

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

Weyhausen, den

.....
(Bürgermeisterin)

Gemeinde Weyhausen

Reitanlage an der K 112 (K 28)

Bebauungsplan

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet, Reitanlage, s. textl. Festsetzung Ziff. 1, 4

Maß der baulichen Nutzung

0,45 Grundflächenzahl, s. textl. Festsetzung Ziff. 2, 2,4

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

A Anliegerstraße

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.3

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, s. textl. Festsetzung Ziff. 1

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten
TK - Telekommunikation, FM - Fernmeldeleitung
Gas (GLG Weyhausen, DN 150)

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- 1.1 Das sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ dient der Pferdehaltung sowie den damit üblicherweise verbundenen Sport- und Unterhaltungsnutzungen.
- 1.2 Im Teilbereich I sind die folgenden baulichen Haupt- und Nebenanlagen - auch Gebäude - zulässig: Betriebsanlagen der Pferdehaltung sowie die Errichtung notwendiger baulicher Anlagen für deren Unterbringung, Training und Versorgung (Ställe, Hallen, Reit- sowie Longierplätze, Mistplatte, Koppeln, Paddocks, Weideflächen). Nebenanlagen wie bspw. Fahrwege, Stellplätze, Unterstände, die als im Zusammenhang mit dieser Hauptnutzung zu beurteilen sind, sind ebenfalls zugelassen.
- Nicht störende Handwerksbetriebe i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie deren Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Hauptnutzung der Reitanlage sind ebenfalls im Teilbereich I zulässig.
- 1.3 Zulässig sind im Teilbereich I ausnahmsweise betriebsbedingte Wohnnutzungen, die in Verbindung mit der Pferdehaltung stehen, sowie deren Nebenanlagen.
- 1.4 Im Teilbereich II sind bauliche Hauptanlagen der Nutzung wie beispielsweise Reit- und Longierplätze, Koppeln, Paddocks zulässig, sofern es sich nicht um Gebäude handelt. Nebenanlagen wie bspw. Fahrwege, Stellplätze, Unterstände, die als im Zusammenhang mit dieser Hauptnutzung zu beurteilen sind, sind ebenfalls zugelassen. Des Weiteren zugelassen im Teilbereich II sind Hauptnutzungen, bei denen es sich nicht um bauliche Anlagen handelt (bspw. Weideflächen).
- 1.5 Im Teilbereich III sind nur Hauptnutzungen wie bspw. Weideflächen zugelassen. Bauliche Anlagen sind ausgeschlossen.
- 1.6 Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen wie Weidzäune oder andere Einfriedungen zulässig, die als im Zusammenhang mit dieser Hauptnutzung zu beurteilen sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 16 und § 19 BauNVO)

Die zulässige Versiegelung im Plangebiet durch Hauptanlagen (GRZ) beträgt 0,45 = 45 %. Als Hauptanlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten Ställe, Hallen, Reit- und Longierplätze, Wohngebäude, Werkstattgebäude, Paddocks, Mistplatten und Koppeln.

2.2 Die zulässige Überschreitung der Versiegelung durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 wird auf insgesamt 65 % begrenzt. Als Nebenanlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten Fahrwege, Stellplätze, Unterstände, Weidzäune, Einfriedungen.

2.3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Nach den Vorgaben des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) besteht eine von der Bebauung freizuhaltende Bauverbotszone, 20 m gemessen vom äußeren Rand der K 112/ K 28 für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

- a) In diesem Bereich dürfen Hochbauten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, auch solche, die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. (Anm.: Das gilt nur für Hochbauten und bauliche Anlagen nach der NBauO).
- b) Stellplätze, die bauordnungsrechtlich nicht erforderlich sind, können mit Zustimmung des zuständigen Straßenbausträgers innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.
- c) In gesamten Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.
- d) Die Flächen des Grundstücks sind gegenüber der K 112/ K 28 ohne Tür und Tor einzufrieden. Die Errichtung von Zufahren oder sogar nur fußläufigen Zugängen ist ohne Zustimmung des Straßenbausträgers nicht gestattet.

2.4 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.

2.5 Höhen baulicher Anlagen

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

- a) Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage der Begrenzung der Verkehrsfläche der K 28, 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 9,00 Meter über dem Bezugspunkt begrenzt.
- c) Die im Plangebiet ausgewiesene Höhenbegrenzung OK 9,00 Meter darf im erforderlichen Umfang durch technische Aufbauten wie bspw. Abgasschornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überschritten werden.

3 Artenschutz

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

- 3.1 Die Gehölzbestände im Plangebiet sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und im Falle ihres Abgangs adäquat zu ersetzen. Das gilt insbesondere für die vorhandenen, älteren Eichenbäume (Brusthöhendurchmesser ≥ 40 cm) sowie für die Feldhecke am Südrand des Plangebietes. Es sind sämtliche Maßnahmen zu unterlassen, die den Erhalt der Gehölze gefährden. Eine Entnahme ist nur zugelassen, wenn das aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht unumgänglich ist. Grundsätzlich gilt, dass unvermeidbare Gehölzbeseitigungen nur in dem Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden dürfen.
- 3.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Leuchtkörper mit Leuchtdioden vom Typ „warmweiß“ verwendet werden. Die Beleuchtungskörper sind so anzuordnen, dass direkte und diffuse Abstrahlung in das Umland auf ein Minimum reduziert ist. Die Gehäuse der sind so abzudichten, dass Insekten oder sogar größere Tiere nicht eindringen können. Eine Flutlichtbeleuchtung der Außenanlagen ist nicht zulässig.
- 3.3 Bei Abriss oder Umbau des bestehenden Gebäudebestandes ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob Fledermausquartiere oder Brutplätze von Vögeln betroffen sind. Bei Bedarf sind geeignete Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen.

4 Ver- und Entsorgung

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:

- a) Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher auf den Freiflächen des Grundstücks bewirtschaftet werden. Auf der Grundlage der Bodenbeschaffenheit und den hydraulischen Berechnungen ist dabei zugrundulegen, dass pro 100 m² angeschlossener Dachfläche/ versiegelte Fläche 50 m³ für die Bewirtschaftung vorzuhalten sind. Es ist eine Einstauhöhe von mind. 0,05 m (30-jähriges Bemessungsereignis) zu gewährleisten.
- b) Zur Ermittlung der erforderlichen Flächen für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Freiflächen des Grundstücks ist der Wert der versiegelten Fläche auf die nächsten vollen hundert aufzurunden.
- c) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

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 18. DEZ. 2025

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhausen, den 18. DEZ. 2025

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 08.12.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhausen, den 18. DEZ. 2025

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)

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

© 2021 LGLN Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)

*) Unzutreffendes bitte streichen

Gifhorn, den 16.12.2025

gez. J. Erdmann
(Öf. best. Verm.-Ing)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, 10/12/2025

gez. Li, gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.06.2025 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 06.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurden vom 14.08.2025 bis 18.09.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Weyhausen, den 18. DEZ. 2025

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel



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

Weyhausen, den

.....
(Bürgermeisterin)

Gemeinde Weyhausen

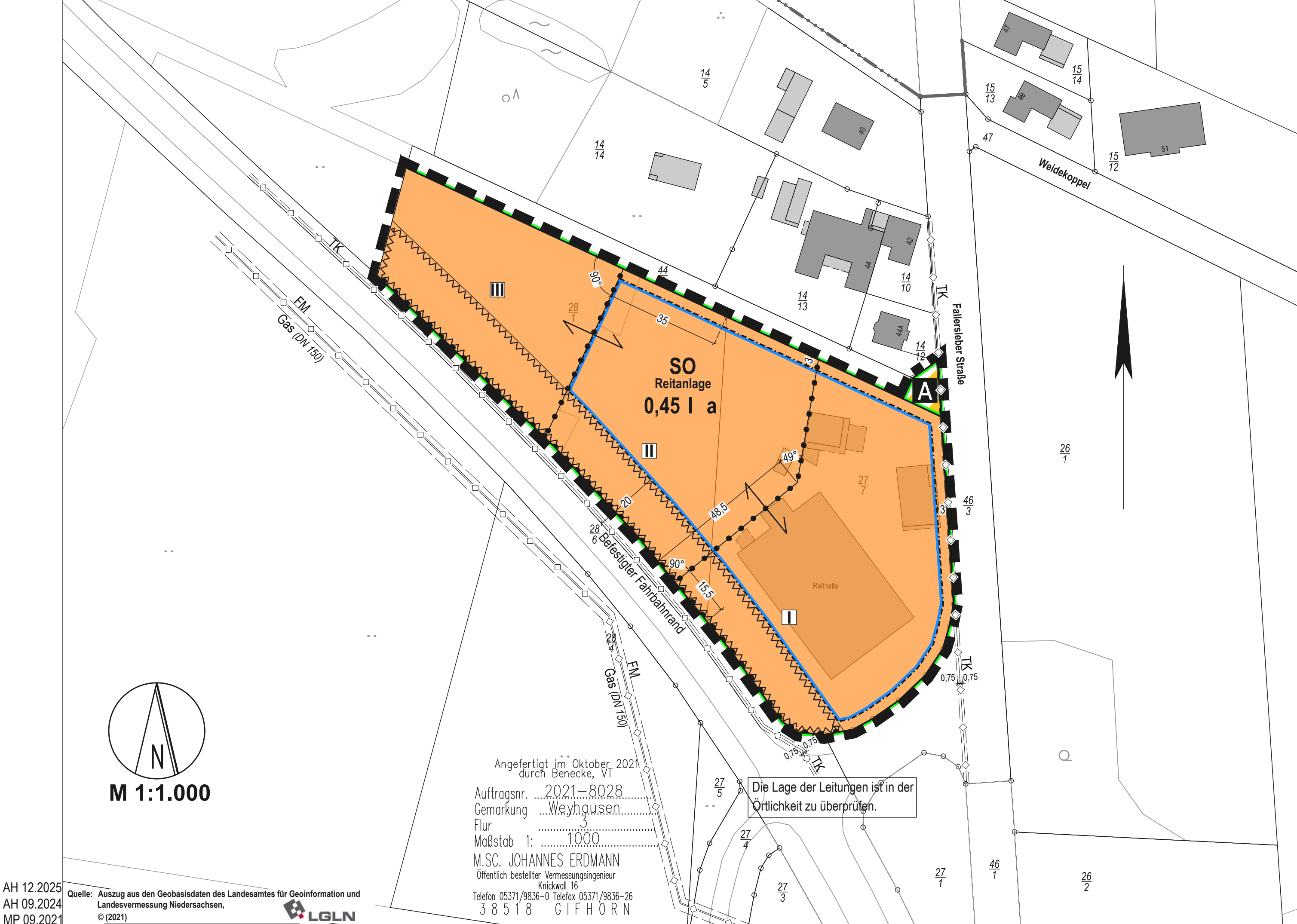
Reitanlage an der K 112 (K 28)

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

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

970/480



AH 12.2025
AH 09.2024
MP 09.2021

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2021)

LGLN

Begründung zum Bebauungsplan Reitanlage an der K 112 (K 28)



In Kraft getretene Fassung

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

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

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Inhalt:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	7
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Verkehrsflächen	10
2.2 Ver- und Entsorgung	10
2.3 Immissionsschutz	11
2.4 Waldbelange/ Landschaftsbild/ Ortsbild	14
2.5 Belange der Landwirtschaft	15
2.6 Vorbeugender Brandschutz	15
2.7 Denkmalschutz	16
2.8 Kampfmittel	16
3.0 Umweltbericht	17
3.1 Einleitung	17
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	17
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	18
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
3.2.1 Bestand, Planung und Auswirkungen	19
3.2.2 Entwicklungsprognose	27
3.2.3 Wechselbeziehungen	28
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	28
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	29
3.3 Zusatzangaben	30
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	30
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	35
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36
3.3.4 Quellenangaben	36
4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur	37
5.0 Flächenbilanz	37
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	37
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	40
7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	40
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	40
7.3 Veröffentlichung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	41
8.0 Zusammenfassende Erklärung	41
8.1 Ziel der Planung	41
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/Abwägung	41
9.0 Verfahrensvermerk	45
Anlage: Artenschutzrechtlicher Beitrag und Verträglichkeitsprüfung mit den Belangen von Natura 2000	45

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Samtgemeinde Boldecker Land liegt im Osten des Landkreises Gifhorn. Das Gebiet der Samtgemeinde erstreckt sich über rd. 7.000 ha. Mit Stand März 2021 lebten in der Samtgemeinde ca. 10.480 Einwohner. Davon entfielen ca. 2.620 Einwohner auf die Ortschaft Weyhausen. Die Samtgemeinde umfasst die Gemeinden Barwedel, Bokensdorf, Jembke, Osloß, Tappenbeck und Weyhausen.

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

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

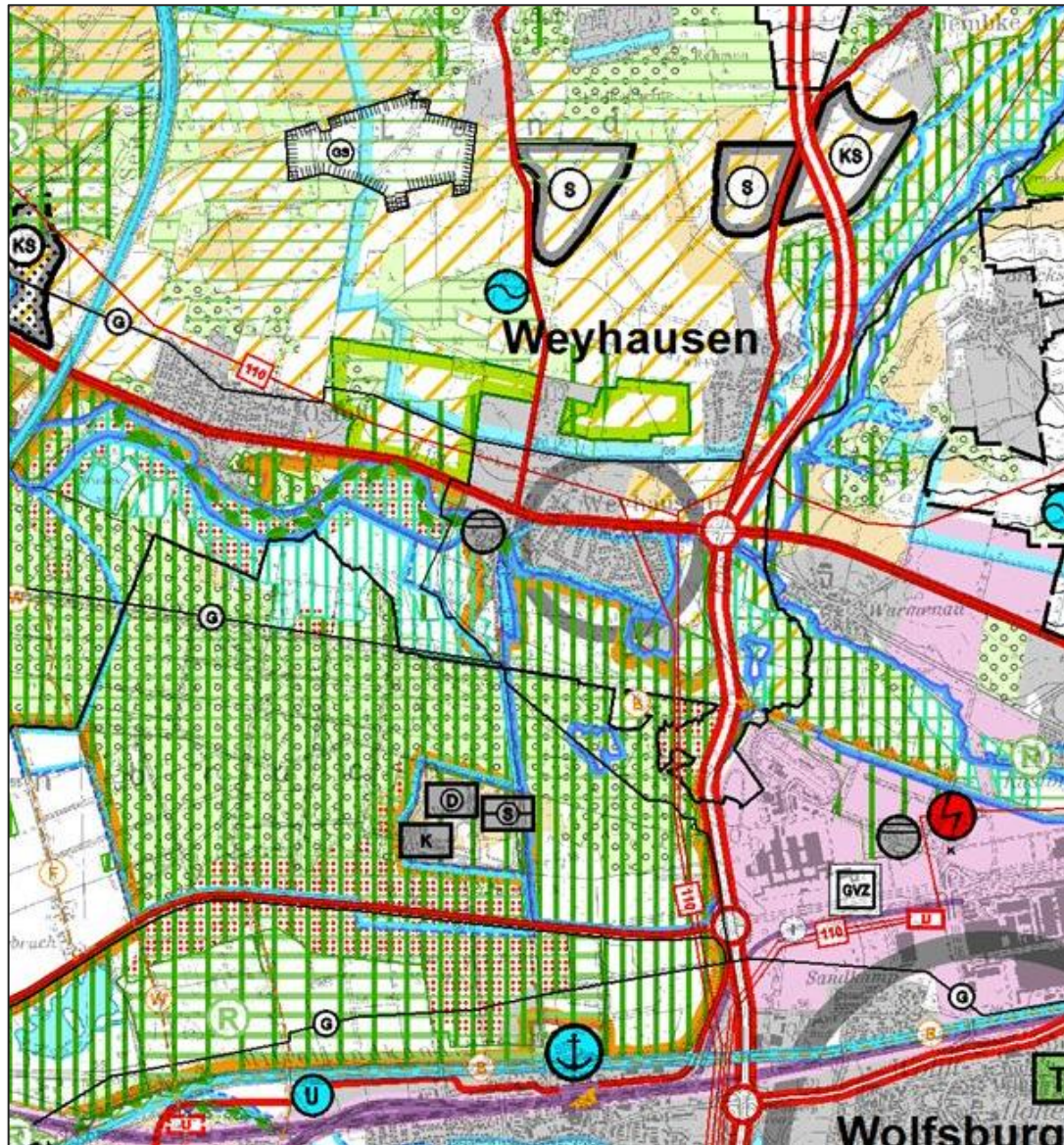
Die überörtliche straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über die das Samtgemeindegebiet in Ost-West-Richtung querende Bundesstraße B 188 sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Trasse der Autobahn 39 (vorhandene Trasse und geplante Erweiterung). Die Verkehrswege sind im RROP als Hauptverkehrsstraßen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

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

¹⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 08.05.2008 (LROP) – zuletzt geändert durch Verordnung vom 17.09.2022*; Hannover

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

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



(Abb. 1 – Auszug aus dem RROP für den Bereich der Gemeinde Weyhausen)

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

Als Grundzentrum hat Weyhausen eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten am Ort der zentralen Funktionszuweisung herbeizuführen sowie Arbeitsplätze und Infrastrukturen zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Der Bebauungsplan behandelt eine Fläche am südlichsten Ortsrand von Weyhausen, in direkter Nähe zum Allerkanal. Das Plangebiet befindet sich direkt zwischen der Fallerleber Straße und der K 112/ K 28 (Weyhäuser Weg). Die vorliegende Planung hat die Absicherung der bestehenden Nutzung zum Ziel. Es handelt sich hierbei um eine bestehende Reitanlage.

Das Plangebiet gehört lt. Landschaftsrahmenplan zur kleinen Allerniederung und ist im Regionalen Raumordnungsprogramm ²⁾ mit der Festlegung verknüpft, dass für das Areal der Vorrang zur Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung (Z III 1.4 (7)) formuliert wird. Da die vorliegende Aufstellung lediglich die planerische Absicherung des vorhandenen Reiterhofs verfolgt, wird hier aber nach Auffassung der Gemeinde kein Zielverstoß ausgelöst. Letztlich wird es auch der Aufgabe und dem Maßstab der Bauleitplanung nicht gerecht, die bauordnungsrechtliche Anwendung vorwegzunehmen. Daher kann der Maßstab der endgültigen Begrenzung auf den vorhandenen Bestand auch nicht angewendet werden. Im Zusammenhang mit den bestehenden Regelungen sind betriebliche Änderungen nicht ausgeschlossen. Dass innerhalb des bestehenden, betrieblichen Zusammenhangs Organisationsstrukturen verändert werden können, wenn z.B. Modernisierungen stattfinden oder neue Richtlinien umgesetzt werden müssen, steht der Planungsintention der Gemeinde auch nicht entgegen, wenn dadurch der Grad der Inanspruchnahme auf dem Grundstück nicht signifikant zunimmt.

Paddocks, Führenanlagen und Standflächen im Freien stellen nach Ansicht der Gemeinde Hauptanlagen (essentiell) der Nutzung dar. Die Baugrenzen wurden daher eng um die bestehende Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen konstruiert. In Verbindung mit dem in einem sonstigen Sondergebiet abschließend formulierten Nutzungskatalog, der zwischenzeitlich vorgenommenen Gliederung, ist nicht mit signifikanten Überschreitungen des bisherigen Nutzungsgrades auszugehen.

Östlich, südlich und westlich grenzen Natura-2000-Gebiete an den Plangeltungsbe-
reich an (Z III 1.3 (1)). Aber auch diesbezüglich sind keine Zielverstöße zu erwarten, da im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung signifikante Beeinträchtigungen der in den Gebietsverordnungen formulierten Ziele, ausgeschlossen werden konnten. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan entsprechende Vorgaben zum Artenschutz formuliert (Erhalt der wesentlichen Gehölzstrukturen, Beleuchtung, Ausgleichsmaßnahmen), so-
dass erhebliche Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter nicht zu besorgen sind.

Die FFH-Gebiete sind gleichzeitig als Vorbehaltsflächen für den Hochwasserschutz enthalten und gehen östlich des Änderungsbereiches in Vorrangflächen (Z III 2.5.4 (4)) über, da es sich um Verordnungsflächen der Aller (Überschwemmungsflächen) handelt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die vorhandene Ortslage von Weyhausen, im Süden schließen sich weiträumig Vorranggebiete für Natur und Landschaft (Z III 1.4 (6/8)), zugleich Vorranggebiete für die Erholung (Z III 2.4 (4)) sowie für Wald zur Vergrößerung des Waldanteils (G III 2.2 (6)) an. Direkt südlich verlaufen eine Rohrfernleitung für Gas ((Z IV 3.3 (3)) und mit dem Allerkanal ein regional bedeutsamer Wasserwanderweg (Z III 2.4 (12/13)) sowie die Gemarkungsgrenze.

Unter Bezugnahme auf das Planungsziel, der Absicherung einer bestehenden Nutzung, besteht hinsichtlich der o.g. raumordnerischen Vorgaben für das Plangebiet und die Umgebung keine grundsätzliche Unvereinbarkeit.

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

1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans läuft das Verfahren der 20. Änderung des Flächennutzungsplans. Hiermit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, damit der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt werden kann.

Im Ergebnis werden die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere der Gebietscharakter "Sondergebiet" aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans "Sonderbauflächen" entwickelt sein.

Andere Bebauungspläne oder Satzungen sind für die Umgebung des Plangebietes nicht bekannt und befinden sich auch nicht in Aufstellung.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Allertal - Barnbruch und angrenzende Landschaftsteile – allerdings ist nicht davon auszugehen, dass die Nutzung dem Schutzzweck zuwiderläuft (Reiterhof).

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

Anlass für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung ist die Absicherung der bestehenden Nutzung. Da die Nutzung nicht länger über ihre Privilegierung abgesichert ist, soll nun die Festsetzung eines Sondergebietes vorgenommen werden, um nur die bestehende Nutzung in einem engen Rahmen zu erfassen. Es soll dabei nur die Nutzung im vorhandenen Umfang aufgenommen und abgesichert werden.

Signifikante negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten, da die Nutzung ja bereits besteht und im bestehenden Umfang abgesichert werden soll. Naturgemäß vermag ein Bebauungsplan allerdings auch Möglichkeiten für eine Umstrukturierung innerhalb der bestehenden Betriebsanlagen nicht restlos auszuschließen.

Planungsrechtlich ist durch die erstmalige Festsetzung eines Baugebietes von einer Zunahme der Überbauung auszugehen, da an dieser Stelle bisher kein Baurecht besteht vermutlich aufgrund der Lage im Außenbereich auch keine Möglichkeit zur Bebauung bestünde. Infolge der Planung wird es zukünftig voraussichtlich jedoch nicht zu über den Bestand hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen kommen, da diese bereits realisiert sind.

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der Planungswerke und im Hinblick auf die Nutzung nicht erkennbar. Zur Absicherung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung im Zusammenhang mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung aufgrund des angrenzenden Natura-2000-Gebietes durchgeführt. Bei der Einhaltung entsprechender Vorkehrungen: Erhalt der wesentlichen Gehölzstrukturen auf dem Grundstück, Verwendung spezieller Leuchtmittel, Verhinderung artenschutzrechtlicher Tatverbotsbestände bei Veränderung von Gebäuden, sind Zugriffsverbote nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwasser wurde eine hydraulische Berechnung angestellt, nach dieser ist das Niederschlagswasser wie bisher auf den Freiflächen des Grundstücks zu bewirtschaften. Es wurden quantitative Vorgaben in die Regelungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Aufgrund des Vorhabens wurden im Planverfahren entsprechende Immissionsgutachten eingeholt. Ziel ist die Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Nutzungsbedingte Lärmemissionen bewegen sich dabei ausschließlich deutlich innerhalb der Immissionsgrenzwerte. Hinsichtlich von der Nutzung ausgelöster Geruchsimmissionen, können durch organisatorische Maßnahmen auf dem Grundstück, Überschreitungen der zumutbaren Geruchsstunden auf den angrenzenden Flächen ebenfalls vermieden werden.

1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Die vorliegende Planung beinhaltet die Ausweisung eines Sondergebietes. Durch die gewählte Art der Nutzung kann in der Folge die Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, ausgeschlossen werden.

Störfallbetriebe sind auch im größeren Betrachtungsraum um das Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Planung wird der Abstandsbereich für neue Betriebe, welche in die Störfallverordnung fallen, zwar weiter hinausgeschoben, nach Kenntnis der Gemeinde sind entsprechende Planungen aber nicht beabsichtigt oder eingeleitet.

2.0 Planinhalt/ Begründung

- Sonstiges Sondergebiet (SO) "Reitanlage" gem.§ 11 BauNVO

Das Plangebiet betrifft ca. 1,41 ha eines als Reitanlage mit Reithalle und Nebenanlagen genutzten Grundstücks im Süden von Weyhausen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich, da die bisherige Privilegierung der Nutzung im Außenbereich nun zwischenzeitlich erloschen ist, der vorhandene Bestand im Betriebszusammenhang aber ausdrücklich von der Gemeinde gewünscht wird und daher planerisch abgesichert werden soll.

Zu diesem Zweck wird das Grundstück als Sondergebiet "Reitanlage" festgesetzt. Dies dient nicht nur der aufgrund der exponierten Lage erforderlichen Eingrenzung der zulässigen Inanspruchnahme auf das vorhandene Maß, sondern begründet sich ebenfalls in der immissionsschutzrechtlich nicht ganz unproblematischen Situation vor Ort.

Ganz der Intention der Gemeinde entsprechend, werden die zulässigen Nutzungen auf die bestehende Inanspruchnahme eingegrenzt. Zulässig sind auf dieser Grundlage Anlagen, die der Pferdehaltung dienen wie bspw. Ställe, Hallen, Reit-, Longier- und Lagerplätze sowie die mit der Hauptnutzung assoziierten Nebenanlagen.

Um zu gewährleisten, dass die Planung tatsächlich nur der Absicherung der vorhandenen Inanspruchnahme dient, erfolgt eine Gliederung des Plangebietes in drei Teilbereiche.

Wobei der Teilbereich I zur Absicherung der Gebäude dient sowie der dazugehörigen Nebenanlagen. Hier sind Betriebsanlagen der Pferdehaltung sowie die Errichtung notwendiger baulicher Anlagen für deren Unterbringung, Training und Versorgung (Ställe, Hallen, Reit- sowie Longierplätze, Mistplatte, Koppeln, Paddocks, Weideflächen) zulässig. Fahrwege, Stellplätze, Unterstände, die als im Zusammenhang mit dieser Hauptnutzung zu beurteilen sind, sind ebenfalls zugelassen.

Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe (Werkstatt) sowie betriebsbedingte Wohnnutzungen, die im direkten Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen und sich in

Funktion und Fläche deutlich dieser unterordnen, können ebenfalls zugelassen bzw. ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese aus betrieblichen Zwängen heraus vor Ort erforderlich sind. Die Gemeinde ist sich dem Umstand bewusst, dass damit auch Nutzungen nicht ausgeschlossen sind, die bisher nicht oder nur teilweise im Plangebiet vorhanden sind aber grundsätzlich Bestandteil der üblichen Nutzungszusammenstellung sein können. In Verbindung mit der Grundflächenzahl wird sichergestellt, dass deren Realisierung nur durch Ersatz anderer baulicher Nutzung möglich ist, so dass sich im Ergebnis die Gesamtinanspruchnahme nicht signifikant intensivieren wird.

Im Teilbereich II werden ebenfalls noch bauliche Anlagen zugelassen, aber nur solche, die keinen Charakter von geschlossenen Gebäuden aufweisen. Es sind Hauptanlagen der Nutzung wie beispielsweise Reit- und Longierplätze, Koppeln, Paddocks zulässig. Nebenanlagen wie bspw. Fahrwege, Stellplätze, Unterstände, die als im Zusammenhang mit dieser Hauptnutzung zu beurteilen sind, ebenfalls zugelassen. Selbstverständlich (zur Klarstellung) sind auch im Teilbereich II Hauptnutzungen, bei denen es sich nicht um bauliche Anlagen handelt (bspw. Weideflächen), ebenfalls zugelassen.

Im Teilbereich III sind nur Hauptnutzungen wie bspw. Weideflächen zugelassen, die keine baulichen Anlagen sind. Ungeachtet dessen wird klargestellt, dass im gesamten Plangebiet Nebenanlagen wie Weidzäune oder andere Einfriedungen zulässig sind, die als im Zusammenhang mit dieser Hauptnutzung zu beurteilen sind, um unnötige Härten bei der Aufrechterhaltung der Nutzung zu vermeiden.

Zweifelsohne hätten auch andere Möglichkeiten der planerischen Absicherung bestanden (bspw. mit der Festsetzung von Grünflächen). Allerdings stellt die vorliegende Gliederung und Zonierung des Grundstücks nach baulichen Anlagen, Hauptnutzungen und Nebenanlagen, in Verbindung mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen und der Grundflächenzahl die bestmögliche Variante dar, die Inanspruchnahme auf dem Grundstück – so weit möglich – auf den vorhandenen Grad der Nutzung zu begrenzen.

Bei der Begrenzung des zulässigen Maßes baulicher Nutzung wurde auf den erfassten, bereits bestehenden Umfang der Versiegelungen zurückgegriffen. Dieser wurde durch einen Vermesser im Rahmen einer Baumassenermittlung festgestellt. Dabei wurden sämtliche überbauten Flächen auf dem Grundstück erfasst und nach Gebäuden, Hauptanlagen und Nebenanlagen katalogisiert. Diese Ermittlung bildet die Grundlage für die Gliederung des Baugebietes und die Regelung zum Maß der baulichen Nutzung. Anhang dessen wird das Maß der baulichen Nutzung eng um den vorhandenen Grad der Inanspruchnahme über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 bestimmt. Analog dazu wird die zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen auf bis zu 65 % der Grundstücksfläche begrenzt. Damit ist eine Beanspruchung durch Überbauung auf bis zu 0,92 ha zulässig.

Damit wird ein enger städtebaulicher Rahmen vorgegeben, der als planerische Maxime die Absicherung der vorhandenen, quantitativen Inanspruchnahme verfolgt. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auf die maßstäblichen und inhaltlichen Grenzen des Instruments Bauleitplanung zu verweisen. Letztlich würde es auch der Aufgabe und dem Maßstab der Bauleitplanung nicht gerecht werden, die bauordnungsrechtliche Anwendung vorwegzunehmen. Im Zusammenhang mit den bestehenden Regelungen sind betriebliche Änderungen nicht ausgeschlossen. Dass innerhalb des bestehenden, betrieblichen Zusammenhangs Organisationsstrukturen verändert werden können, wenn z.B. Modernisierungen stattfinden oder neue Richtlinien umgesetzt werden müssen, steht der Planungsintention der Gemeinde auch nicht entgegen, wenn dadurch der Grad der Inanspruchnahme auf dem Grundstück nicht signifikant zunimmt.

Unter Bezugnahme auf die baulichen Gegebenheiten, die Gebietsspezifika und Ansprüche zugelassener Arten der baulichen Nutzung an die Höhenentwicklung, wird neben der Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss für ein einheitliches Gesamtbild über ein höchstzulässiges Oberkantenmaß der Gebäude (OK) von 9 m bestimmt. Damit hierdurch keine Betriebshemmnisse geschaffen werden, sind notwendige technische Anlagen hiervon ausgenommen. Es wird allerdings hierdurch auch sichergestellt, dass die Entstehung einer Kulissenwirkung, über das bestehende Maß hinaus, auf dem Grundstück ausgeschlossen ist.

Aufgrund des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) ergibt sich entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze durch die freie Strecke der Kreisstraße 112/ K 28 eine Bauverbotszone. Grundsätzlich dürfen in diesem Bereich Hochbauten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. Es gilt in dem gesamten Bereich ein Zu- und Abfahrtsverbot. Es ist zudem vorzugeben, dass hier auch keine fußläufigen Zugänge zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO werden über Baugrenzen bestimmt, die im Wesentlichen den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand von 3 m abbilden. Ausgenommen hiervon sind die Bauverbotszone sowie die rückwärtigen Grundstücksflächen im nordwestlichen Teil des Plangebietes. Hier wurde die vorhandene Abschlusskante baulicher Anlagen für diesen Bereich der Ortslage aufgenommen und als Baugrenze fortgesetzt, sodass keine weiteren baulichen Entwicklungen in dieses Areal von der Planung ermöglicht werden. Zudem findet hier eine Bezugnahme auf die tatsächliche Nutzung statt, der von Grün- und Weideland geprägte Charakter soll erhalten bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Grundstück Nutzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden/ bzw. seitliche Grenzabstände unterschreiten, die teilweise baulicher Natur sind und auch als Bestandteile von Hauptanlagen definiert werden können. Dieser bauordnungsrechtliche Konflikt wird durch die vorliegende Planung allerdings nicht ausgelöst, sondern besteht bereits im Urzustand. Es besteht nach Auffassung der Gemeinde keine Alternative zu der Vorgehensweise, dass diese in Rede stehenden Anlagen durch die getroffenen Regelungen auf den Bestandsschutz (sofern gegeben) zurückgesetzt werden.

Um die für den ländlichen Bereich angemessene und ortsübliche Durchgrünung des Grundstücks zu sichern, 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.

Planungsrechtlich wird durch die vorliegende Aufstellung erstmalig eine Inanspruchnahme der Fläche durch bauliche Anlagen ermöglicht. Faktisch sind die Festsetzungen allerdings einer bestehenden Nutzung gegenüberzustellen. Weshalb hier signifikante Eingriffe zum jetzigen Zeitpunkt, die von der Planaufstellung ausgelöst werden, nicht erkennbar sind. Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten im Plangebiet liegen nach Auswertung der einschlägigen Planwerke nicht vor. Vorkommen dieser Arten wären auch aufgrund Nutzungsstrukturen grundsätzlich nicht zu erwarten bzw. sind nicht betroffen, da eine Bestandssicherung Gegenstand der Planung ist. Es konnten im Vorfeld der Planung aber insbesondere durch die nahen Natura-2000-/ FFH- sowie Naturschutzgebiete generell eine Bedeutung der Fläche für besonders und streng geschützte Arten und Lebensgemeinschaften nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde in Verbindung mit der erforderlichen FFH-Verträglichkeitsprüfung eine artenschutzrechtliche Überprüfung vorgenom-

men. Erwartungsgemäß sind planbedingt keine artenschutzrechtlichen Tatverbotsbestände zu erwarten, wenn entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden, die in die Festsetzungen aufgenommen wurden.

Das Plangebiet befindet sich, wie große Teile der Weyhäuser Ortslage, innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes für extreme Überschwemmungsereignisse (HQ_{extrem}). Die Wahrscheinlichkeit für ein Eintreten ist zwar sehr gering, kann allerdings nicht ausgeschlossen werden. Es handelt sich dabei um ein Ereignis, welches statistisch gesehen, nur alle 200 bis 300 Jahre eintritt.

Es ist zu beachten, dass bauliche Anlagen im Plangebiet nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Hochwasserrisikogebieten ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Vor dem Hintergrund, dass es sich um die planerische Absicherung der bestehenden Nutzung handelt, erachtet die Gemeinde die Festsetzung der Baugebiete trotz Lage im Risikogebiet für angemessen.

2.1 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Grundstück befindet sich am südlichen Rand der Ortschaft Weyhausen, an der Gabelung der Fallersleber Straße/ K 112. Die Flächen sind im Osten von der Fallersleber Straße dem Grunde nach bereits erschlossen. Einzig erfolgt die Sicherung der Erschließung des Grundstücks über die Erfassung der Wegeparzelle als Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung für die Anlieger. Die Erschließung hinterliegender Flächen kann im Innenverhältnis durch private Wege erfolgen.

- Park- und Stellplatzflächen

Die betriebsbezogenen Stellplätze auf dem Grundstück (Flächen) sind bereits in ausreichendem Maße vorhanden und Gegenstand bereits erteilter Genehmigungen. Sollten sich bauliche und nutzungsbezogene Veränderungen in der Zukunft ergeben, wäre der Stellplatznachweis im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, im erforderlichen Umfang erneut zu erbringen.

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt nach wie vor über den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer des Grundstücks haben ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos an- und wieder abfahren können.

Das Grundstück ist bereits in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. eingebunden.

Unter Bezugnahme auf das Planungsziel ist auch nicht anzunehmen, dass sich die Menge des von der Fläche abfließenden Oberflächenwassers erhöht. Eine zusätzliche Belastung der umliegenden Vorfluten ist im Rahmen der Planung daher erst einmal nicht zu besorgen. Zur Absicherung wird im Bebauungsplan dennoch festgesetzt, dass der planbedingte Abfluss nicht erhöht werden darf. Als Grundlage für eine qualitative Beurteilung wurde im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans ein Baugrund- und

Bodengutachten erstellt ³⁾. Des Weiteren wurde eine hydraulische Berechnung durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Olaf Schulz mbH vorgenommen:

Gegenstand ist die Bemessung der Versickerungsflächen, die zur Verfügung gestellt werden müssen, um das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser schadlos zu versickern. Der **kf-Wert** der anstehenden Böden wurde aus dem mittleren Wert gemäß Bodengutachten (zwischen 5×10^{-4} bis 1×10^{-5} m/s = im Mittel $2,55 \times 10^{-4}$ m/s) multipliziert und mit dem Korrekturfaktor gemäß DWA-A 138 von 0,2 mit **$5,1 \times 10^{-5}$ m/s** angesetzt.

Danach ergibt sich folgendes Ergebnis für das Grundstück. Pro 100 m² angeschlossener Dachfläche ist eine Sickerfläche von 50 m² (=50 % der angeschlossenen befestigten Fläche) vorzuhalten. Für unterschiedliche Regenereignisse ergeben sich dann folgende Einstauhöhen:

- 2-jährliches Bemessungsregenereignis: Einstau von 0,02 m
- 5-jährliches Bemessungsregenereignis: Einstau von 0,03 m
- 30-jährliches Überflutungsereignis: 0,05 m

Werden kleinere Sickerflächen zur Verfügung gestellt/gewählt ergeben sich entsprechend größere Einstautiefen, die zu ermitteln wären.

Im Bodengutachten wird zwar darauf verwiesen, dass abstrakt-theoretisch die erforderlichen Flurabstände für eine vollumfängliche und ordnungsgemäße Versickerung nicht zur Verfügung stehen. Mit Hinblick auf die umfangreichen Freiflächen und da es sich um eine bestehende Nutzung handelt, bei der die Vorgehensweise im Bestand funktioniert, war im Planverfahren auch seitens der zuständigen Behörde keine Notwendigkeit erkennbar, eine darüberhinausgehende Lösung zu fordern.

2.3 Immissionsschutz

Da es sich bei der Planung um ein Sondergebiet zur Absicherung eines Gewerbetreibenden handelt, sind auf Ebene der Bebauungsplanung vordringlich die Wahrung der gesunden Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sowie die gesunden Wohnverhältnisse an den maßgeblichen schutzwürdigen Nutzungen, die zum Plangebiet am nächsten liegen, betrachtet.

Gegenstand der Fachuntersuchungen war, inwiefern der Gewerbebetrieb auf dem Grundstück beeinträchtigt wird oder dieser Beeinträchtigungen auf schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung auslöst und wie diese auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können. Es war aber prinzipiell davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, da die Nutzungszusammenstellungen vor Ort bereits Bestand haben.

Hinsichtlich Lärmemissionen ⁴⁾ wurden die bestehenden Verkehrsbelastungen und mögliche Auswirkungen aufgrund der Vorbelastung und planbedingten Effekte nicht als maßgeblich eingestuft. Aufgrund der Gebietstypologie sind durch die Lärmimmissionen von der Kreisstraße keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten. Die auf dem Grundstück durch die Nutzung entstehenden zusätzlichen Verkehrslärme sind darüber hinaus als so gering einzustufen, dass hierdurch keine merkbare Erhöhung

³⁾ GEO-LOG Ingenieurgesellschaft mbH: *Reitanlage Weyhausen – Beurteilung der Versickerungsfähigkeit*; Braunschweig; 01/2024

⁴⁾ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: *Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Reitanlage an der K 112" in der Gemeinde Weyhausen*; Hamburg; 04/2022

der Grundbelastung auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung zu besorgen ist: *Die Fahrten auf und von dem Betriebsgelände führen direkt in den öffentlichen Verkehr Fallersleber Straße) womit eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr gegeben ist. Eine Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB(A) (was einer Verdopplung der Verkehrsbelastung entspricht) ist nicht zu erwarten. Somit sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung des Verkehrslärms zu prüfen.*

In Bezug auf die "gewerblichen Immissionen", die von der Nutzung ausgehen, wurden im Bestand ebenfalls keine Überschreitungen festgestellt. Es ist im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht gefährdet werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass das generell möglich ist, weil in der Bestandserfassung die Werte ebenfalls deutlich unterschritten wurden:

Anhand der Berechnungsergebnisse ist festzustellen, dass die Beurteilungspegel für die Pferdehaltung mit Reitunterricht an den Immissionsorten tags bei maximal 51 dB(A) liegen und den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 9 dB(A) unterschreiten. In der Nachtzeit liegen die Beurteilungspegel bei maximal 23 dB(A) und unterschreiten den Immissionsrichtwert um mindestens 22 dB(A).

Im vorliegenden Fall liegen die Beurteilungspegel zur Tageszeit um mindestens 9 dB(A) und zur Nachtzeit um mindestens 22 dB(A) unter den geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Nach Ziffer 3.2.1 Absatz 2 TA Lärm 98 (Irrelevanzkriterium) darf auch ohne Betrachtung der Vorbelastung die Genehmigung einer neuen Anlage nicht versagt werden, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Diese Anforderung wird eingehalten. Die berechneten kurzzeitigen Geräuschspitzen unterschreiten den zulässigen Wert.

Des Weiteren war im Planverfahren die nutzungsbedingte Einhaltung der Geruchsbelastung im Bereich der schutzwürdigen Nutzungen anhand eines Gutachtens ⁵⁾ zu überprüfen.

Die berechneten belästigungsrelevanten Kenngrößen der Gesamtbelastung verursacht durch die Quellen der Pferdehaltung im Plangebiet (sowie nördlich des Plangebietes) werden in Form farbcodierter Bereiche dargestellt (siehe Abbildung). Erwartungsgemäß nimmt die Häufigkeit des Auftretens von Geruchswahrnehmungen mit zunehmender Entfernung von den bodennahen Emissionsquellen ab.

Bis zu einer Entfernung von 270 m ist mit relevanten Häufigkeiten für das Auftreten von Geruchswahrnehmungen aus dem Stall in der Umgebung zu rechnen. Im Bereich nördlich des Grundstücks Fallersleber Straße 42 treten bereits Wahrnehmungshäufigkeiten von weniger als 10 % der Jahresstunden für die Kenngröße der belästigungsrelevanten Gesamtbelastung auf. Auf den Grundstücken Fallersleber Straße 42, 44 und 44A berechnen sich Wahrnehmungshäufigkeiten zwischen 0,10 und 0,20 für die Kenngröße der belästigungsrelevanten Gesamtbelastung.

⁵⁾ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: *Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen in der Umgebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Reitanlage an der K 112" in der Gemeinde Weyhausen*; Hannover; 07/2022

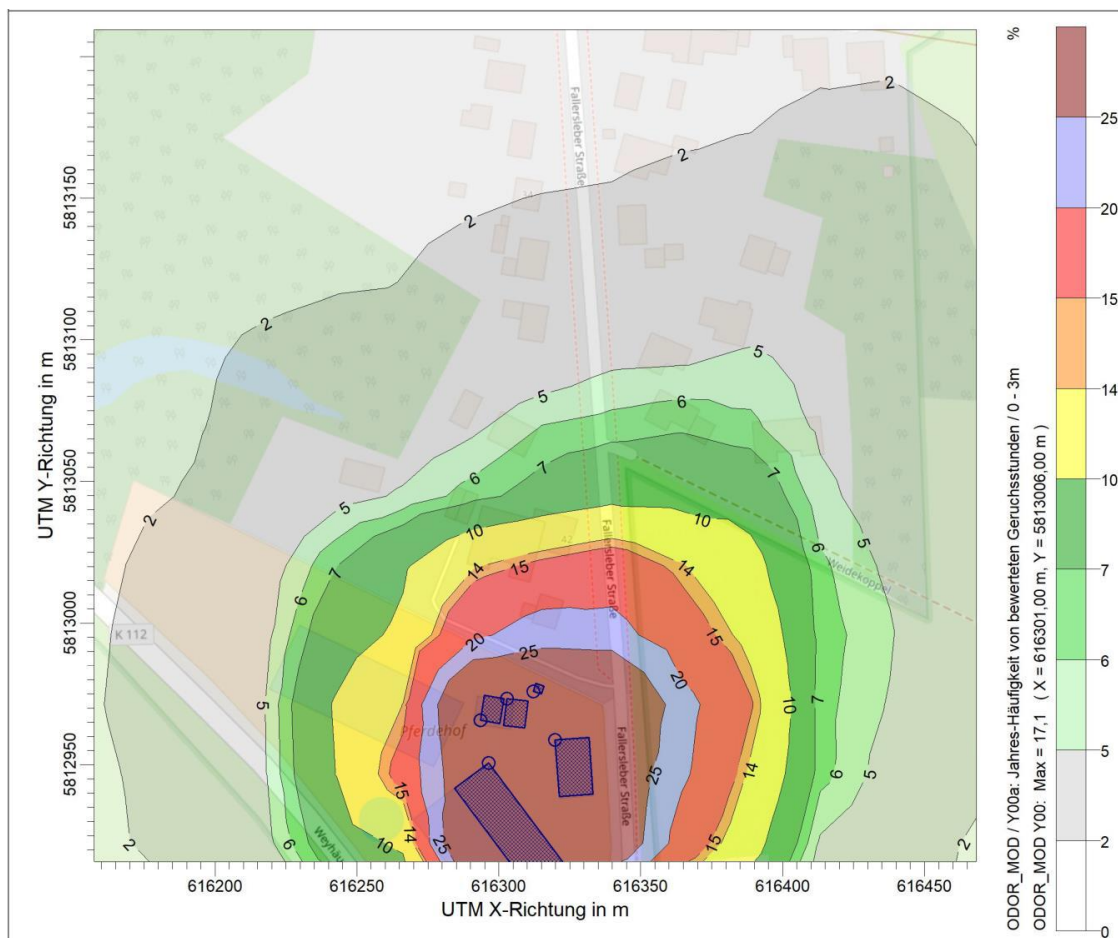


Abbildung: Gesamtbelastung (Isoliniendarstellung)

Dadurch, dass es sich ausschließlich um diffuse Emissionen handelt, errechnen sich in unmittelbarer Nähe zur Freisetzung zwischen den Stallungen innerhalb des Geltungsbereichs relativ hohe Geruchsstundenhäufigkeiten, die mit der Entfernung schnell nachlassen. Da innerhalb des Geltungsbereichs (reguläres/ nicht betriebsbezogenes) Wohnen nicht vorgesehen ist, gibt es keine Einschränkungen hinsichtlich der Häufigkeit des Auftretens von Geruchswahrnehmungen.

Im Bereich der benachbarten Wohngebäude liegt die belastungsrelevante Kenngröße für die Gesamtbelastung bei maximal 17 %, entsprechend 0,17 für die Beurteilungsfläche. Hier wirken sich im Wesentlichen die Gerüche des Misthaufens aus, bei denen kein Faktor für die Belastungsrelevanz wurde. Der Abstand zwischen Misthaufen und Gebäude ist mit 20 m sehr gering.

Gemäß TA Luft kann in begründeten Einzelfällen über den Immissionswert von 0,15 (15 %) hinausgegangen werden, da nach der wissenschaftlichen Studie, auf der die Ableitung der Immissionswerte beruht, eine erhebliche Belästigung bei relativen Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 0,10 und 0,20 beginnt. Auch die Festlegung von Zwischenwerten ist denkbar.

Für die Umgebung des Plangebietes ist in der TA Luft nicht eindeutig festgelegt, welcher Immissionswert maßgeblich ist. Die Festlegung der einzuhaltenden Immissionswerte obliegt in der Regel der zuständigen Genehmigungsbehörde. Diese kann darüber hinaus weitere Festlegungen im Einzelfall treffen. Außerdem befindet sich das Vorhaben im durch ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft geprägtem Ortsrand von Weyhausen. Darüber hinaus werden auf den Flächen, die jetzt

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

zum Geltungsbereich gehören, schon längerfristig Pferde gehalten. Es ist nicht von zusätzlichen Immissionen auszugehen. Aufgrund dieser Lage und der Nähe zu den ackerbaulich und gewerblich genutzten Betrieben kann eine gewisse Ortsüblichkeit hinsichtlich Gerüchen vorausgesetzt werden.

Eine übermäßige Kumulation durch die weitere vorhandene Pferdehaltung bzw. die ehemaligen Rinderhaltungen im Norden muss auf Grund der Entfernung nicht befürchtet werden. Dennoch wurde die belästigungsrelevante Gesamtbelastung durch beide Pferdehaltungen ermittelt. Weiterhin erscheint die Bildung von Zwischenwerten aufgrund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zwischen Stallungen und Wohnnutzung am Ortsrand und mit Blick auf die Ortsüblichkeit des Auftretens von Geruchswahrnehmungen angemessen.

Außerdem gelten die Immissionswerte nur für Orte, an denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, und somit nicht für Regenrückhaltebecken, Parkplätze oder andere Freiflächen.

Im Ergebnis kommt die Gemeinde zur Entscheidung in der Abwägung, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch den Vorhabenträger durch organisatorische Maßnahmen (bspw. Verlagerung der Mistplatte) bereits eine Unterschreitung der Grenzwerte nachprüfbar geleistet werden kann.

2.4 Waldbelange/ Landschaftsbild/ Ortsbild

Das Grundstück befindet sich am südlichen Rand der Ortschaft Weyhausen, an der Gabelung der Fallersleber Straße/ K 112. Südlich der Gabelung schließt sich das Naturschutzgebiet "Allertal zwischen Gifhorn und Wolfsburg" entlang des Allerkanals mit weitläufigen Waldgebieten an. Südöstlich und nordwestlich des Plangebietes befinden sich zusammenhängende Gehölzflächen, die hier aus Sicht der Gemeinde allerdings keine Erforderlichkeit für den 100 m Normabstand im Sinne der Raumordnung auslösen, weil es sich um Wald im Zusammenhang mit vorhandener Bebauung der Ortslage handelt.

Des Weiteren befindet sich entlang der Kreisstraße 112 (K 28) eine Baum-Allee auf der Seite des Plangebietes auf öffentlichem Grund. Es handelt sich hierbei aber nicht um Wald.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzungen und der Planungsintention sieht die Gemeinde Waldbelange zwar als berührt, aber nicht als beeinträchtigt an, da die Absicherung nicht über das vorhandene Maß der Inanspruchnahme hinaus, die Entwicklung von Anlagen zulässt. Hinzu kommt, dass der Erhalt wesentlicher Gehölzstrukturen auf dem Grundstück aufgrund artenschutzrechtlicher Vorgaben gesichert ist.

Die Flächen des Plangebietes werden formal vom Landschaftsschutzgebiet Allertal - Barnbruch und angrenzender Landschaftsteile erfasst. Vom Grundsatz her wäre für die Festsetzung von überbaubaren Flächen/ Nutzungen innerhalb eines Schutzgebietes eine Entlassung/ Freistellung erforderlich. Da es im vorliegenden Fall aber um die Sicherung der vorhandenen Nutzung geht und grundsätzlich die bestehende Inanspruchnahme erhalten werden soll, ist davon auszugehen, dass dies hier nicht nötig sein wird. Zumal auf der Grundlage der zeitlichen Genese angenommen werden muss, dass die Schutzgebietsausweisung die bestehende Pferdehaltung seinerzeit miteingeschlossen hat bzw. diese Bestandteil des Schutzzwecks darstellt.

2.5 Belange der Landwirtschaft

Da das neu festgesetzte Sondergebiet an direkt auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt, wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Immissionen, wie Stäube, Gerüche, Geräusche usw., die in das Plangebiet hineinwirken können, im ortsüblichen Umfang zu tolerieren sind. Des Weiteren ist die zulässige Nutzung des Plangebietes ebenfalls geeignet, betriebsbedingte Emissionen auszulösen.

Es ist aber aufgrund der bestehenden Situation davon auszugehen, dass diese nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen bzw. aufgrund der Fachuntersuchungen kann angenommen werden, dass die Nutzung ohne erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Nachbarschaft durchgeführt werden kann. Die abschließende Beurteilung bleibt allerdings dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

2.6 Vorbeugender Brandschutz

Landkreis Gifhorn

Stellungnahmen vom 15.12.2021

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

Gebietstypik:

nicht in Arbeitsblatt W405 enthalten, daher Festlegung:

Sondergebiete (SO), [1 Vollgeschoss, GRZ: 0,45, GFZ: 0,45 mit min. 48 m³/h,

Bemessung:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebiets-typen

Sondergebiete (SO) mit min. 48 m³/h,

für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten-netz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche etc.) sicherzustellen. Die Wasserent-nahmestellen 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 Löschwasserbe-darf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachemp-fehlung "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 Grundschatz zusätz-

lich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes. Der Löschwassernachweis ist im Brandschutzkonzept zu erbringen.

3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO

Hinweis:

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

2.7 Denkmalschutz

Bodendenkmale oder Baudenkmale existieren nach Wissen der Gemeinde und der Denkmalschutzbehörden nicht im Plangebiet oder im Einwirkungsbereich.

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

2.8 Bodenbelastungen/ Baugrund

Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt. Eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet wird auf dieser Grundlage nicht vermutet. Andere Bodenbelastungen sind der Gemeinde ebenfalls nicht bekannt.

Nach den Kartenwerken des Niedersächsischen Bodeninformationssystems stehen im Plangebiet nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine an, es sind die üblichen lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine zu erwarten.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat mit Schreiben vom 09.09.2025 mitgeteilt, dass im Untergrund des Standorts lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200 m u. GOK zu erwarten sind, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen.

3.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend dem Verfahrensstand der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB dienen vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern vor Ort Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten. Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage von Weyhausen, unmittelbar im Bereich der Gabelung zwischen der Fallersleber Straße und der K 112 (K 28) und weist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Reitanlage" aus.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Anlass für die vorliegende Planaufstellung ist die planerische Absicherung einer vorhandenen Reitanlage mit Nebennutzungen am südlichen Rand von Weyhausen. Planerisches Ziel ist es, den langfristigen Schutz zu gewährleisten. Hierzu wird ein Sondergebiet für die Zweckbestimmung Reitanlage erstmalig festgesetzt.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im direkten Wirkungsbereich mehrerer Schutzgebietsausweisungen. Östlich befindet sich das Überschwemmungsgebiet der kleinen Aller, südlich das Naturschutzgebiet des Allertals, das Plangebiet selbst liegt im Landschaftsschutzgebiet. Zudem ist die Umgebung als Natura-2000-Gebiet/ FFH-Gebiet der Aller enthalten.

Das Plangebiet betrifft Flächen im Umfang von rd. 1,41 ha im Süden von Weyhausen. Die planerische Thematisierung des Grundstücks ist rechtlich mit einer erstmaligen Versiegelung verbunden, der jedoch eine bestehende Inanspruchnahme gegenübersteht.

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,45 wird, inklusive Überschreitungen durch Nebenanlagen um bis zu 65 %, wird insgesamt eine Versiegelung von 0,92 ha ermöglicht.

Bisher war die Nutzung über eine Privilegierung der Landwirtschaft im Außenbereich abgesichert, die zwischenzeitlich entfallen ist. Die Gemeinde unterstützt die bestehende Nutzung durch die vorliegende Planung.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde Weyhausen berücksichtigt bei der vorliegenden Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁶⁾
- Schutz und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{7) 8)}
- Schutz des Bodens ^{9) 10) 11)}
- Schutz von Kulturgütern ¹²⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ¹³⁾, des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn ¹⁴⁾ und des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Boldecker Land sowie den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Die Informationen zu den umweltbezogenen Auswirkungen wurde im Zuge der weiteren Planaufstellung durch die Ergebnisse von Fachuntersuchungen unterfüttert. Es wurden Gutachten zu den Bodeneigenschaften hinsichtlich der Versickerung, zum Arten- sowie zum Immissionsschutz erstellt, um eine umfassende Aussage über die Implikationen der Planung treffen zu können. Des Weiteren war eine FFH-Verträglichkeitsprüfung aufgrund der angrenzenden Natura-2000-Gebiete durchzuführen. Es wurde eine hydraulische Berechnung zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erstellt. Um den exakten Überbauungs- und Nutzungszustand im Plangebiet festzustellen, wurden die Baumassen durch ein Vermessungsbüro ermittelt. Damit kann gewährleistet werden, dass durch die Festsetzungen lediglich der bestehende Umfang der Inanspruchnahme abgesichert wird.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation zugrunde gelegt und diese den Festsetzungen der vorliegenden Änderung gegenübergestellt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

⁶⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁷⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁸⁾ DIN 18005

⁹⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹⁰⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

¹¹⁾ Baugesetzbuch

¹²⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

¹³⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)

¹⁴⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1987 - 1993

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

- 📁 das Regionale Raumordnungsprogramm
- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn
- 📁 Bodenübersichtskarten
- 📁 das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet. Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen ausgewertet.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden,

- 📁 Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Es wurden Fachgutachten zum Thema Artenschutz, Immissionsschutz und Oberflächenwasserbewirtschaftung in der abschließenden Bewertung berücksichtigt.

3.2.1 Bestand, Planung und Auswirkungen

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt und beschrieben.

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan etc.) sowie der bestehenden Festsetzungen, im Ergebnis wird der Eingriff der Bestandssituation gegenübergestellt.

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn,
- Kartenmaterial des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / FFH-Verträglichkeitsprüfung ¹⁵.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn weist dem Plangebiet eine Bedeutung für das Schutzgut zu. Die Grünlandnutzung soll hier erhalten werden.

Derzeit wird das Plangebiet als Reitanlage (Gebäude, Weiden und Nebenanlagen) genutzt. Hierzu gehören auch Grünlandanteile, die durch die Beweidung zu mancher Zeit stärker und zu anderer Zeit schwächer ausgeprägt sind. Die Fläche grenzt südlich an die bestehende Ortslage von Weyhausen an und wird im Westen, Süden und Osten

¹⁵⁾ Arbeitsgruppe Land & Wasser (Prof. Dr. Thomas Kaiser – alw): *Artenschutzrechtlicher Beitrag und Verträglichkeitsprüfung mit den Belangen von Natura 2000 zum Bebauungsplan Reitanlage an der K 112 (K 28) in Weyhausen (Landkreis Gifhorn)*; **Beedenbostel**; 11/2022

von der Weggabelung der K 112 und der Fallersleber Straße begrenzt. Im Weiteren schließt sich hier die offene Landschaft an.

Durch die derzeitige Nutzung des Plangebietes und die abgegrenzte Lage zwischen den Verkehrsflächen und der Ortslage ist vom Grundsatz her nicht von Vorkommen besonders gefährdeter oder streng geschützter Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen. Unter Berücksichtigung der einschlägigen Planwerke sowie aufgrund der Vor-Ort-Bestandsaufnahme ist im Plangebiet nur mit siedlungsgewöhnten Arten und Kulturfolgern zu rechnen. Der Artenschutzfachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass nicht davon auszugehen ist, dass das Vorhaben artenschutzrechtliche Zugriffsverbote auslöst. Allerdings setzt das voraus, dass Vorkehrungen zu beachten sind, die als Festsetzungen in die Planung aufgenommen wurden.

Die maßgeblichen Gehölze im Plangebiet sind zu erhalten, es ist eine artenschutzbezogene Außenbeleuchtung auf dem Grundstück umzusetzen und bei baulichen Veränderungen ist die Betroffenheit von Fortpflanzungs- bzw. Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln fachlich zu prüfen und ggf. zu kompensieren.

Das zur Pferdehaltung genutzte Gelände weist neben Gebäuden und befestigten Platzflächen vor allem weitgehend vegetationsfreie Offensandflächen auf. Kleinflächig sind Trittrasen, halbruderaler Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte, Ziergebüsche und kleine Feldgehölze vertreten. Am Südrand befindet sich eine Strauch-Baumhecke, am Westrand eine halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte mit einzelnen Bäumen und Sträuchern. Nördlich des Plangebietes befinden sich Gehölze mit einem Stillgewässer sowie Siedlungsflächen. Im Osten und Süden verläuft die Fallersleber Straße und dahinter liegen Gehölze und Ackerland. Im Westen verläuft die Kreisstraße Weyhäuser Weg und dahinter schließen sich Grünlandflächen an.

Bei den Biotoptypen des Plangebietes handelt es sich nicht um gesetzlich geschützte Biotope und auch nicht um Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie. Pauschal geschützte Wallhecken sowie Wald sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Flora

Farn- oder Blütenpflanzen der Roten Liste oder Vorwarnliste Niedersachsens oder besonders geschützte Pflanzen wurden im Plangebiet trotz gezielter Nachsuche nicht festgestellt.

Fauna

Im Geäst der Gehölze können Vogelarten brüten, die jährliche neue Nester bauen. Horst- oder Höhlenbäume wurden nicht festgestellt. In und an den Gebäuden wurden keine Besiedlungsspuren durch Schwalben oder Mauersegler festgestellt. Die Offenflächen sind wegen der starken Störbelastung durch den Pferdehofbetrieb als Vogelbrutplatz ungeeignet. Die Hecken und benachbarten Gehölzränder stellen mit hoher Wahrscheinlichkeit Leitstrukturen und Nahrungshabitate von Fledermäusen dar. Die alten Eichen am Ostrand des Plangebietes können als Tagesverstecke dienen. In den Gebäuden sind Fledermausquartiere denkbar, aber eher unwahrscheinlich. Für im Gewässer nördlich des Plangebietes lebende Amphibien hat das Plangebiet wegen der starken Trittbelastung durch die Pferde keine relevante Landhabitatfunktion. Für Reptilien sind im Plangebiet keine geeigneten Habitate vorhanden. Die Gehölze weisen weder stärkeres Totholz noch Mulmhöhlen auf, so dass ein Vorkommen europäisch geschützter Tot- und Altholzkäfer auszuschließen ist. Auswurfhaufen von Maulwürfen wurden erwartungsgemäß nicht festgestellt. Der Maulwurf meidet üblicherweise Weideflächen. Auch befinden sich im Plangebiet keine Nester geschützter Waldameisen und Weinbergschnecken wurden ebenfalls vergeblich gesucht. Darüber hinaus deutet die Habitatausstattung nicht auf das Vorkommen weiterer besonders oder sogar streng

geschützter Arten hin. Auch ist ein Vorkommen sonstiger bedeutsamer Tierarten nicht zu erwarten. Im Grünland westlich des Plangebietes jenseits der Kreisstraße waren zum Zeitpunkt der Begehung Feldgrillen zu hören. Die Feldgrille breitet sich aktuell in Niedersachsen aus. Im Plangebiet selbst sind wegen der starken Trittbelastung durch die Pferde keine geeigneten Habitatstrukturen für die Feldgrille vorhanden.

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Sinngemäß gilt das auch für besonders geschützte Pflanzenarten. Weiterhin ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Die vorstehenden Verbote sind auf europäisch geschützte Arten beschränkt, soweit es sich um nicht vermeidbare zulässige Eingriffe handelt. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind darauf ausgerichtet, entsprechende Beeinträchtigungen zu vermeiden. Daher ist vorrangig zu prüfen, ob eine Vermeidung möglich ist. Ist dies nicht der Fall, sind als Voraussetzung der zu beantragenden Ausnahme Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich.

Folgende Maßnahmen sind im Plangebiet erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden:

- Der Gehölzbestand des Plangebietes ist weitestmöglich zu erhalten. Insbesondere sind die älteren Eichen ab 40 cm Brusthöhendurchmesser so lange zu erhalten, wie es aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht möglich ist. Auch ist die Feldhecke am Südrand des Plangebietes zu erhalten. Sonstige unvermeidbare Gehölzbeseitigungen sind auf den Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken,*
- für Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Leuchtkörper mit Leuchtdioden vom Typ "warmweiß" verwendet werden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen. Außerdem sind die Beleuchtungskörper so anzuordnen, dass diese nicht in das Umland strahlen. Lichtfarbe ist ein warmweißes Licht von 3.000 Kelvin oder weniger. Leuchtgehäuse sind so abzudichten, dass Insekten oder sogar größere Tiere nicht eindringen können,*
- eine Flutlichtbeleuchtung der Außenanlagen ist nicht zulässig,*
- bei Abriss oder Umbau des bestehenden Gebäudebestandes ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob Fledermausquartiere oder Brutplätze von Vögeln betroffen sind. Bei Bedarf sind geeignete Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen.*

Der Verlust von Nahrungshabitaten unterliegt nicht den artenschutzrechtlichen Regelungen, wobei im vorliegenden Fall auch keine relevanten Nahrungshabitate vorhanden sind, so dass sich aus dem Verlust von Nahrungshabitaten keine erhebliche Störung ableiten lässt. Weitere Störungsverbotstatbestände treten nicht ein, da aufgrund der Vorbelastung (Pferdehof und benachbarte Straßen) keine sehr störepfindlichen Arten zu erwarten sind und die im Umland vorkommenden Tierarten ihre Habitate weiterhin nutzen können, weil sich die Störungsdeposition gegenüber der aktuellen Situation nicht verändert.

Eine mögliche Betroffenheit von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermausquartieren wird durch die beschriebenen Vorkehrungen geregelt. Von der Nutzung des Geländes

geht keine Fallenwirkung oder Kollisionsgefahr auf Fledermäuse aus, die ein signifikantes Tötungsrisiko mit sich brächte. Eventuell bestehende Leitbahnen bleiben erhalten. Relevante Störungen auf Fledermäuse gehen vom Planvorhaben nicht aus, sofern die beschriebenen Vorgaben zur Außenbeleuchtung beachtet werden.

Sollten im Rahmen der fachlichen Prüfung Nistplätze in Gebäuden festgestellt werden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die im Fachbericht konkret beschrieben sind.

Das Plangebiet liegt unmittelbar benachbart zum FFH-Gebiet Nr. 90 "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" und zum EU-Vogelschutzgebiet V47 "Barnbruch". Die beiden Natura 2000-Gebiete sind durch das Naturschutzgebiet "Allertal zwischen Gifhorn und Wolfsburg" gesichert, dessen Verordnung die Belange von Natura 2000 berücksichtigt. Eine Flächeninanspruchnahme von Teilen des FFH-Gebietes oder EU-Vogelschutzgebietes durch das Planvorhaben erfolgt nicht, so dass allenfalls indirekte Vorhabenswirkungen in Form von Störbelastungen denkbar sind. Solche Störbelastungen sind eher unwahrscheinlich, da zwischen dem Plangebiet und den Natura 2000-Gebieten Straßen verlaufen, deren Verkehr die Störbelastung durch den Pferdehof deutlich überstrahlt. Da keine größeren baulichen Veränderungen im Sondergebiet geplant sind, der Pferdehofbetrieb bereits im aktuellen Zustand läuft und die beschriebenen Vorkehrungen sicherstellen, dass im Vergleich zur aktuellen Situation keine erhöhten Störmwirkungen vom Betrieb der Anlage ausgehen, wären Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete allenfalls insofern denkbar, dass bestehende Entwicklungsgebote vereitelt werden.

In Rahmen der Verträglichkeitsprüfung wurde festgestellt, dass keine Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile zu besorgen sind. Da nicht einmal unerhebliche Beeinträchtigungen der für die Natura 2000-Gebiete maßgeblichen Gebietsbestandteile vom Planvorhaben ausgehen, erübrigen sich Betrachtungen zur Kumulation mit anderen Projekten oder Plänen.

Generell würde die Lage des Plangebietes in der Nähe der Schutzgebiete auf dieser Grundlage wohl keine Neuplanung zulassen. Da es sich hier aber um die Absicherung einer bestehenden Nutzung handelt, erachtet die Gemeinde die Vorgehensweise für angemessen, um den Fortbestand des Betriebes zu sichern. Das gilt vor allem aus dem Grund, da unter Bezugnahme auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Beeinträchtigungen für gefährdete oder streng geschützte Arten, aufgrund der getroffenen Regelungen ausgeschlossen werden können. Des Weiteren hat auch die FFH-Verträglichkeitsprüfung ergeben, dass die Nutzung, den Entwicklungszielen des angrenzenden Schutzgebietes nicht zuwiderlaufen.

Des Weiteren ist klarzustellen, dass das Artenschutzrecht unmittelbar gilt. D.h. sollten im Rahmen der Umsetzung, wider Erwarten artenschutzrechtliche Tatverbotsbestände ausgelöst werden, sind unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans Maßnahmen zu deren Vermeidung zu ergreifen.

- Schutzgut Boden

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Bodenübersichtskarte 1: 50.000

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Das Plangebiet liegt in dem Bereich Bodengroßlandschaft 8 Geestplatten und Endmoränen. Nach der aktuellen Bodenübersichtskarte ¹⁶⁾ weist das Plangebiet mittlere Gley-Podsole auf, d.h. von Sanden gebildet. Von den physikalischen Eigenschaften her ist die Durchwurzelungstiefe der Böden sehr hoch. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als gering eingestuft.

Schutzwürdige Böden oder Böden, die besondere Gefährdungen oder Empfindlichkeiten aufweisen, befinden sich laut dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem nicht im Plangebiet. Die Böden im Plangebiet bestehen aus nichtbindigen, grobkörnigen Lockergesteinen, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert.

Im Untersuchungsgebiet wird die hydrogeologische Situation durch die anstehenden fluviatilen Sande des Holozän sowie durch den südlich verlaufenden Allerkanal bestimmt. Das Bodengutachten hat zu Tage gefördert, dass auf dem Grundstück sandige, kiesige, schwach schluffige Auffüllungen bis zu einer Tiefe von 7 dm unter der Geländeoberkante anstehen. Darunter (bis 11 dm) befinden sich schluffige, schwach kiesige und humöse Sande, die locker bis mitteldicht gelagert sind. Darunter befinden sich ebenfalls überwiegende sandige Böden. In einzelnen Proben wurden auch Schluffe vorgefunden.

Durch die teilweise intensive Nutzung mit Gebäuden, Weiden, Reitplätzen, Nebenanlagen und Wegen mit großflächigen Versiegelungen ist der natürliche Boden im Planbereich bereits stark überprägt, seine Bedeutung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist insbesondere im Bereich der Überbauungen stark beeinträchtigt. Im Bereich der unversiegelten Flächen und dem Grünland ist von einer mittleren Bedeutung des Schutzgutes auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation ist das Schutzgut in dem Plangebiet von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Vom Grundsatz her führt die Festsetzung eines Sondergebietes zu einer erstmaligen Beeinträchtigung des Schutzgutes, der aber im Bestand bereits - im Rahmen der getroffenen Festsetzungen - vorhanden ist.

Im Zuge der weiteren Nutzung des Grundstücks ist daher nur mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

- Schutzgut Fläche

Durch die vorliegende Planung wird auf ca. 1,41 ha eine vorhandene Betriebsfläche einer Reitanlage/ Pferdehofs erfasst und abgesichert. Planungsrechtlich ist mit der Festsetzung eines Sondergebietes eine erstmalige Inanspruchnahme verbunden. Da die Nutzung aber bereits besteht, ist im Zuge des Planvollzugs kaum mit wesentlichen Veränderungen zu rechnen.

Insgesamt wird durch die Planung der Nutzungszweck nicht verändert, eine bestehende Nutzung wird lediglich abgesichert. Es gehen von der Planung somit keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut aus.

- Schutzgut Wasser

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

¹⁶⁾ Bodenübersichtskarte (BÜK) M 1: 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

- Bodenübersichtskarte 1: 50.000
- Bodenübersichtskarte 1: 100.000 LK Gifhorn und Umland Wolfsburg

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Nordöstlich angrenzend haben sich zwei kleinere Teiche gebildet. In einer Entfernung von ca. 100 m südlich des Plangeltungsbereiches verläuft der Allerkanal.

Das Plangebiet ist umgeben von Vorbehalts- und Vorranggebieten für den Hochwasserschutz, die teilweise auch Verordnungsflächen für die Kleine Aller beinhalten. Es ist also davon auszugehen, dass ein entsprechend höheres Risiko für Überschwemmung im Plangebiet besteht (teilweise Risikogebiet). Rechtlich bindende Einschränkungen existieren aber nicht.

Der Grad der Beeinträchtigung für das Schutzgut, welcher aus der erstmaligen Festsetzung von Baugebieten resultiert, nimmt theoretisch zu. Eine erstmalige Versiegelung wird allerdings nicht ermöglicht, da die nutzungsbedingten Einschränkungen für das Schutzgut bereits seit langem realisiert sind.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im sehr geringen Bereich. Nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie liegt diese bei 50 – 100 mm/ Jahr ¹⁷⁾. Lt. Landschaftsrahmenplan ist die Grundwassergefährdung hoch.

Die Natürlichkeit des Plangebietes bezogen auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund der vorherrschenden Nutzung somit ebenfalls als eingeschränkt zu bewerten.

Um weitere, planbedingte Verschlechterungen für das Schutzgut zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, dass die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht weiter beeinträchtigt werden darf. Die Grundlage hierfür bildet eine hydraulische Berechnung. Dies ist der angespannten Lage in Weyhausen in Bezug auf die Bewirtschaftung des von bebauten Flächen abfließenden Oberflächenwassers sowie zum anderen mit Hinblick auf die angrenzenden Überschwemmungsflächen und damit erhöhten Risiko für das Plangebiet und angrenzende Areale, geschuldet.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen sowie unter Bezugnahme auf die getroffenen Festsetzungen, sind von der Planung keine über das bestehende Maß hinausgehende, erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

- Schutzgut Klima/ Luft

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Der Plangeltungsbereich liegt in der Klimaregion des Geest- und Bördegebietes. Aufgrund seiner Lage ist er dem Übergangsbereich zwischen dem Klima bebauter Ortslagen und dem Freilandklima zuzuordnen.

Für das Plangebiet ist im Hinblick auf die Lufthygiene zum einen von einer grundsätzlichen Belastung durch die auf den Flächen stattfindende Nutzung einer Reitanlage auszugehen. Hinzu kommt die Belastung durch die angrenzenden Landwirtschaftsnutzungen.

¹⁷⁾ Bodenübersichtskarte des Landkreises Gifhorn und des Umlandes Wolfsburg M 1: 100.000, Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, 1971

Vom Grundsatz her geht von der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes aus, die über das bestehende Maß hinaus zu erwarten wäre.

- Schutzgut Landschaft

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Der Landschaftsrahmenplan ordnet das Plangebiet der Landschaftseinheit des Allertals zu und ist außerdem Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Allertal - Barnbruch sowie angrenzender Landschaftsteile. Das Plangebiet und seine Umgebung charakterisieren sich demnach durch den hohen Anteil an strukturbildenden natürlichen bzw. naturnahen Landschaftselementen und naturraumtypischen kleinflächigen Nutzungsstrukturen. Dem Grundstück ist somit eine hohe Bedeutung für das Schutzgut beizumessen.

Vom Grundsatz her, wäre für einen derart hochwertigen Bereich in einem Schutzgebiet eine Überplanung mit einem Sondergebiet abzulehnen, da eine Inanspruchnahme zu sehr erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes führt. Üblicherweise bedürfen solche Vorhaben einer Herauslösung der Flächen aus Schutzgebiet. Da es im vorliegenden Fall aber um die Sicherung der vorhandenen Nutzung geht, und grundsätzlich die bestehende Inanspruchnahme erhalten werden soll, ist davon auszugehen, dass auf dieser Grundlage keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst werden. Zumal in dieser Situation aufgrund der zeitlichen Abfolge (Nutzung, Schutzgebietsausweisung) davon ausgegangen werden muss, dass die Reitanlage bereits zu diesem Zeitpunkt realisiert war und Bestandteil des Schutzzwecks ist.

Außerdem beinhalten die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen, Vermeidungsmaßnahmen, durch den Erhalt der wesentlichen Gehölzstrukturen auf dem Grundstück, eine deutliche Minimierung der planbedingt möglichen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Deshalb ist in der Gesamtschau das Vorhaben so zu beurteilen, dass trotz der hohen Bedeutung der Fläche für das Schutzgut, erhebliche Beeinträchtigungen von der planerischen Absicherung nicht ausgelöst werden.

b) Kultur – und Sachgüter

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die Schutzbedürftigkeit von Objekten und Ensembles sowie die wirtschaftliche Bedeutung der Fläche.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Denkmallisten des Landkreises Gifhorn

Nach Informationen der Gemeinde Weyhausen sind für den Plangeltungsbereich und seiner näheren Umgebung keine besonderen Kultur- oder sonstigen Sachgüter, die schützens- oder erhaltenswert wären, bekannt. Eine Bedeutung ist hier nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht gegeben.

Da es das Ziel der Planung ist, eine vorhandene Nutzung durch eine Reitanlage abzusichern und nutzungsbezogene Entwicklungsspielräume offenzuhalten, ist eine Betroffenheit von Sachgütern nicht erkennbar. Im Gegenteil, durch die Planung wird der Fortbestand eines ortsansässigen Betriebes gewährleistet.

c) Schutzgut Mensch

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- DIN 18005,
- Wirksamer Flächennutzungsplan,
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn.

Im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzung nur von einer Grundbedeutung für die Naherholung auszugehen. Die Bedeutung des Plangebietes für die Naherholung bleibt von der Planung unberührt.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der westlich verlaufen K 112 (K 28) vorbelastet, hinzu kommen Emissionsbelastungen aus dem vorhandenen Betrieb. Gegenstand der Beurteilung bildet auch die betriebliche Nutzung. Es wurden daher im Zuge der Planaufstellung Gutachten zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingeholt und bei der Beurteilung der planerischen Entscheidung zugrunde gelegt.

Im Ergebnis kommen die Gutachten zu der Einschätzung, dass aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrslärm und die Verkehrsströme, die durch die Nutzung im Plangebiet erzeugt werden, eine maßgebliche Überschreitung der Orientierungswerte nicht stattfindet. Auch hinsichtlich der Belastung der schutzwürdigen Nutzungen durch mögliche Lärmbelastung aus der gewerblichen Nutzung als Pferdehof führen an den entscheidenden Immissionswerten zur Unterschreitung der Relevanzschwellen.

Allein hinsichtlich der Geruchsemissionen werden im Nahbereich des Grundstücks die zulässigen Geruchsstunden geringfügig überschritten. Allerdings ist in diesem Fall von einer ortsspezifischen Belastungstoleranz aufgrund der seither bestehenden Nutzungszusammenstellung auszugehen, da die landwirtschaftlichen Betriebe in Weyhausen seit jeher und immer noch einen regulären Bestandteil der historisch geprägten Siedlungsteile darstellt.

Außerdem ist aufgrund des Gutachtens davon auszugehen, dass im Zuge der Genehmigung durch organisatorische Maßnahmen die Immissionsgrenzwerte durch eine Reduzierung eingehalten werden (bspw. Verlagerung der Mistplatte) können.

Der Plangeber geht insofern davon aus, dass aus den o.g. Gründen mit erheblichen Beeinträchtigungen/ Einschränkungen nicht zu rechnen ist.

- Bodenschutz

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen.

Belastungen des Bodens wurden nach Auswertung der im Internet verfügbaren Umweltinformationen sowie des Bodengutachtens nicht zu Tage gefördert, können allerdings aufgrund der Nutzung auch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Sollte es im Rahmen späterer Nutzung zu baulichen Veränderungen kommen, sind bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Einrichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand erhalten wird und vor Vernichtung (z.B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z.B. Auffüllung der Baugrube, als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen. Diese Information ist zur vollständigen Information Bestandteil des Erläuterungsberichtes, da das primäre Ziel der Planung eigentlich nur die Absicherung einer bestehenden Nutzung darstellt.

Die Planung sichert die vorhandene Inanspruchnahme der Fläche rechtlich ab und ermöglicht im Wesentlichen die bestehenden Versiegelungen des Bodens aufrechtzuerhalten. Besondere Gefahren gehen auch von der Nutzung in Verbindung mit umweltgefährdenden Stoffen aus (Pferdemist, Betriebsstoffe für Maschinen usw.). Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, so zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben sind, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu erwarten ist. Anfallendes Abwasser mit gefährlichen Stoffen darf - je nach Herkunftsbereich – ohne wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Der Bebauungsplan bereitet die Absicherung eines vorhandenen Betriebs vor. Es wird zwar erstmalig ein Sondergebiet auf bisher unbeplanten Flächen festgesetzt, die damit verbundene Nutzung und Versiegelung ist aber als weitgehend bereits realisiert anzusehen.

Vorhabenbedingt werden durch die Planung keine signifikanten Veränderungen der Nutzungsstrukturen herbeigeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter sind aufgrund der erstellten Fachgutachten und der auf dieser Grundlage getroffenen Regelungen nicht zu erwarten.

Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Klima/ Luft werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet. Diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation sowie durch die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz nicht von erheblicher Natur sein.

Vom Grundsatz her werden durch die Planung keine Auswirkungen für Kultur- und Sachgüter und das Schutzgut Fläche ausgelöst.

Die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Immissionsbelastungen sind hinsichtlich der Geruchsbelästigungen durch den Reiterhof potentiell erheblich, es ist aber davon auszugehen, dass durch organisatorische Maßnahmen diese soweit reduziert werden können, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

3.2.3 Wechselbeziehungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/ Klima und Landschaft. In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Boden-wasser-haushaltes (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Die Vegetationsstruktur bestimmt wesentlich das Artenspektrum der angepassten Fauna. Eine an naturnahe Ackerflächen gebundene Fauna hat andere Lebensraumanprüche als die Fauna der Siedlungsbiotope.

Über die Vegetationsstruktur wird auch wesentlich das Schutzgut Landschaft geprägt. Ein naturnaher Biototyp besitzt eine höhere Bedeutung als ein städtebaulich gestalteter Bereich. Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/ Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/ Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Siedlungsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

Das Bodengefüge wird durch die vorherrschende Nutzung und damit verbunden die Biotopstruktur geprägt. Dies hat wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Bodenstruktur beeinflusst über die Filterung und Pufferung von Oberflächenwasser und Stoffeinträgen die Qualität des Grundwassers.

Die dezidierte Darstellung von schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ist dann von Bedeutung, wenn die spezifische Empfindlichkeit eines Raumes abhängig ist von den intensiven Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern. Der vorliegende Gebietscharakter lässt keine Rückschlüsse auf derartige Wechselbeziehungen zu.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Naturräumliche Schutzgüter

Ziel der Planung ist es, die Nutzung einer bestehenden Reitanlage durch die Festsetzung eines Sondergebietes planerisch abzusichern, diese soll dabei durch einen engen Rahmen auf das bestehende Maß begrenzt werden. Zu diesem Zweck werden auf 1,41 ha ein Bauteppich und Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung zur Erschließung ausgewiesen. Insgesamt wird hiermit eine Versiegelung von 0,92 ha ermöglicht.

Da die Nutzung im Bestand vorhanden ist, sind erhebliche Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter bei der Gegenüberstellung der Festsetzungen mit dem tatsächlichen Bestand nicht zu erwarten, da auf der Grundlage von Fachgutachten Vermeidungsmaßnahmen festgelegt werden.

Die Absicherung einer bestehenden Siedlungsnutzung und somit bereits vorgeprägten Fläche, welche direkt an den vorhandenen Siedlungskörper anschließt, ist hierbei als eine planerische Vermeidungsmaßnahme zu verstehen, da somit zur Realisierung der Betriebssicherung nicht auf bisher möglicherweise unbebaute Flächen zurückgegriffen werden muss.

Zudem wird mit dem zugelassenen Maß an baulicher Nutzung (Grundflächenzahl/ Gliederung des Plangebietes/ Baufenster/ Zulässige Höhenentwicklung) nur der vorhan-

dene Bestand erfasst und abgesichert. Entwicklungsmöglichkeiten, über das bestehende Maß der Inanspruchnahme hinaus, sollen durch die Nutzung nicht ermöglicht werden. Aufgrund der Festsetzungen sind diese im signifikanten Umfang nicht zu erwarten.

- Minimierung

Durch die Vorgabe zur Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück, werden die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert.

Hinzu kommt, dass immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen sofern erforderlich durch organisatorische Maßnahmen auf einen nicht erheblichen Grad reduziert werden können.

- Kompensation

Da erhebliche Eingriffe aufgrund der fachlichen Ausarbeitungen durch die getroffenen Regelungen nicht zu erwarten sind bzw. im Genehmigungsverfahren nachweisbar auszuschließen sind, wird eine Kompensation und somit eine dezidierte Eingriffsbilanzierung nicht vorgenommen.

Lediglich hinsichtlich des Artenschutzes wird im Gutachten dargelegt, was ohnehin rechtlich gilt, dass, sollten im Zuge baulicher Veränderungen an den Gebäuden Nester oder Höhlen von Vogel- oder Fledermausarten entfernt werden, sind diese durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Verhältnis 3:1 vor dem Eingriff zu kompensieren.

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Da die Nutzung nicht länger durch eine landwirtschaftliche Privilegierung gesichert ist, bedarf es der Planung um den Bestand zu gewährleisten. Es muss ansonsten bei einer Nichtdurchführung der Planung schlimmstenfalls davon ausgegangen werden, dass eine Rückbauverfügung ergeht. Die Nutzung müsste dann an einen anderen, vermutlich bisher unbebauten Standort verlagert werden.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind vor allem auf Ebene der Flächennutzungsplanung zu untersuchen. Da es sich die Planung zum Ziel gemacht hat, die bestehende Nutzung am vorhandenen Ort abzusichern, besteht keine sinnvolle Planungsalternative.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden auf Basis einer Baumasenermittlung eng um den vorhandenen Bestand herum konstruiert. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung stellt der vorliegende Bebauungsplan auf die bestehende Inanspruchnahme ab. Zusätzlich werden auch Nutzungen zugelassen, die im Zusammenhang mit Reitanlagen üblicherweise Bestandteil der Nutzungsausstattung sind. Um die bestehende Inanspruchnahme auf den Bestand zu begrenzen, wurde eine Gliederung des Baugebietes nach Gebäuden, Hauptanlagen und Nebenanlagen vorgenommen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich insbesondere die bauliche Nutzung auf dem Grundstück nicht in die bisher wenig versiegelten Bereiche hinein dehnt. Weitere Einschränkungen wie die Bauverbotszone oder die grundstücksbezogene Oberflächenwasserbewirtschaftung ergeben sich aus übergeordneten Rechtsbereichen. Insofern bestehen nach Ansicht der Gemeinde zu den getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Umsetzung der Planungsziele keine sinnvollen Alternativen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn und Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS-KARTEN-SERVER des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern. Die gegebenen Hinweise wurden bei der Entwurfserstellung einbezogen.

Im Zuge der Planaufstellung wurde es zudem erforderlich, entsprechende Fachbeiträge zu den Themenbereichen Artenschutz, Immissionsschutz, Versiegelung und Niederschlagswasserbewirtschaftung einzuholen. Die Ergebnisse bildeten dabei nicht nur eine wichtige Grundlage für Abwägungsentscheidungen, sondern auch für entsprechende Festsetzungen zur Reduzierung der planbedingten Eingriffe auf ein unerhebliches Maß.

Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich insofern ergeben, da die Samtgemeinde Boldecker Land und die Gemeinde nicht über einen aktuellen Landschaftsplan verfügen.

Artenschutzbeitrag

Mitte Juni 2022 erfolgte eine Begehung des Plangebietes und seines Umfeldes, um anhand der Biotoptypenausstattung die Eignung des Raumes als Lebensraum geschützter Arten zu ermitteln. Die nachfolgend verwendeten Biotoptypenbezeichnungen und -kürzel folgen V. DRACHENFELS (2021). Die Nomenklatur erwähnter Pflanzenarten richtet sich nach GARVE (2004).

Die Einordnung des Schutzstatus der Biotoptypen des Plangebietes erfolgte gem. BNatSchG und NAGBNatSchG (vergleiche NLWKN 2021, V. DRACHENFELS 2021) sowie nach den Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-Richtlinie (vergleiche V. DRACHENFELS 2014, 2021, EUROPEAN COMMISSION 2013, SSYMANK et al. 2021) und dem NWaldLG.

Maßstab für die Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Belangen des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 stellt nach § 34 Abs. 1 BNatSchG die Erhaltungsziele des betroffenen FFH-Gebietes (vergleiche zum Beispiel BMVBW 2004, SPORBECK et al. 2002, KAISER 2003). Hinweise dazu, welche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele als erheblich zu bewerten sind, finden sich beispielsweise bei ARBEITSGEMEINSCHAFT FFHVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (1999), BAUMANN et al. (1999), EUROPÄISCHE KOMMISSION (2000, 2001 und 2018), WEIHRICH (2001), ZIESE (2001), SPORBECK et al. (2002), BERNOTAT (2003), GELLMANN & SCHREIBER (2003), BMVBV (2004), SCHREIBER (2004), TRAUTNER & LAMBRECHT (2005), LAMBRECHT & TRAUTNER (2007), KAISER (2008, 2017a, 2017b), BERNOTAT et al. (2017, 2018) sowie UHL et al. (2018). KAISER (2003) zeigt einen methodischen Ansatz für eine einzelfallbezogene Beurteilung der Erheblichkeit vorhabensbedingter Beeinträchtigungen auf.

Bodengutachten und Entwässerung

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse waren gemäß dem Untersuchungskonzept folgende geotechnische Untersuchungen auszuführen:

- Kleinrammbohrung (KRB) gem. DIN 4021 (zur Erkundung der Baugrundsituation),
- Bodenmechanische Laborversuch zur Bestimmung der Durchlässigkeit.

Datum 27.11.2023

Untersuchungsumfang Bohrungen

- 5 x Kleinrammbohrung (KRB) bis 5 m u. GOK.

Bodenmechanische Laborversuche

- 5 x Korngrößenverteilung nach DIN EN ISO 17892-4.

Für die angetroffenen Böden wurden die Durchlässigkeitsbeiwerte k_f mit vergleichbaren Bodenarten entsprechend DIN 18 130 abgeschätzt. Ergänzend wurden für die Sande mit Feinanteilen von < 15 Gew.-% (SU-Böden) nach der Methode von Beyer aus der Körnungslinie Durchlässigkeitsbeiwerte abgeleitet. Es ist darauf hinzuweisen, dass für die Bemessung von Versickerungsanlagen diese Durchlässigkeitsbeiwerte in Abhängigkeit von der Bestimmungsmethode mit einem Korrekturfaktor nach DWA-A 138, Tabelle B.1 zu beaufschlagen sind.

Der ermittelte k_f -Wert des anstehenden Bodens (zwischen 5×10^{-4} bis 1×10^{-5} m/s = im Mittel $2,55 \times 10^{-4}$ m/s) wurde multipliziert mit dem Korrekturfaktor gemäß DWA-A 138 von 0,2 mit $5,1 \times 10^{-5}$ m/s, um den Abflussbeiwert und auf dieser Grundlage die erforderlichen Flächen für die Bewirtschaftung zu berechnen.

Immissionsschutz

Die Vorgehensweise hinsichtlich der Geruchsemissionen beinhaltet zunächst die Festlegung des Untersuchungsraums und Ermittlung der relevanten Emittenten. Die Ermittlung der Geruchsemissionen der Pferdehaltung sowie anderer bereits bestehender Tierhaltungen. Die Berechnung der Geruchsmissionssituation im Beurteilungsgebiet. Dazu wird das Ausbreitungsmodell AUSTAL eingesetzt, das im Anhang 2 der neuen TA Luft [02] beschrieben wird. Die berechneten Kenngrößen der Geruchsbelastung wurden mit den in Nummer 3.1 des Anhangs 7 der neuen TA Luft genannten Immissionsbegrenzungen verglichen. Mit der Neufassung der TA Luft wurden die wesentlichen Inhalte der von der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft (LAI) entwickelten Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) in die TA Luft aufgenommen. Der Anhang 7 der TA Luft beschreibt eine Vorgehensweise zur Ermittlung und Bewertung von Geruchsmissionen im Rahmen von Genehmigungs- und Überwachungsverfahren von Anlagen, die nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind. Sie kann sinngemäß auch bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen, Wohnbauvorhaben und in der Bauleitplanung angewandt werden.

Bei der Bewertung von Geruchsmissionen sind unabhängig von der Intensität alle Geruchsmissionen zu berücksichtigen, die erkennbar aus Anlagen stammen, d.h. abgrenzbar sind gegenüber Gerüchen aus Kfz-Verkehr, Hausbrand, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen etc. Geruchsbelastungen werden als relativer Anteil von Geruchsstunden an den Jahresstunden ermittelt. Dabei wird das Auftreten von anlagenbezogenen Gerüchen in mindestens 10% einer Stunde als "Geruchsstunde" gewertet. Die Ermittlung und Bewertung der Geruchsmissionen ist grundsätzlich flächenbezogen durchzuführen. Der relative Anteil der Geruchsstunden an den Jahresstunden, bei dessen Überschreitung eine Geruchsgesamtbelastung als erhebliche Belästigung zu

werten ist (Immissionswert), ist von der baulichen Nutzung der betroffenen Bereiche abhängig.

Die Immissionswerte gelten für alle Beurteilungsflächen, auf denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten. So sind z.B. Wald-, Wiesen- und Ackerflächen keine Beurteilungsflächen im Sinne der TA Luft Anhang 7. Die Ermittlung und Bewertung der Geruchsimmissionen ist prinzipiell flächenbezogen durchzuführen. Die Ausdehnung des Beurteilungsgebietes richtet sich nach dem geplanten Vorhaben. Die Immissionswerte beziehen sich in der Regel auf quadratische Beurteilungsflächen mit einer Kantenlänge von 250 m, auf denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten. In begründeten Fällen kann davon abgewichen werden.

Nach Nummer 4.6 des Anhang 7 der TA Luft wird für die Beurteilung der Immissionen aus Tierhaltungsanlagen berücksichtigt, dass die Geruchsqualitäten unterschiedlicher Tierarten unterschiedliche Belästigungswirkungen beim Menschen hervorrufen. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen der Geruchsbelastung werden berechnet, indem die Immissionsbeiträge der einzelnen Anlagen mit einem tierartspezifischen Gewichtungsfaktor multipliziert werden. Im Anhang 7 der Neufassung der TA Luft werden Gewichtungsfaktoren genannt. Alle sonstigen Geruchsquellen sind weiterhin mit dem Gewichtungsfaktor 1,0 zu berücksichtigen. Für Ställe und direkt für den Stallbetrieb vorgesehene Außenlager (Festmist, Gülle, Futtersilage) kann jedoch gemäß LAI Kommentar zu Anhang 7 TA Luft der tierartspezifische Gewichtungsfaktor berücksichtigt werden. Pferdemist ist unabhängig von seinem Lagerort mit einem Gewichtungsfaktor von 1,0 zu bewerten.

Soweit die Vorbelastung und die Gesamtbelastung ausschließlich mit einer Immissionsprognose ermittelt werden soll, ist es in der Regel notwendig, ein über das Beurteilungsgebiet hinausgehendes Areal, das sogenannte Rechengebiet, festzulegen, in dem sich die Geruchsemitter befinden, die ebenfalls auf das Beurteilungsgebiet einwirken. Das Rechengebiet einer Geruchsausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Vorbelastung ist größer als das Beurteilungsgebiet (Nr. 4.4.2 und 4.5 Anhang 7 TA Luft). Hierbei sind die Vorgaben in Nr. 8 Anhang 2 TA Luft zu beachten. Das Beurteilungsgebiet setzt sich aus der Kreisfläche um den Emissionsschwerpunkt der Anlage mit einem Radius, welcher dem 30-fachen der Schornsteinhöhe (mindestens 600 m) oder bei diffusen Quellen der Fläche mit einem Abstand von 600 m vom Rand des Anlagengeländes entspricht (vgl. Nr. 4.4.2 Anhang 7 TA Luft). In Fällen, in denen mit diesen Vorgaben der Einwirkungsbereich der Anlage nicht hinreichend abgebildet werden kann, ist in Analogie zu Nr. 4.6.2.5 TA Luft das Beurteilungsgebiet um den Bereich zu erweitern, in dem die Gesamtzusatzbelastung $\geq 0,02$ relative Häufigkeit (2%-Isolinie) beträgt. Neben dem geplanten Reitstall gibt es im 600-m-Umkreis zwei weitere Betriebe, die für die Beurteilung der Geruchsimmissionssituation relevant sein könnten und damit im Rahmen der Untersuchung zu betrachten waren

Ein Maß für die Geruchsemission einer Anlage ist der Geruchsstoffstrom. Der Geruchsstoffstrom einer Quelle (angegeben in europäischen Geruchseinheiten pro Sekunde) ist das Produkt des Abluftvolumenstroms bezogen auf 20 °C und der mittleren Geruchsstoffkonzentration. Mit Hilfe des Geruchsstoffstroms können die verschiedenen Quellen entsprechend ihrem Anteil an der Gesamtemission miteinander verglichen werden. Bei landwirtschaftlichen Betrieben werden Gerüche in erster Linie über die abgeleitete Stallluft der einzelnen Anlagen an die Umgebung abgegeben. Zusätzlich tragen Güllelagerungen in offenen Behältern oder offene Lagerungen von Silage und Festmist zu Geruchsemissionen bei. Für eine Reihe an Tierarten sind in der VDI-Richtlinie 3894 Blatt 1 spezifische Geruchstoffemissionsfaktoren (Konventionswerte) vorgegeben. Als zusätzliche Erkenntnisquelle wird die aktualisierte Liste der Emissionsfaktoren für Biogas- und Tierhaltungsanlagen des Landesamts für Umwelt Brandenburg

herangezogen. Der Geruchsstoffstrom einer Tierhaltungsanlage ist das Produkt der mittleren Tiermasse in den jeweiligen Ställen angegeben in Großvieheinheiten und dem tierartspezifischen Emissionsfaktor nach VDI-Richtlinie 3894 Blatt 1. Die Emissionen von Flächenquellen (z. B. Mistplätze) ergeben sich als Produkt der emittierenden Quellfläche und dem auf die Fläche bezogenen Emissionsfaktor.

Die Ermittlung der Immissionsverhältnisse erfolgte mit Hilfe von prognostizierten Immissionskonzentrationen, die über Ausbreitungsrechnungen auf der Grundlage der emissionsrelevanten Kenndaten sowie der am Standort vorherrschenden meteorologischen Bedingungen berechnet werden.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der DIN 18005. Die Ermittlung der Geräuschemissionen der für das Plangebiet maßgebenden Schallemittenten erfolgt auf der Grundlage von Prognosen. Die Ermittlung und Bewertung der Schallemissionen erfolgt auf der Grundlage von Rasterberechnungen und Einzelpunkten nach dem Berechnungsverfahren der TA Lärm für das Gewerbe. Der bestehende Verkehrslärm wird als nicht untersuchungsrelevant eingestuft.

Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Die Grundsätze zur Beurteilung der Geräusche für technische Anlagen sind in der TA Lärm dargelegt. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist nach der TA Lärm vorbehaltlich einiger Sonderregelungen sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung durch Gewerbelärm am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Die Gesamtbelastung ist die Belastung, welche durch alle technischen Anlagen hervorgerufen wird. Sie beinhaltet die Vorbelastung durch Anlagen vor Errichtung einer neu zu beurteilenden Anlage sowie die durch diese Anlage hervorgerufene Zusatzbelastung.

Zum Einwirkungsbereich einer Anlage werden die Flächen gerechnet, in denen die Geräusche einer Anlage Beurteilungspegel verursachen, welche weniger als 10 dB(A) unter den geltenden Immissionsrichtwerten liegen (Pkt. 2.2 der TA Lärm). Nach Punkt 3.2.1 TA Lärm darf in der Regel auch bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung die Genehmigung einer neuen Anlage nicht versagt werden, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Die Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgt nach der TA Lärm anhand von Beurteilungspegeln. Der Beurteilungspegel ist der Wert zur Kennzeichnung der mittleren Geräuschbelastung während der Beurteilungszeit. Sie sind auf die Beurteilungszeit für die Tages- und Nachtzeit zu beziehen. Als Bezugszeitraum für die Tageszeit gilt der Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

Für die Teilzeiten, in denen in den zu beurteilenden Geräuschemissionen ein oder mehrere Töne hervortreten oder in denen das Geräusch informationshaltig ist, ist je nach Auffälligkeit ein Zuschlag von 3 oder 6 dB anzusetzen. Falls Erfahrungswerte von vergleichbaren Anlagen vorliegen, ist von diesen auszugehen. Die Tonhaltigkeit eines Geräusches kann auch messtechnisch bestimmt werden (DIN 45681).

Bei Prognosen ist für die Teilzeiten, in denen das zu beurteilende Geräusch Impulse enthält, je nach Störwirkung ein Zuschlag von 3 oder 6 dB anzusetzen. Falls Erfah-

rungswerte von vergleichbaren Anlagen vorliegen, ist von diesen auszugehen. Bei Geräuschimmissionsmessungen ergibt sich der Impulszuschlag für die jeweilige Teilzeit aus der Differenz der nach dem Takt-Maximalpegelverfahren gemessenen Mittelungspegel und den äquivalenten Dauerschallpegeln.

Für Ruhezeiten ist in Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten sowie in Gebieten mit höherer Schutzbedürftigkeit bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB zu berücksichtigen.

Die verschiedenen Witterungsbedingungen sind gemäß DIN ISO 9613-2, durch die Meteorologiekorrektur zu berücksichtigen. Es wird ein Langzeit-Beurteilungspegel gebildet, welcher die Windrichtungsverteilung berücksichtigt. Das wird vom berechneten Mittelungspegel abgezogen. Bei Abständen bis zu 100 m ist die Meteorologiekorrektur in der Regel gleich Null. Korrekturwerte von 3 dB werden nur selten überschritten. Die Korrektur ist umso größer, je geringer der Zeitanteil während eines Jahres ist, in dem das Anlagengeräusch am Immissionsort ohne wesentliche Abschwächung durch Witterungseinflüsse einwirkt.

Die Immissionsrichtwerte (IRW) für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden sind der TA Lärm zu entnehmen. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionswerte nur begrenzt überschreiten. Die maximal zulässigen Schalldruckpegel ist ebenfalls in der TA Lärm festgelegt.

Ist wegen voraussehbarer Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage zu erwarten, dass in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden, die Immissionsrichtwerte auch bei Einhaltung des Standes der Technik zur Lärminderung nicht eingehalten werden können, kann eine Überschreitung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für genehmigungsbedürftige Anlagen zugelassen werden. Bei bestehenden genehmigungsbedürftigen oder nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen kann unter den genannten Voraussetzungen von einer Anordnung abgesehen werden. Dabei ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Dauer und der Zeiten der Überschreitungen, der Häufigkeit der Überschreitungen durch verschiedene Betreiber insgesamt sowie von Minderungsmöglichkeiten durch organisatorische und betriebliche Maßnahmen zu prüfen, ob und in welchem Umfang der Nachbarschaft eine höhere als die zulässige Belastung zugemutet werden kann. In der Regel sind unzumutbare Geräuschbelästigungen anzunehmen, wenn auch durch seltene Ereignisse bei anderen Anlagen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte verursacht werden können und am selben Einwirkungsort Überschreitungen an insgesamt mehr als 14 Kalendertagen eines Jahres auftreten.

Die Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen erfolgt auf der Grundlage von Einzelpunktberechnungen nach den Berechnungsverfahren der Richtlinien und Vorschriften mittels der Ausbreitungssoftware CadnaA, Version 2021, der DataKustik GmbH mit Schalleistungspegeln in Oktavbandbreite unter Beachtung von Reflexion und seitlichem Umweg um Hindernisse. Die Berechnungen wurden für eine Temperatur von 10°C und eine relative Feuchte von 70 % durchgeführt. Die meteorologische Korrektur wurde mit $C_0 = 3,5$ dB am Tage und 1,9 dB nachts berechnet.

Der von einer Schallquelle in ihrem Einwirkungsbereich erzeugte Immissionspegel hängt von den Eigenschaften der Schallquelle (Schalleistung, Richtcharakteristik, Schallspektrum), der Geometrie des Schallfeldes (Lage von Schallquelle und Immissionsort zueinander, zum Boden und zu Hindernissen im Schallfeld), den durch Topographie, Bewuchs und Bebauung bestimmten örtlichen Ausbreitungsbedingungen und von der Witterung ab. Grundlage für die Erstellung des digitalen Modells bildet die Ortsbesichtigung vom 30.03.2022. Für das Untersuchungsgebiet sind die Beurteilungspegel für

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

den Tageszeitraum flächenhaft für die Berechnungshöhe von 5,6 m über Gelände in Form einer Rasterlärmkarte mit einer farbig codierten Darstellung in Pegelklassen mit einer Klassenbreite von 5 dB(A) abgebildet. Von einer Darstellung der nächtlichen Rasterlärmkarte wird aufgrund der niedrigen Beurteilungspegel abgesehen.

Versiegelung

Es wurde ein Bestandsaufmaß für die Flächen im Plangebiet durch einen Vermesser zu Ermittlung der Nutzungen und Überbauungen erstellt.



3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf erhebliche Umweltauswirkungen wird die Gemeinde ggf. in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt (§ 4 Abs. 3 BauGB), bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Entwicklungsplanung einfließen lassen.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass für die vorliegende Planaufstellung ist die planerische Absicherung einer vorhandenen Reitanlage mit Nebennutzungen am südlichen Rand von Weyhausen. Planerisches Ziel ist es, den langfristigen Schutz zu gewährleisten. Hierzu wird ein Sondergebiet für die Zweckbestimmung Reitanlage erstmalig festgesetzt.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im direkten Wirkungsbereich mehrerer Schutzgebietsausweisungen. Östlich befindet sich das Überschwemmungsgebiet der kleinen Aller, südlich das Naturschutzgebiet des Allertals, das Plangebiet selbst liegt im Landschaftsschutzgebiet. Zudem ist die Umgebung als Natura-2000-Gebiet/ FFH-Gebiet der Aller enthalten.

Das Plangebiet betrifft Flächen im Umfang von rd. 1,41 ha im Süden von Weyhausen. Die planerische Thematisierung des Grundstücks ist rechtlich mit einer erstmaligen Versiegelung verbunden, der jedoch eine bestehende Inanspruchnahme gegenübersteht. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,45 wird, inklusive Überschreitungen durch Nebenanlagen um bis zu 65 %, wird insgesamt eine Versiegelung von 0,92 ha ermöglicht.

Vorhabenbedingt werden durch die Planung keine signifikanten Veränderungen der Nutzungsstrukturen herbeigeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter sind auf Basis der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu besorgen. Grundlage hierfür bilden im Zuge des Aufstellungsverfahrens erstellte Fachgutachten.

Die Umsetzung des Verschlechterungsverbotes durch die getroffenen Regelungen gewährleistet, dass sich die abfließende Menge Niederschlagswasser von dem Grundstück nicht erhöht.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm können ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der Geruchsbelastung ist davon auszugehen, dass diese durch organisatorische Maßnahmen auf einen nicht erheblichen Grad reduziert werden können.

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 08.05.2008 (LROP) – zuletzt geändert durch Verordnung vom 17.09.2022; Hannover
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Boldecker Land: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- GEO-LOG Ingenieurgesellschaft mbH: Reitanlage Weyhausen – Beurteilung der Versickerungsfähigkeit; Braunschweig; 01/2024
- TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Reitanlage an der K 112" in der Gemeinde Weyhausen; Hamburg; 04/2022
- TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen in der Umgebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Reitanlage an der K 112" in der Gemeinde Weyhausen; Hannover; 07/2022
- Arbeitsgruppe Land & Wasser (Prof. Dr. Thomas Kaiser – alw): Artenschutzrechtlicher Beitrag und Verträglichkeitsprüfung mit den Belangen von Natura 2000 zum Bebauungsplan Reitanlage an der K 112 (K 28) in Weyhausen (Landkreis Gifhorn); Beedenbostel; 11/2022
- Vermessungsbüro Erdmann: Bestandsaufmaß für das Grundstück Reitanlage Weyhausen; Gifhorn; 01/2025

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Die Flächen sind aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits in die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme eingebunden. Ob sich im Rahmen der planungsrechtlichen Absicherung hier Veränderungen ergeben und dadurch Ertüchtigungen der Ver- und Entsorgung erforderlich werden, ist im weiteren Aufstellungsverfahren zu klären.

5.0 Flächenbilanz

Gebietskategorie	Fläche	Anteil
Sondergebiet "Reitanlage"	1,40 ha	99 %
davon versiegelbar (65%)	0,92 ha	65 %
Unversiegelte Freiflächen (35%)	0,48 ha	35 %
Anliegerstraße	0,01 ha	1 %
Plangebiet	1,41 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Die **Avacon Netz GmbH** hat mit Stellungnahme vom 01.12.2021 mitgeteilt, dass sich das Plangebiet östlich des Leitungsschutzbereiches unserer Gashochdruckleitung

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

"GLG Weyhausen", GTL0000283 (DN 150 / PN 25) und unserer Fernmeldeleitung/en befindet.

Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.

Gashochdruck:

Unsere sich westlich des Planungsgebietes befindliche Gashochdruckleitung "GLG Weyhausen", GTL0000283 (DN 150 / PN 25), ist zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen, bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G 463 (A) / Kapitel 5.1.4 verlegt.

Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0000283 beträgt innerhalb des dinglich gesicherten Bereiches 8,00 m und außerhalb des dinglich gesicherten Bereiches, nach DVGW Arbeitsblatt G 463 (A) / Kapitel 5.1.4, 4,00 m. Das heißt, je zur Hälfte vom Rohrscheitel zu beiden Seiten gemessen.

Innerhalb dieses Leitungsschutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet. Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion der bestehenden Gashochdruckleitung inklusive ihrer Nebeneinrichtungen, wie z.B. Begleit- /Steuerkabel, haben höchste Bedeutung und sind damit in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Es darf innerhalb des Leitungsschutzbereiches ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Erdarbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden.

Bei der späteren Gestaltung des o.g. Planungsgebietes innerhalb des Leitungsschutzstreifens weisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) und Beiblatt GW125-B1 hin.

Der Leitungsschutzstreifen ist grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten. Tiefwurzelnende Bäume müssen mindestens 6,00 m links und rechts von der oben genannten Gashochdruckleitung entfernt bleiben. Bei der Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von 2,00 m links und rechts über dem Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten.

Falls unsere Gashochdruckleitung durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss (nur in lastschwachen Zeiten möglich), berücksichtigen Sie bitte, dass wir eine Vorlaufzeit von ca. neun Monaten für Planung und Materialbeschaffung benötigen. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen.

Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzstreifens unserer Gashochdruckleitung unterliegen einer vorherigen örtlichen Einweisung durch unseren fachverantwortlichen Mitarbeiter. Bitte setzen Sie sich dazu mindestens drei Wochen vor dem gewünschten Termin mit unserem Mitarbeiter Herrn Jürgen Müller unter der Mobilfunknummer +491 51/12 20 1458 in Verbindung.

Fernmelde

Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungssachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt.

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden.

Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen. Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll der Leitungskreuzung auszuhändigen.

Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnenden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.

Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach einsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de in Verbindung.

Für die tatsächliche Lage und Bemaßung der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beigefügten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.

Vodafone**Stellungnahme vom 14.12.2021**

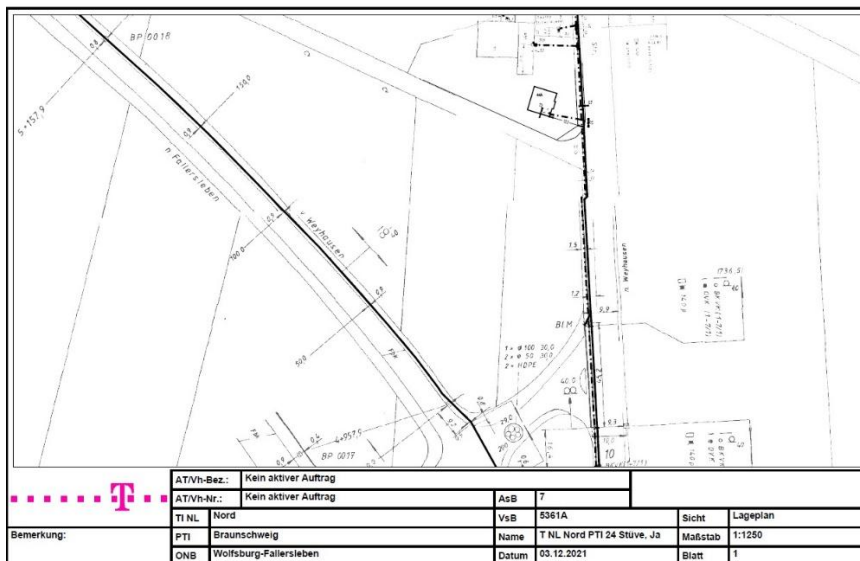
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Deutsche Telekom Technik GmbH**Stellungnahme vom 03.12.2021**

Im Randbereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn



Der **Regiebetrieb Breitbandausbau des Landkreises Gifhorn** hat mit Schreiben vom 16.09.2025 mitgeteilt, dass etwaige Netzerweiterungen (*Anm.: im Plangebiet*) grundsätzlich nicht ausgeschlossen sind. Daher sind im Zuge nachgelagerter Planungsphasen sowie bei Aufgrabungen maximal zwei Wochen vor Baubeginn, aktuelle Leitungsauskünfte (LWL-Leitungsauskunft@landkreis-gifhorn.de) einzuholen.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag vom 17.11.2021 bis zum 17.12.2021 in der Verwaltung der Gemeinde und der Samtgemeinde Boldecker Land während der Dienststunden aus. Dort war Gelegenheit gegeben die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zur erörtern und ggf. schriftlich Stellung zu nehmen.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 17.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.12.2021 aufgefordert.

Es sind Stellungnahmen der interessierten Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgegeben wurden; die Inhalte wurden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

7.3 Veröffentlichung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Veröffentlichung der Planunterlagen vom 14.08.2025 bis zum 18.09.2025 in der Gemeindeverwaltung sowie in der Samtgemeinde stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 13.08.2025 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Verfahrensfrist aufgefordert.

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 Ziel der Planung

Anlass für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung ist die Absicherung der bestehenden Nutzung. Da die Nutzung nicht länger über ihre Privilegierung abgesichert ist, soll nun die Festsetzung eines Sondergebietes vorgenommen werden, um nur die bestehende Nutzung in einem engen Rahmen zu erfassen. Es soll dabei nur die Nutzung im vorhandenen Umfang aufgenommen werden.

Zur Gewährleistung dieses Planungsziels wird eine enge Beschränkung der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet auf den vorhandenen Bestand vorgenommen.

Die Folgen der Planung ergeben sich insbesondere unter Bezugnahme auf die planungsrechtliche Absicherung der Nutzung durch die artenschutz- und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen sowie hinsichtlich der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs führt die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im integrierten Umweltbericht gefunden hat. Zur Abschätzung der Umweltfolgen wurde dabei auf diverse Fachuntersuchungen (Artenschutzrechtlicher Beitrag mit FFH-Verträglichkeitsprüfung; Bodengutachten und Entwässerungsberechnung, Schall- sowie Geruchsgutachten) zurückgegriffen und als Grundlage für die planerischen Beurteilungen herangezogen. Innerhalb des Umweltberichts wird die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemäß § 1a Abs. 3 BauGB tabellarisch durch die Gegenüberstellung des Ist-Zustandes und der planungsrechtlich zulässigen Inanspruchnahme durchgeführt. Da die Nutzung in dem Umfang, den die Planung zulässt, bereits existiert, beschränken sich artenschutzrechtliche Vorgaben des Bebauungsplans zum Umweltschutz auf den Schutz der Gehölze im Plangebiet und potentieller Fledermausquartiere sowie auf immissionsschutzrechtliche Vorgaben.

Einem weiteren, wesentlichen Aspekt der Planung stellt die Sicherung der Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den Flächen dar. Ziel der Planung ist es, dass die durch die Überbauung zusätzlich auf den Flächen anfallenden Mengen Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden und nicht abfließen. Zu diesem Zweck wurden auf der Grundlage von Bodenuntersuchungen zur Versickerungsfähigkeit und von Bau-massenermittlung auf dem Grundstück Vorgaben in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen, um dieses Ziel zu gewährleisten.

Da es sich um die planerische Absicherung einer gewerblichen Nutzung handelt, war im Planverfahren sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Auf der Basis von Schall- und Geruchsgutachten konnte der Plangeber letztlich davon ausgehen, dass unzumutbare Belästigungen nicht zu besorgen sind bzw. prinzipiell durch organisatorische Maßnahmen im Plangebiet vermieden werden können und somit keinen generellen Planungsausschluss auslösen.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Immissionsschutz, zur Siedlungsentwicklung und zum schonenden Umgang mit dem Grund und Boden, zum Hochwasserschutz, zum Artenschutz und den naturräumlichen Schutzgütern sowie zur Oberflächenwasserbewirtschaftung 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 Punkt 7.0 der Begründung zu entnehmen.

Immissionsschutz

Da es sich bei der Planung um ein Sondergebiet zur Absicherung eines Gewerbetreibenden handelt, sind auf Ebene der Bebauungsplanung vordringlich die Wahrung der gesunden Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sowie die gesunden Wohnverhältnisse an den maßgeblichen schutzwürdigen Nutzungen, die zum Plangebiet am nächsten liegen, betrachtet.

Zu diesem Zweck wurden Fachgutachten erstellt, deren Gegenstand war, inwiefern der Gewerbebetrieb auf dem Grundstück beeinträchtigt wird oder dieser Beeinträchtigungen auf schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung auslöst und wie diese auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können. Es war aber prinzipiell davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, da die Nutzungszusammenstellungen vor Ort bereits Bestand haben.

Hinsichtlich Lärmemissionen kamen die Fachuntersuchungen zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Verkehrslärmthematik die bestehenden Belastungen und hinzukommenden Emissionen aus dem Plangebiet nicht als maßgeblich einzustufen waren.

In Bezug auf die gewerblichen Immissionen, die von der Nutzung ausgehen, wurden im Bestand ebenfalls keine Überschreitungen festgestellt. Es ist im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht gefährdet werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass das generell möglich ist, weil in der Bestandserfassung die Werte ebenfalls deutlich unterschritten wurden:

Des Weiteren war im Planverfahren die nutzungsbedingte Einhaltung der Geruchsbelastung im Bereich der schutzwürdigen Nutzungen zu überprüfen. Hierbei konnten im Nahbereich Überschreitungen der für die angenommene Gebietskategorie zulässigen Geruchsstunden zumindest nicht ausgeschlossen werden. Es wurde allerdings dargelegt, dass die Beeinträchtigungen durch organisatorische Maßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden können bspw. durch Verlagerung von Emissionsquellen innerhalb des bestehenden Betriebszusammenhangs. Somit führt die Nutzungskategorie hinsichtlich der Nachbarschaft nicht prinzipiell zu einem Planungsausschluss.

Die Einhaltung des konkreten Immissionsschutzes erfolgt abschließend im Rahmen von Genehmigungsverfahren.

Außerdem ist festzustellen, dass sich das Vorhaben seit jeher im durch ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft geprägten Ortsrand von Weyhausen befindet. Darüber hinaus werden auf den Flächen, die jetzt zum Geltungsbereich gehören, schon längerfristig Pferde gehalten. Es ist nicht von zusätzlichen Immissionen auszugehen. Aufgrund dieser Lage und der Nähe zu den ackerbaulich und gewerblich genutzten Betrieben kann eine gewisse Ortsüblichkeit hinsichtlich Gerüchen vorausgesetzt werden.

Im Ergebnis kommt die Gemeinde zur Entscheidung in der Abwägung, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch den Vorhabenträger durch organisatorische Maßnahmen (bspw. Verlagerung der Mistplatte) bereits eine Unterschreitung der Grenzwerte nachprüfbar geleistet werden kann.

Siedlungsentwicklung und schonender Umgang mit dem Grund und Boden

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel, den vorhandenen Reiterhof planerisch abzusichern. Es werden keine Erweiterungen oder zusätzliche Nutzungen ermöglicht.

Zur Gewährleistung dieses Ziels wurden die Baugrenzen eng um die bestehende Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen konstruiert. Paddocks, Führanlagen und Standflächen im Freien stellen nach Ansicht der Gemeinde in dem vorliegenden Zusammenhang Hauptanlagen (essentiell) der Nutzung dar. In Verbindung mit dem in einem sonstigen Sondergebiet abschließend formulierten Nutzungskatalog, der vorgenommenen Gliederung, können signifikante Überschreitungen des bisherigen Nutzungsgrades auf Basis der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich, wie große Teile der Weyhäuser Ortslage, innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes für extreme Überschwemmungsereignisse. Die Wahrscheinlichkeit für ein Eintreten ist zwar sehr gering, kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund gelten im Plangebiet bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, die Vorgaben einer angepassten Bauweise sowie ein Verbot für die Verwendung wassergefährdender Stoffe.

Vor dem Hintergrund, dass es sich um die planerische Absicherung der bestehenden Nutzung handelt, erachtet die Gemeinde die Festsetzung der Baugebiete trotz Lage im Risikogebiet für vertretbar.

Artenschutz/ Naturräumliche Schutzgüter

Planungsrechtlich wird durch die vorliegende Aufstellung erstmalig eine Inanspruchnahme der Fläche durch bauliche Anlagen ermöglicht. Faktisch sind die Festsetzungen allerdings einer bestehenden Nutzung gegenüberzustellen. Weshalb hier signifikante Eingriffe zum jetzigen Zeitpunkt, die von der Planaufstellung ausgelöst werden, nicht erkennbar sind.

Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten im Plangebiet liegen nach Auswertung der einschlägigen Planwerke nicht vor. Vorkommen dieser Arten wären auch aufgrund Nutzungsstrukturen grundsätzlich nicht zu erwarten bzw. sind nicht betroffen, da eine Bestandssicherung Gegenstand der Planung ist. Es könnten im Vorfeld der Planung aber insbesondere durch die nahen Natura-2000-/ FFH- sowie

Naturschutzgebiete generell eine Bedeutung der Fläche für besonders und streng geschützte Arten und Lebensgemeinschaften nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde in Verbindung mit der erforderlichen FFH-Verträglichkeitsprüfung eine artenschutzrechtliche Überprüfung vorgenommen. Erwartungsgemäß sind planbedingt keine artenschutzrechtlichen Tatverbotsbestände zu erwarten, wenn entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden, die in die Festsetzungen aufgenommen wurden.

Diese Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beziehen sich konkret auf den Erhalt der Gehölzstrukturen im Geltungsbereich, Maßnahmen zum Schutz vor Lichtemissionen aus der Betriebsbeleuchtung sowie auf Maßnahmen zum Schutz potentieller Fledermausquartiere im Plangebiet.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Unter Bezugnahme auf das Planungsziel ist auch nicht anzunehmen, dass sich die Menge des von der Fläche abfließenden Oberflächenwassers erhöht. Eine zusätzliche Belastung der umliegenden Vorfluten ist im Rahmen der Planung daher erst einmal nicht zu besorgen. Zur Absicherung wird im Bebauungsplan dennoch festgesetzt, dass der planbedingte Abfluss nicht erhöht werden darf. Als Grundlage für eine qualitative Beurteilung wurde im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans ein Baugrund- und Bodengutachten erstellt. Des Weiteren wurde eine hydraulische Berechnung vorgenommen.

Gegenstand ist die Bemessung der Versickerungsflächen, die zur Verfügung gestellt werden müssen, um das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser schadlos zu versickern. Auf dieser Grundlage wurde Festsetzungen zur Vorhaltung und Dimensionierung entsprechender Retentionsflächen im Plangebiet aufgenommen.

Im Bodengutachten wird zwar darauf verwiesen, dass abstrakt-theoretisch die erforderlichen Flurabstände für eine vollumfängliche und ordnungsgemäße Versickerung nicht zur Verfügung stehen. Mit Hinblick auf die umfangreichen Freiflächen und da es sich um eine bestehende Nutzung handelt, bei der die Vorgehensweise im Bestand funktioniert, war im Planverfahren auch seitens der zuständigen Behörde keine Notwendigkeit erkennbar, eine darüberhinausgehende Lösung zu fordern.

Sämtliche öffentliche und private Belange wurden im Rahmen der Abwägung für- und gegeneinander gewichtet und mündeten in die vorliegende Beschlussfassung. Die Hinweise zur möglichen Belastung der Böden mit Kampfmittel, zur Ver- und Entsorgung, zu vorhandenen Leitungstrassen, zum Denkmalschutz, zum Brandschutz, zum Bodenschutz und zur Erdfallgefahr, zum Immissionsschutz sowie zu den Belangen der Landwirtschaft und verkehrsrechtliche Vorgaben wurden in die Planung integriert.

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung wurde mit dem Umweltbericht und den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.08.2025 bis einschließlich 18.09.2025 veröffentlicht.

Sie wurde in der Sitzung am 08.12.2025 durch den Rat der Gemeinde Weyhausen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Weyhausen, den 18. DEZ. 2025

gez. Gaby Klose Siegel
(Bürgermeisterin)

Anlage: Artenschutzrechtlicher Beitrag und Verträglichkeitsprüfung
 mit den Belangen von Natura 2000