen, die über die gesetzliche Zuständigkeit der Fachbehörden hinausgehen, sind nicht notwendig.

Anlage: Grünordnungsplan