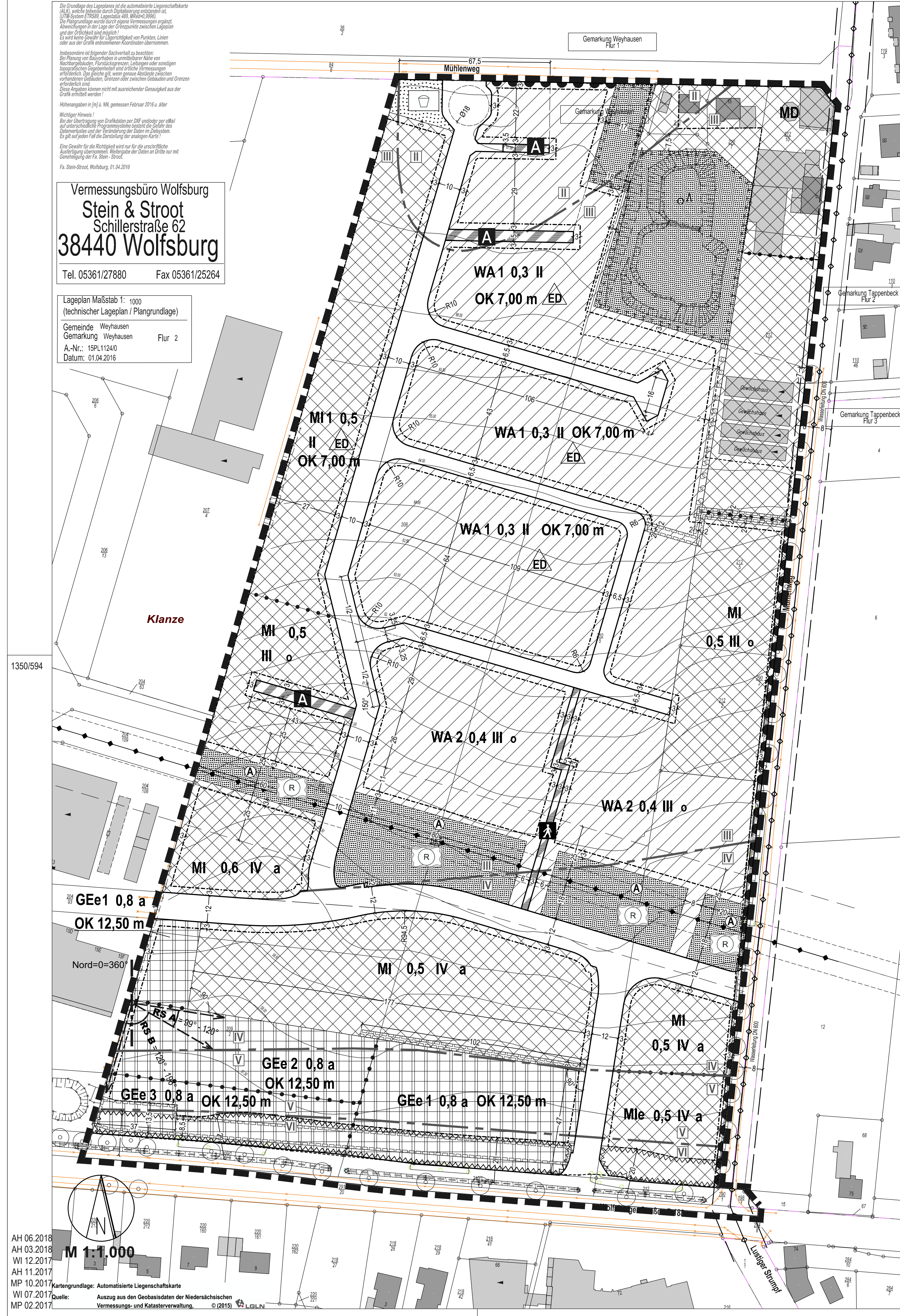




Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung
- WA1/WA2** Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1.1, 2.2, 3.2, 3.3, 4, 5, 9 bis 9.7
 - MD** Dorfgebiet, s. textl. Festsetzung Ziff. 1.4 und 2.1
 - MI** Mischgebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1.2, 3.2, 4, 5, 9 bis 9.7
 - MI1** Mischgebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1.2, 3.2, 4, 5, 9 bis 9.7
 - Mle** Mischgebiete eingeschränkt, s. textl. Festsetzung Ziff. 1.2, 1.3, 9 bis 9.7
 - GEe 1-3** Gewerbegebiete eingeschränkt, s. textl. Festsetzung Ziff. 1.5, 3.4, 4, 9.8 bis 9.15

- Maß der baulichen Nutzung
- 0,8** Grundflächenzahl
 - IV** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - OK 12,50 m** Oberkante als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 3

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o** Offene Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a** Abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Ziff. 4
 - Baugrenze**
 - Straßenverkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - Fußgängerbereich**
 - Anliegerstraße**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- 110 kV - Freileitung, oberirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Die Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen, s. textl. Festsetzung Ziff. 3.5, 5
 - Wasserleitung, DN 600, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Die Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen.

- Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
 - Private Grünflächen, s. textl. Festsetzung Ziff. 7.2
 - Spielplatz
 - Regenwasserrückhaltung, s. textl. Festsetzung Ziff. 8

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textl. Festsetzung Ziff. 7.3
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 7.1

- Sonstige Planzeichen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstige: Ver- und Entsorgungsträger
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textliche Festsetzungen Ziff. 6
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegel, s. textliche Festsetzungen Ziff. 10 bis 10.8
 - Richtungsektoren, s. textliche Festsetzungen Ziff. 10.9 und 10.10
 - Ursprung / Nullachse, s. textliche Festsetzungen Ziff. 10.9

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1-9 BauNutzungsverordnung (BauNVO))**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:

 - Es sind nicht zulässig:
 - a) Gartenbaubetriebe.
 - b) Tankstellen.
 - In den Mischgebieten und den eingeschränkten Mischgebieten (MI, MI1 und Mle) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:
 - Es sind nicht zulässig:
 - a) Vergnügungsstätten.
 - In dem eingeschränkten Mischgebiet (Mle) sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:
 - Es sind nicht zulässig:
 - a) Wohngebäude.
 - In dem Dorfgebiet (MD) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Anlagen des erwerbsmäßigen Gartenbaus (z.B. Gewächshäuser) zulässig.
 - In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe1, GEe2 und GEe3) sind die zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:
 - Es sind nicht zulässig:
 - a) Lagerhäuser und Lagerplätze.
 - b) Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes.
 - c) Vergnügungsstätten.
 - Nebenanlagen (§§ 4.5, 12, 14, 19 BauNVO, § 5 Niedersächsisches Bauordnung (NBauO))**

In dem Dorfgebiet (MD) sind auch die in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Einrichtungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Einfriedungen.

 - a) Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten und durch Nebenanlagen bis auf 75 % überschritten werden.
 - b) Die erforderlichen Stellplätze / Garagen sowie deren Zufahrten dürfen ohne Abstand zu den privaten Grünflächen unter der 110-kV-Freileitung oder nach der landesbauordnungsrechtlichen Vorschrift festgelegte Maß (9 m je Grenze, maximal 15 m) übereingestrichen werden.
 - Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)**

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Baugebiet geplanten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenbegrenzten Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe zu Grunde zu legen.

 - a) In den Freizeitanlagen, Balkone, Loggien o. ä. ist ein Immissionswert von weniger als 60 dB(A) in den Mischgebieten und eingeschränkten Mischgebieten (MI und MI1) und 58 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sicherzustellen, sofern es sich dabei um den einzigen Außenraum der Wohnung handelt. Sind einer Wohnung mehrere Außenwohnräume zugeordnet, ist es ausreichend, wenn eine Anlage die Kriterien gemäß Satz 1 erfüllt.
 - b) In den Lärmpegelbereichen ab V und höher sind Wohnnutzungen grundsätzlich nicht zulässig.
 - c) Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Gerauschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.
 - d) Für das Plangebiet sind entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO Festsetzungen hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften getroffen.
 - e) Zulässig in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe1, GEe2 und GEe3) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 wieder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) nach nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L_{eq} , tags 6.00 - 22.00 Uhr	L_{eq} , nachts 22.00 - 6.00 Uhr
GEe1	60	45
GEe2	57	42
GEe3	55	40
 - f) Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2001-12, Abschnitt 5.
 - Das Plangebiet ist durch Verkehrsämter befristet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag Berlin erschienen und als technische Baustandemgebung durch das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941).**
 - Für die im Plan dargestellten Richtungsektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} für die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1, GEe2 und GEe3) um folgende Zusatzkontingente:**

Zusatzkontingente in dB für die Richtungsektoren	Richtungsektor	Zusatzkontingent in dB(A)
Rechtswert	Hochwert	A: 99° bis 120°
617230	5813945	6
617230	5813945	2

Erläuterung: Nord = 360° = 0°
 - Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb nachzuweisen. Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} für diese Fläche ist das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent an allen maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten. Für Immissionsorte in den Richtungsektoren A und B können die Immissionskontingente um das Zusatzkontingent erhöht werden.**
 - Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.**
 - Der Beurteilungspegel ist nach der schalltechnischen Festsetzung des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).**
 - Umverteilungen der Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.**
- Hinweise:** Die schalltechnischen Normen DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") und DIN 45691 ("Gerauschkontingentierung") können auf Anfrage in der Gemeinde eingesehen werden. Bei entsprechender Witterung können von den Lärmschutzwerten der 110 kV-KV-Freileitung Eis- und Schneebelastungen herabfallen.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

- § 1 Geltungsbereich**
- Räumlicher Geltungsbereich
 - Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Klanze - Ost", I. Abschnitt.
 - Sachlicher Geltungsbereich
 - Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.
- § 2 Anzahl der Stellplätze und Garagen**
- In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und dem Mischgebiet MI1 sind je Wohneinheit, je angefangene 60 m² Wohnfläche ein Stellplatz oder eine Garage auf dem Grundstück nachzuweisen (siehe Hinweis).
 - Einrichtungen besonderer Wohnformen wie bspw. Altenwohnheime oder betreute Wohnrichtungen haben je 5 Betten einen Stellplatz oder eine Garage nachzuweisen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Hinweis

Die Wohnfläche im Sinne des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift ist gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 25.11.2003 zu ermitteln.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKNVG) hat der Rat der Gemeinde Weyhausen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Weyhausen, den 28. JUNI 2018

gez. Gaby Klose (Bürgermeisterin) Gaby Klose Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.04.2018 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhausen, den 28. JUNI 2018

gez. Gaby Klose (Bürgermeisterin) Gaby Klose Bürgermeisterin

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)
Quell: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2016 © LGL
Landamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.04.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Unvollständigkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
*) Unzutreffendes bitte streichen

Wolfsburg, den 27.06.2018

gez. E. Stroot, ÖbV (Amtl. Vermessungsingenieur)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 27.06.2018

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

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.01.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Bebauungsplan zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 08.02.2018 bis 12.03.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Weyhausen, den 28. JUNI 2018

gez. Gaby Klose (Bürgermeisterin) Gaby Klose Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.04.2018 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Bebauungsplan zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 20.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 30.04.2018 bis 16.05.2018 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Weyhausen, den 28. JUNI 2018

gez. Gaby Klose (Bürgermeisterin) Gaby Klose Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 26.06.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Weyhausen, den 28. JUNI 2018

gez. Gaby Klose (Bürgermeisterin) Gaby Klose Bürgermeisterin

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.06.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 6 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

Weyhausen, den 02. JULI 2018

gez. Gaby Klose (Bürgermeisterin) Gaby Klose Bürgermeisterin

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

Weyhausen, den

(Bürgermeisterin)



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

Weyhausen, den
.....
(Bürgermeisterin)

Gemeinde Weyhausen

Klanze-Ost, 1. Abschnitt mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

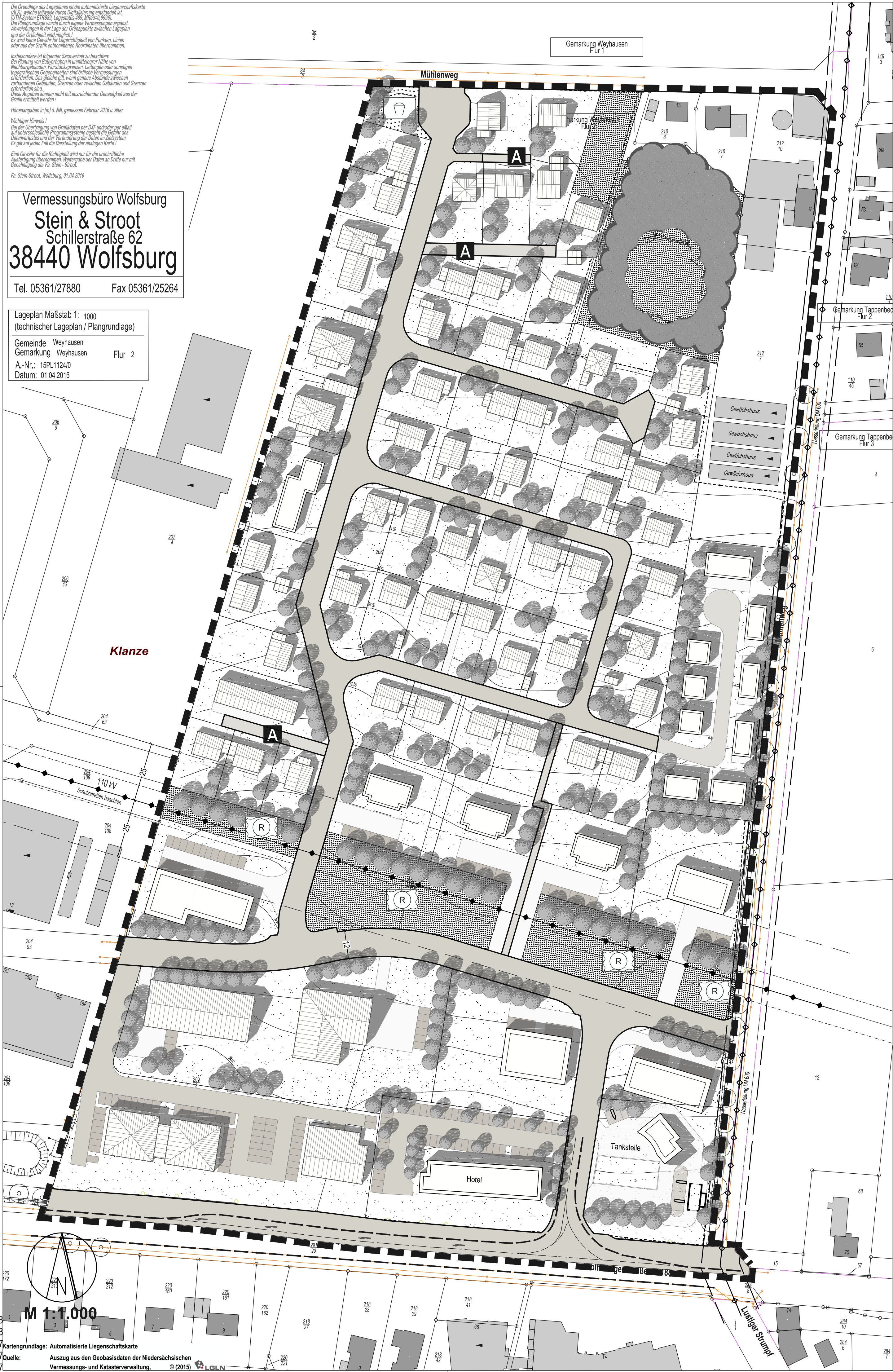
Stand: In Kraft getretene Fassung

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

Die Grundlage des Lageplanes ist die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), welche teilweise durch Digitalisierung entstanden ist, (UTM-System ETRS89, Lagestatus 400, Maßstab 1:5000).
Die Plangrundlage wurde durch eigene Vermessungen ergänzt.
Abweichungen in der Lage der Grenzpunkte zwischen Lageplan und der Orthofoto sind möglich!
Es wird keine Gewähr für Längigkeit von Punkten, Linien oder aus der Grafik entnommenen Koordinaten übernommen.
Insbesondere ist folgender Sachverhalt zu beachten:
Bei Planung von Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe von Nachbargebäuden, Flurstücksgrenzen, Leitungen oder sonstigen topographischen Gegebenheiten sind örtliche Vermessungen erforderlich. Das gleiche gilt, wenn genaue Abstände zwischen vorhandenen Gebäuden, Grenzen oder zwischen Gebäuden und Grenzen erforderlich sind.
Diese Angaben können nicht mit ausreichender Genauigkeit aus der Grafik ermittelt werden!
Höhenangaben in [m] ü. NN, gemessen Februar 2016 u. älter.
Wichtiger Hinweis!
Bei der Übertragung von Grafikdaten per DXF und/oder per eMail auf unterschiedliche Programmsysteme besteht ein Gefahr des Datenverlustes und der Veränderung der Daten im Zielsystem.
Es gilt auf jeden Fall die Darstellung der analogen Karte!
Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für die urschriftliche Ausfertigung übernommen. Weitergabe der Daten an Dritte nur mit Genehmigung der Fa. Stein - Stroot.
Fa. Stein-Stroot, Wolfsburg, 01.04.2016

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

Lageplan Maßstab 1: 1000
(technischer Lageplan / Plangrundlage)
Gemeinde Weyhausen
Gemarkung Weyhausen Flur 2
A.-Nr.: 15PL1124/0
Datum: 01.04.2016



Gemeinde Weyhausen
Klanze-Ost, 1. Abschnitt
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsentwurf

Stand: In Kraft getretene Fassung

Begründung zum Bebauungsplan "Klanze-Ost", I. Abschnitt mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Anm.: Nach der öffentlichen Auslegung haben sich hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung, der Bauweise, der Höhenentwicklung und Versiegelungsgrade in den Mischgebieten Änderungen ergeben. Die Straßenverkehrsfläche im Bereich der Einmündung mit der B 188 musste ebenfalls angepasst werden. Zusätzlich wurde eine örtliche Bauvorschrift zur Regelung der notwendigen Einstellplätze in einigen Baugebieten erforderlich. Daher wurde ein erneutes Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Dabei wurde bestimmt, dass nur zu den geänderten Planinhalten Stellung genommen werden soll, die Frist zur Stellungnahme wurde angemessen auf zwei Wochen verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 2 und 3).

In Kraft getretene Fassung

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

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

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Erschließung	13
2.2 Grünordnung	16
2.3 Waldbelange/ Gefahrenabwehr	17
2.4 Ver- und Entsorgung	18
2.5 Immissionsschutz	19
2.6 Boden	26
2.7 Altlasten	27
2.8 Denkmalpflege	27
2.9 Vorbeugender Brandschutz	27
2.10 Belange der Landwirtschaft	27
3.0 Umweltbericht	29
3.1 Einleitung	29
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	29
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	30
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
3.2.1 Schutzgüter	31
3.2.2 Entwicklungsprognose	44
3.2.3 Naturschutzfachliche Bilanzierung	44
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	51
3.2.5 Wechselwirkungen	53
3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten	53
3.3 Zusatzangaben	54
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	54
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	62
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	63
4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur	64
5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	65
6.0 Flächenbilanz	66
7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	66
8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	69
9.0 Zusammenfassende Erklärung	70
9.1 Planungsziel	70
9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	71
10.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	79
10.1 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	79
10.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	79
11.0 Verfahrensvermerk	79
<u>Anlage:</u> Kompensations-Konzept	

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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

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

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

Nach landesplanerischen Vorgaben¹⁾ liegt die Gemeinde Weyhausen innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Die überörtliche straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über die das Gemeindegebiet in Ost- West- Richtung querende Bundesstraße B 188. Der Verkehrsweg ist im RROP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung festgelegt. Die weitere straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen.

Als "Vorranggebiete Natur und Landschaft" sind im Wesentlichen die Niederungen der Aller sowie der kleinen Aller festgelegt. Die Vorrangdarstellung in diesen Gebieten ist zumeist auch durch Vorranggebietsfestlegungen für die Wasserwirtschaft bzw. durch "Vorbehaltsgebiete Erholung" überlagert. Die Flächen der Aller sowie der Bereich südlich sind als Natura 2000 Gebiet festgelegt. Es handelt sich hierbei um das FFH Gebiet "Aller (mit Barnbruch), Leine, untere Oker", welches südlich der B 188 auf der Höhe des Gemeindegebietes beginnt. Zugleich besteht in diesem Bereich auch das EU Vogelschutzgebiet "Barnbruch" sowie das Naturschutzgebiet "Allertal zwischen Gifhorn und Wolfsburg".

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

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

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift betrifft Flächen am Ostrand des bebauten Siedlungsbereichs der Gemeinde, direkt an der Grenze zur Mitgliedsgemeinde Tappenbeck. Ziel der Planung ist es, für den Geltungsbereich gewerbliche Nutzungsformen, gemischte Nutzungen und Wohnen zu ermöglichen. Hierzu wird in abgeschichteter Form mit zunehmendem Schutzanspruch eine Gliederung in Bezug auf die maßgebliche Immissionsquelle (B 188) vorgenommen.

Bisher wird das Planareal überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich private Wohnhäuser sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Gartenbauflächen teilweise mit Gewächshäusern und der von Gehölzen umstandene Mühlenteich. An den Rändern des Plangebietes haben sich halbruderales Gras- und Staudenfluren mit einzelnen Gehölzbeständen als Begrenzung der Ackernutzung herausgebildet.

Der Plangeltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm²⁾ als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Des Weiteren durchqueren zwei Leitungstrassen (110 kV) das Plangebiet (Vorranggebiet). Darüber hinaus bestehen keine regionalplanerischen Vorgaben für den Änderungsbereich.

Westlich und südlich des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich der vorhandene Siedlungskörper von Weyhausen. Direkt südlich grenzt mit der Bundesstraße 188 gem. der regionalplanerischen Ziele eine Hauptverkehrsstraße an den Änderungsbereich. Nördlich des Plangebietes wird ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung festgelegt. Eine zugrundeliegende Schutzgebietsausweisung ist nicht bekannt.

Nordöstlich bis nordwestlich der Ortslage befindet sich neben dem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung, welches bereits als Erschwernis für die Entwicklung einer Bebauung zu bewerten ist, ebenfalls ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen, sodass eine Siedlungsentwicklung in diese Richtung weitestgehend auszuschließen ist. Südöstlich bis südwestlich der Ortslage liegt das FFH-Gebiet ("Aller mit Barnbruch") welches auch Naturschutzgebiet ist, gleichzeitig Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie Hochwasserschutz aufgrund der Verordnungsflächen entlang der Aller, insofern ist eine bauliche Entwicklung in diese Richtung ebenfalls nicht in Betracht zu ziehen. Es gibt bisher unbebaute Flächen in Weyhausen, die bereits im Raumordnungsprogramm als bauleitplanerisch gesichert ausgewiesen sind, auf diese besteht aber kein Zugriff. Hinzu kommt, dass die Gemeindegrenze östlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans anliegt. Daher kann nicht darauf verzichtet werden von den festgelegten Grundsätzen der Raumordnung für das Plangebiet, Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft, abzuweichen. Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass im Grundzentrum Weyhausen Flächen für die Entwicklung neuer Baugebiete zur Verfügung gestellt werden, um den Bedarf an Wohnraum und gewerblichen Flächen zu befriedigen. Neben der Erfüllung raumordnerischer Vorgaben ist die Sicherstellung einer tragfähigen Bevölkerungszahl und von Arbeitsplätzen für die Aufrechterhaltung der Versorgungsstrukturen zwingend erforderlich.

Das Vorranggebiet für Leitungstrassen, das in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet verläuft, stellt eine bestehende 110-kV-Doppelfreileitung dar. Der Leitungskörper besitzt einen 50 m breiten, grundbuchlich gesicherten Schutzstreifen, jeweils 25 m links und rechts der Leitungsmittelachse. Diese wurde in den Bebauungsplan aufgenommen und die sich daraus ergebenden Nutzungseinschränkungen in Festsetzungsform gegossen. Das von Süden über die bestehende Ortslage von Weyhausen kommende Vorranggebiet für eine Leitungstrasse wurde aus dem RROP 1995 übernommen aber im Rahmen des Planungskonzeptes räumlich davon abweichend um-

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

gesetzt, sodass die Ausweisung eines Zieles an dieser Stelle obsolet ist. Dieser Sachverhalt wurde auch zwischenzeitlich vom Regionalverband für den Großraum Braunschweig in einer Stellungnahme bestätigt.

Südlich des Plangebietes grenzt eine Hauptverkehrsstraße (Ziel der Raumordnung) im Norden ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung an die Flächen an.

Die Erschließung des Baugebietes über die Bundesstraße erfolgt in enger Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (NLStBV Wolfenbüttel).

Den Belangen des Trinkwasserschutzes wird insofern Rechnung getragen, dass im nördlichen Teil des Plangebietes, welches an das Vorranggebiet angrenzt, höchst-überwiegend Wohngebiete sowie ein kleiner Teil Mischgebiete ausgewiesen werden. Diese Nutzungen stellen keinen grundsätzlichen Widerspruch in Bezug auf ein angrenzendes Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung dar. Das Trinkwassergewinnungsgebiet Brackenstedt/ Weyhausen befindet sich rd. 600 m nördlich des Plangeltungsbereiches und ist somit nicht betroffen. Beeinträchtigungen gehen somit unter Berücksichtigung der o. g. Gesichtspunkte auf diese Zielfestlegungen von der Planung nicht aus.

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land stellt für das betroffene Areal gemischte und gewerbliche Bauflächen dar. Die Samtgemeinde führt daher in einem parallel laufenden Verfahren eine Änderung durch. Damit wird der vorliegende Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) gem. § 8 Abs. 2 aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt sein.

Direkt westlich des Plangebietes bestehen die rechtswirksamen Bebauungspläne "Klanze Neu" I. Abschnitt sowie "Klanze Neufassung" II. Abschnitt seit dem Jahr 2007. Diesen setzen Sondergebiete bzw. Gewerbegebiete fest.

Der Bebauungsplan "Klanze Neufassung" II. Abschnitt ist mit der 1. Änderung in Kraft, diese überplante einen kleinen Teil der Gewerbegebiete als Mischgebiet. Eine 2. Änderung befindet sich in Aufstellung.

Südlich des Geltungsbereiches, auf der gegenüberliegenden Seite der Wolfsburger Straße, werden durch die Bebauungspläne "Försterkamp" und "Försterkamp II" allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan "Försterkamp" wurde 1965 genehmigt und ist seit dem rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan "Försterkamp II" wurde 1974 zur Rechtskraft gebracht und 1977 das erste Mal sowie 2000 das zweite Mal geändert. Die Änderungsinhalte waren dabei aber überschaubar und führen nicht zu einer grundsätzlichen Veränderung hinsichtlich der städtebaulichen Aussagen des Bauleitplans.

Südwestlich des Vorhabengebietes, ebenfalls jenseits der Bundesstraße, werden durch den 1963 aufgestellten Bebauungsplan "Judenkamp" Gebiete für Wohnnutzungen ausgewiesen. Diese folgen einer städtebaulichen Abschichtung, sodass an der Wolfsburger Straße allgemeine Wohngebiete und dahinter reine Wohngebiete festgesetzt sind.

Die vorhandenen Bebauungspläne und ihre Festlegungen wurden bei der vorliegenden Aufstellung und insbesondere bei den immissionsschutzrechtlichen Festsetzun-

gen zur Grundlage der Abwägungsentscheidung gemacht, sodass im Ergebnis die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Im Osten grenzt direkt die Mitgliedsgemeinde Tappenbeck an den Plangeltungsbe-
reich an.

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

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

Analog zur Flächennutzungsplanung wird eine entsprechende städtebauliche Abschichtung der Baugebiete gegenüber der maßgeblichen Immissionsquellen vorgenommen, diese verorten sich überwiegend im Bereich der südlich verlaufenden Bundesstraße durch die Belastung mit Verkehrslärm.

Zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie mit Hinblick auf gewerbliche Interessen wurde für das Plangebiet ein Schallgutachten erarbeitet. Dieses betrachtet die bestehende und hinzukommende Belastung der Flächen durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Im Ergebnis hat dies zu entsprechenden Festsetzungen (baulicher Schallschutz, eingeschränkte Baugebiete, Kontingentierung gewerblicher Emissionen) zum Immissionsschutz geführt.

Durch die Planung wird es zur erstmaligen Überbauung bisher unversiegelter Flächen kommen. Es ist daher mit negativen Auswirkungen auf die naturräumlichen Schutzgüter und das Landschaftsbild zu rechnen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden, es wird daher zusätzlich auf externe Flächen zugegriffen. Insbesondere das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist neben dem Boden und Wasser betroffen. Im Plangebiet wurden besonders geschützte bzw. bedrohte Tierarten vorgefunden. Für die Knoblauch-Kröte, die Feldlerche, den Wiesenpieper und das Rebhuhn werden daher im Bebauungsplan zusätzlich zu dem originären Ausgleich für die Überbauungen Maßnahmen zur dauerhaften ökologischen Sicherung getroffen.

Der Kompensationsplanung des Fachbüros Biodata, die in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises sowie den zuständigen Forstbetrieben und der Gemeinde Weyhausen erarbeitet wurde, liegen umfangreiche Fachgutachten zugrunde. Es wird zur fachlichen Absicherung im Rahmen der planexternen Maßnahmen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Investor, der Gemeinde und der Naturschutzbehörde geschlossen und entsprechende Umsetzungsfristen vereinbart. Der Sicherung der Maßnahmenflächen erfolgt privatrechtlich über Eintragungen in das Grundbuch bzw. über den Abschluss von Pachtverträgen.

Die Überbauung wird dazu führen, dass die abflussmindernde Wirkung der Flächen beeinträchtigt wird. Es ist daher geplant, dass zusätzlich anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet zurückzuhalten bzw. vorhandenen Regenrückhaltebecken, die nicht ausgelastet sind, zuzuleiten, sodass im Ergebnis nicht mehr Wasser von den Flächen abfließt als vor der Planumsetzung.

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

2.0 Planinhalt/ Begründung

Insgesamt hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Größe von ca. 11,65 ha. Es werden hierbei auch bebaute Bereiche überplant, für ca. 10,37 ha wird aber erstmalig eine bauliche Inanspruchnahme auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet. Neben der bestehenden Bebauung im nordöstlichen Teil des Plangebietes, dem Mühlenteich und den Ackerflächen befindet sich ebenfalls eine Stromleitung im Plangeltungsbereich. Die 110 kV-Doppelfreileitung verläuft hier von Nordwesten nach Südosten. Im Süden werden Flächen straßenbegleitender Grünanlagen sowie der Seitengraben in die Planung einbezogen. Im Osten des Plangebietes befinden sich Gartenbauflächen, die überplant werden.

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Der nördliche Teil des Plangebietes wird für eine überwiegend wohnbauliche Inanspruchnahme vorbereitet. Die Festsetzung erfolgt daher anhand des zu erwartenden Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet.

Für die Wohngebiete wird zudem eine Gliederung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen. Die nördlichen Baugebiete eignen sich aufgrund ihrer Randlage vorwiegend für eine Realisierung von Einfamilien- und Doppelhäusern. Um eine lockere Bebauungsstruktur zu erhalten, wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. In Anlehnung an die umgebenden Bebauungsstrukturen sowie unter Bezugnahme auf die Topographie innerhalb des Plangebietes – das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 10 m ab – und den gewollten Gebietscharakter von freistehenden Einfamilienhäusern wird die mögliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen beschränkt. Grundsätzlich wird die Errichtung von 2 Vollgeschossen als zulässiges Höchstmaß bestimmt, dies ermöglicht auch die Errichtung eines ausgebauten Dachgeschosses oder eines Staffelgeschosses (2/3 Grundfläche). Zur tatsächlichen Beschränkung der Höhenentwicklung wird bestimmt, dass die Oberkanten baulicher Anlagen eine Höhe von 7,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten dürfen. Als Oberkante im Sinne dieser Festsetzung ist der höchste äußere Punkt der Vollgeschosse des Gebäudes (Traufe bei geneigten Dächern bzw. Attika bei Flachdächern).

Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie die der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt bestimmt, da das Gelände von Norden nach Süden deutlich abfällt und eine gleichmäßige Höhenentwicklung innerhalb einer Baugebiets-Typologie gewährleistet werden soll.

Das zentrale Areal des Plangeltungsbereiches soll für eine Mehrfamilienhausbebauung herangezogen werden. Durch die Gliederung möchte die Gemeinde sicherstellen, dass ein möglichst breites Spektrum an Wohnformen im Zuge der Planung angeboten wird. Aufgrund der spezifischen Anforderungen an die Gebäudeumfänge werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich großzügiger gefasst. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, bauliche Anlagen sind somit auf eine Länge von 50 m begrenzt. Um den für Mehrfamilienhausbebauungen typischen, höheren Versiegelungsgrad Rechnung zu tragen, setzt der Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,4 die Obergrenze gem. § 17 BauNVO fest. Zudem ist im Kontext von Mehrfamilienbebauungen mit umfangreicheren Flächenansprüchen für Stellplätze

und Garagen zu rechnen. Da die Gemeinde die Schaffung von verdichtetem Wohnraum zum Schutz des Grund und Bodens vor Überbauung unterstützt, wird die Überschreitung der Versiegelung durch Nebenanlagen auf das erforderliche Maß erhöht. Im Ergebnis können neben der Überbauung im Umfang von 40 % durch Hauptanlagen weitere 30 % der Grundstücksflächen durch Nebenanlagen überbaut werden, um die notwendigen Abstellmöglichkeiten der privaten PKW und deren Zufahrten für die zukünftigen Bewohner der Bebauung zur Verfügung stellen zu können. Im Ergebnis können dann 70 % der Grundstücksflächen überbaut werden. Des Weiteren sollen vor allem die an die Grünfläche angrenzenden Baugebietsflächen für eine intensivere Inanspruchnahme durch Stellplätze und Garagen geöffnet werden, da nachbarschützende Belange hier kaum bestehen. Demzufolge werden die Regelungen der Landesbauordnung, Nebenanlagen nur auf einer Länge von 9 m je Grenze und maximal auf 15 m in Unterschreitung der seitlichen Grenzabstände zuzulassen, aufgehoben, sodass in den Wohngebieten für die Mehrfamilienbebauung die Grenzflächen zu den Grünflächen vollumfänglich durch Nebenanlagen bebaut werden können.

Dies gewährleistet eine sinnvolle Inanspruchnahme dieser Flächen, die aufgrund des Leitungsschutzstreifens teilweise erhebliche Restriktionen aufweisen und somit für andere Nutzungsarten ungeeignet sind. So gelten innerhalb des Schutzstreifens Einschränkungen hinsichtlich der Höhen baulicher Anlagen und von Gebäude- bzw.- Anlagenteilen zu den Leiterseilen sowie in Bezug auf die Brandschutz-Anforderungen an Dacheindeckungen. Diese wurden vom Leitungsträger mitgeteilt und zur Beachtung bei der Realisierung in die Festsetzungen aufgenommen.

Mit Hinblick auf die zu erwartenden Gebäudetypen wird mit der Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen eine stärkere Höhenentwicklung als in den allgemeinen Wohngebieten für Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht. Dies wird unter Berücksichtigung der Lage im südlichen Teilbereich (Topographie) sowie mit Hinblick auf die zu erwartenden Baukörper als angemessen erachtet. Eine absolute Einschränkung der Höhenentwicklung in diesen Wohngebieten (WA 2) wird dagegen nutzungsbedingt nicht als erforderlich angesehen, da einerseits bei der Umsetzung von Mehrfamilienhausbebauungen Geschosshöhen über 4,00 m nicht zu erwarten sind und andererseits durch die niedrigere Höhenlage gegenüber den nördlichen Wohngebieten (WA 1) eine unangemessene Höhenentwicklung nicht zu erwarten ist.

Im Osten des Plangebietes grenzt ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb samt Erwerbsflächen an die neuen Baugebiete an, dieser wird im Rahmen einer Dorfgebiets-Ausweisung (MD) durch die vorliegende Planung erstmalig abgesichert. Als Zäsur zwischen der bestehenden, landwirtschaftlichen Nutzung und den hinzukommenden Wohn- und Mischnutzungen in diesem Bereich wird eine Anpflanzfestsetzung ausgewiesen.

Die allgemeinen Wohngebiete soll vordringlich genutzt werden, um die bestehende Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen, daher werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zugelassen. Der grundsätzliche Gebietscharakter ist aufgrund dieser Einschränkungen nicht verändert, zudem soll innerhalb der Gewerbegebiete eine Tankstelle realisiert werden.

Aufgrund der Vorbelastung des Baugebietes durch Verkehrslärm wurden unter Zuhilfenahme eines schalltechnischen Gutachtens Lärmpegelbereiche festgesetzt. In diesen gelten entsprechende Vorgaben zum baulichen Schallschutz. In den Lärmpegelbereichen V bis VII werden aus Gründen der Gesundheit Wohnnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 + WA 2) gelten durch

die Lärmpegelbereiche II bis IV entsprechenden Vorgaben des baulichen Schallschutzes.

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung werden im östlichen Teil der allgemeinen Wohngebiete (WA 1) Leitungsrechte für die Entsorgungsbetriebe ausgewiesen. Die Dimensionierung erfolgte dabei in Absprache des zuständigen Entsorgungsträgers.

- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Im Nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein bestehender Bebauungszusammenhang planungsrechtlich abgesichert. Es handelt sich hierbei um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Hofverkauf, privaten Wohnnutzungen und Gartenbauflächen z. T. in Gewächshäusern. Die Ausweisung des Gebietstypus erfolgt dabei aufgrund des vorgefundenen Nutzungscharakters sowie aufgrund der Grundstückszusammenhänge. Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten sind in Dorfgebieten vorrangig zu berücksichtigen. Die Gemeinde möchte hiermit den bestehenden Nutzungsgrad hinsichtlich der angrenzenden Entwicklung schutzwürdiger Nutzungen absichern.

Die vorhandenen, baulichen Hauptnutzungen werden dabei mit der Baugrenze eng erfasst, da mit der vorliegenden Planung für das Dorfgebiet keine neuen, baulichen Nutzungen ermöglicht werden sollen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und landesrechtlichen Regelungen werden zu diesem Zweck ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen sind hiervon die naturgemäß an den Grundstücksgrenzen errichteten Nebenanlagen wie Einfriedungen und die Zufahrten.

Außerhalb der festgelegten Baugrenzen befinden sich Gewächshäuser. Es handelt sich hierbei um bauliche Anlagen, diese sollen auch weiterhin betrieben werden können. Da wird festgelegt, dass Anlagen des erwerbsmäßigen Gartenbaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können, da es sich hierbei um Hauptanlagen handelt.

Als Zäsur der bestehenden Dorfgebietsnutzung gegenüber den geplanten Baugebieten wird eine Anpflanzfestsetzung ausgewiesen.

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung werden im südlichen Teil des Dorfgebietes Leitungsrechte für die Entsorgungsbetriebe ausgewiesen. Die Dimensionierung erfolgte dabei in Absprache des zuständigen Entsorgungsträgers.

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Aufgrund der bestehenden und hinzukommenden Lärmbelastung sowie in Bezug auf den geplanten Nutzungscharakter werden Teile des Plangebietes als Mischgebiet ausgewiesen. In der südöstlichen Ecke des Plangebietes soll eine Tankstelle realisiert werden, des Weiteren sind ein Dialyse-Zentrum sowie eine Einrichtung zur Tagespflege in den westlichen Mischgebieten geplant, welche an die vorhandene Bebauung anschließen. Die verbleibenden Flächen für gemischte Baugebiete stellen eine Angebotsplanung dar.

Für die Mischgebiete nördlich der 110 kV-Doppelfreileitung wird in Anlehnung an die angrenzenden Baugebiete und mit Hinblick auf einen entsprechend Grad der Ausnutzbarkeit eine offene Bauweise festgelegt. Diese erlaubt mit Gebäudelängen bis zu 50 m keine unangemessenen Gebäudetypologien in Bezug auf die angrenzend festgesetzten Wohngebiete.

Zusätzlich wird die Höhenentwicklung durch die Ausweisung von maximal 3 Vollgeschossen begrenzt. Hinsichtlich der städtebaulichen Gliederung (Innerer Be-

reich – niedrigere Wohnbebauungen; nach außen hin höher werdend), die für das Baugebiet vorgenommen wird, ist ein darüber hinausgehender Regelungsumfang nicht erforderlich. Bei einer mischgebietstypischen Nutzung ist somit nicht mit der Entstehung einer unangemessenen Höhenentwicklung zu rechnen.

Für alle Mischgebiete im Plangebiet wird mit einer GRZ von 0,5 ein Versiegelungsgrad bestimmt, der eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht aber noch zum Schutz des Bodens durch nicht notwendige Überbauung hinter der zulässigen Obergrenze für diesen Gebietscharakter zurückbleibt. In den Mischgebieten soll hierdurch eine zu starke Verdichtung vermieden werden.

Einzige Ausnahme hierbei bildet die isolierte Mischgebietsfläche im Südwesten des Plangebietes zwischen der Freileitungstrasse und der Fortsetzung der Gemeindestraße An der Klanze. Vorhabenbedingt ist es an dieser Stelle erforderlich die GRZ mit 0,6 auf das Maximum für ein Mischgebiet anzuheben. Die Gemeinde erachtet dies mit Hinblick auf eine effektive Ausnutzung und schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden für angemessen.

Die 110 kV-Doppelfreileitung trennt die südlichen Mischgebiete von den allgemeinen Wohngebieten und nördlichen Mischgebieten räumlich ab, daher werden die südlichen Mischgebiete mit Hinblick auf die gewerblichen Belange mit einem höheren Maß an baulichen Inanspruchnahme-Möglichkeiten ausgestattet. Die Gemeinde nimmt damit die Möglichkeit wahr, für die Baugebiete innerhalb des Plangeltungsbereiches entsprechend nach Maß der baulichen Nutzung eine Gliederung vorzunehmen. Für diesen Bereich werden, in Bezugnahme auf die Topographie des Plangebietes und der angrenzend geplanten Gewerbegebiete, 4 Vollgeschosse als zulässiges Höchstmaß der Höhenentwicklung bestimmt. Des Weiteren sind durch die abweichende Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Festsetzungen ermöglichen in dem Plangebiet eine Höhenentwicklung über das Maß der umgebenden Bestandsbebauung hinaus. Mit Hinblick auf konkrete Vorhaben für den südlichen Teil des Plangebietes kann dies aber ohnehin nicht vermieden werden, geplante Nutzungen werden eine Höhenentwicklung aufweisen, welche die bis zu 9,00 m hohe Nachbarschaft überragen werden. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch die Kulissenwirkung ist aber aufgrund des zu erwartenden Höhenunterschieds nicht zu rechnen, da die Höhenentwicklung durch die Festsetzung begrenzt ist und die Entstehung einer nur um ein Geschoss höheren Bebauung zu erwarten ist. Die Gemeinde erachtet die Vorgehensweise auch deshalb für angemessen, da die Entwicklung des Plangebietes für Wohnen und gewerbliche Belange im Vordergrund steht. Gewerbliche Nutzungen, auch wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören, stehen naturgemäß in Verbindung mit einer umfangreichen, baulichen Inanspruchnahme. Um möglichst sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen wird daher eine entsprechende Höhenentwicklung zugelassen.

Auch Teile der Mischgebiete befinden sich innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Doppelfreileitung. Die sich daraus ergebenden Einschränkungen für bauliche Anlagen gelten hier ebenso. Sie wurden daher zur Beachtung bei der Realisierung in die Festsetzungen aufgenommen.

Nördlich des östlichen Mischgebietes grenzt ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb samt Erwerbsflächen an die neuen Baugebiete an, dieser wird im Rahmen einer Dorfgebiets-Ausweisung (MD) durch die vorliegende Planung erstmalig abgesichert. Als Zäsur zwischen der bestehenden, landwirtschaftlichen Nutzung und den hinzukommenden Wohn- und Gewerbenutzungen in diesem Bereich wird eine Anpflanzfestsetzung ausgewiesen.

Innerhalb der Mischgebiete ist die Errichtung der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Hierdurch sollen Konflikte mit den allgemeinen Wohngebieten und der anteilmäßig zu erwartenden Wohnnutzung vermieden werden. Die Gemeinde folgt damit dem Prinzip, durch den Ausschluss von Nutzungen die zur erheblichen Beeinträchtigung von Wohnnutzungen führen können, der proaktiven Konfliktvermeidung.

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung werden im nördlichen sowie im südlichen Teil der Mischgebiete (MI) Leitungsrechte für die Entsorgungsbetriebe ausgewiesen. Die Dimensionierung erfolgte dabei in Absprache des zuständigen Entsorgungsträgers.

Aufgrund der Vorbelastung des Baugebietes durch Verkehrslärm wurden unter Zuhilfenahme eines schalltechnischen Gutachtens Lärmpegelbereiche festgesetzt. In diesen gelten entsprechende Vorgaben zum baulichen Schallschutz.

- Mischgebiet (MI1) gem. § 6 BauNVO

Für den nördlichen Teil des Mischgebietes am westlichen Rand des Geltungsbereiches wird das Maß der baulichen Nutzung analog zu den östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebieten (WA 1) bestimmt. Hierdurch sollen städtebauliche Disharmonien, insbesondere durch stark abweichende Höhenentwicklungen und damit verbundene Verschattungswirkungen, vermieden werden.

Einzige Ausnahme bildet hierbei das zulässige Maß an Überbauung, die GRZ wird mischgebietstypisch bei 0,5 belassen.

- Eingeschränktes Mischgebiet (Mle) gem. § 6 BauNVO

Aus Gründen der gesunden Wohnverhältnisse werden für die Lärmpegelbereiche V bis VII Nutzungen für Wohnzwecke grundsätzlich ausgeschlossen.

- Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO

Für die als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen gibt es konkrete Nutzungsvorstellungen. Es soll durch die Planung ein Hotel ermöglicht werden, die verbleibenden gewerblichen Bauflächen stellen eine angefügte Angebotsplanung für gewerbliche Zwecke dar. Da die Flächen entlang der Wolfsburger Straße stark durch Verkehrslärm belastet sind, ist eine gewerbliche Nutzung naheliegend. Die Erschließung der Gewerbegebiete von der Bundesstraße, mit Ausnahme des Abzweigs in die Baugebiete, ist auszuschließen. Daher werden diese im westlichen Teil des Geltungsbereiches an die Planstraße geführt, um eine Zufahrtmöglichkeit offenzuhalten.

Nutzungsbedingt ist mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen, es wird daher bestimmt, dass 80 % der Grundstücksflächen durch Hauptanlagen überbaut werden können. Zudem wird eine abweichende Bauweise bestimmt, Gebäudelängen dürfen 50 m überschreiten. Mit Hinblick auf den Gebietscharakter erachtet die Gemeinde die Festlegungen für angemessen, sie entspricht darüber hinaus dem typischen Nutzungscharakter dieser Baugebiete.

Aufgrund der bereits angespannten Verkehrssituation in der weiteren Umgebung des Plangebiets sowie unter Berücksichtigung der planbedingten Verkehrsmengenzunahme werden im Rahmen der Planung verkehrsintensive Nutzungen für die Gewerbegebiete ausgeschlossen, um die Problemlage nicht noch weiter zu verschärfen.

Unter Bezugnahme auf die Topographie des Plangebietes sowie auf die angrenzenden Mischgebiete wird die Oberkante baulicher Anlagen auf 12,50 m begrenzt. Bei der Errichtung gewerblicher Anlagen kommen in der Regel deutlich größere Raumhöhen als bei Wohngebäuden oder Dienstleistungsbetrieben zum Tragen. Daher be-

steht die Gefahr, dass mit einer Regelung über die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, das Ziel zur Begrenzung der tatsächlichen Höhenentwicklung nicht erreicht wird. Die Höhe von 12,50 m entspricht dabei grundsätzlich der zu erwartenden, maximalen Höhenentwicklung in den angrenzend geplanten Mischgebieten (Maximal 4 Vollgeschosse á ca. 3,00 m) aber lässt eine ausreichende Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu. Die Festsetzungen ermöglichen in dem Plangebiet eine Höhenentwicklung über das Maß der umgebenden Bestandsbebauung hinaus. Mit Hinblick auf konkrete Vorhaben für den südlichen Teil des Plangebietes kann dies aber ohnehin nicht vermieden werden, geplante Nutzungen werden eine Höhenentwicklung aufweisen, welche die bis zu 9,00 m hohe Nachbarschaft überragen werden. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch die Kulissenwirkung ist aber aufgrund des zu erwartenden Höhenunterschieds nicht zu rechnen, da die Höhenentwicklung durch die Festsetzung begrenzt ist und die Entstehung einer nur um ein Geschoss höheren Bebauung gewährleistet wird. Die Gemeinde erachtet die Vorgehensweise auch deshalb für angemessen, da gewerbliche Nutzungen naturgemäß in Verbindung mit einer umfangreichen, baulichen Inanspruchnahme stehen. Um möglichst sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen, wird eine entsprechende Höhenentwicklung zugelassen.

Darüber hinaus benötigen gewerbliche Anlagen wie z. B. das geplante Hotel umfangreich technische Anlagen wie z. B. Klima-, Wärme- und Lüftungstechnik, Aufzüge. Da diese häufig aus Gründen der Wirtschaftlichkeit in den Hauptbaukörper integriert werden können, darf die Höhenbeschränkung von 12,50 m durch solche Anlagen im technisch erforderlichen Umfang überschritten werden. Da diese Anlagen zurückgesetzt auf den Dachflächen nicht zur raumbildprägenden Wirkung der Gebäude beitragen, ist nicht von einer Beeinträchtigung des Ortsbildes hierdurch auszugehen und diese Möglichkeit wird zugelassen.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten sind die gewerblichen Nutzungen hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens einzuschränken, damit an den maßgeblichen Immissionsorten die Grenzwerte durch Gewerbelärm nicht überschritten werden. Die Gewerbegebiete werden dementsprechend flächenmäßig nach den zulässigen Emissionskontingenten gegliedert. Zusätzliche Kontingente werden für entsprechende Richtungssektoren festgelegt, um die Emissionskontingente überschritten werden dürfen. Die Festsetzungen sind erforderlich um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung werden im südlichen Teil des Baugebietes Leitungsrechte für die Entsorgungsbetriebe ausgewiesen. Die Dimensionierung erfolgte dabei in Absprache des zuständigen Entsorgungsträgers.

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) weist der Bebauungsplan die Flächen aus, in denen entlang der B 188 in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, keine Hochbauten errichtet werden dürfen.

Gegenüber der Bundesstraße, und des Mühlenweges im Norden und Osten wird ein Zu- und Abfahrtsverbot von den Baugebieten festgesetzt, da aus Ordnungsgründen die privaten Baugrundstücke nur von den Plangebietsstraßen und den ausgewiesenen Erschließungsflächen angefahren werden sollen.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches werden mit dem Mühlenteich und dem Dorfgebiet nur bestehenden Nutzungen planungsrechtlich erstmals erfasst.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zugunsten der Flexibilität durch Baugrenzen bestimmt, die überwiegend aus Ermangelung anderer städtebaulicher Gründe nur einen Mindestabstand von 3,00 m gegenüber Erschließungsflächen, dem

Spielplatz und benachbarten Flächen bzw. 2,00 m gegenüber der Anpflanzfestsetzung und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (T-Fläche) einhalten. Zwischen dem Mischgebiet im nordwestlichen Teil des Plangebietes und den angrenzenden bestehenden Gewerbegebieten westlich des Geltungsbereiches legt die Baugrenze keinen Abstand fest, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke mit Hinblick auf die geringe Bautiefe zu gewährleisten, allerdings bleiben die Regelungen zum seitlichen Grenzabstand nach dem Landesrecht hiervon unberührt (Mindestens 3,00 m oder ½ Höhe baulicher Anlagen). Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausdrücklich zulässig, sofern nachbarschützende Belange nicht berührt werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Durch die erstmalige Überbauung der Flächen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter zu rechnen, diese können nur teilweise im Plangebiet erbracht werden. Zudem werden durch die Inanspruchnahme Lebensräume von gefährdeten bzw. streng geschützten Arten verloren gehen. Von der Planung sind unmittelbar die Knoblauch-Kröte und Vogelarten des Offenlandes betroffen. Es wurden daher in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zusätzliche Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion ermittelt und festgelegt (CEF-Maßnahmen). Es ist geplant, für die Knoblauch-Kröte das Naturdenkmal am Silbersee (nordwestlich des Plangebietes) als Ersatzlebensraum umzugestalten, zusätzlich wird ein Wanderkorridor zwischen den Gewässern angelegt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Verbindung durch die Ausweisung der T-Fläche gesichert. Hinsichtlich des Eingriffes in die Brutreviere geschützter Vogelarten ist der Ausgleich auf mehreren Flächen geplant, die teilweise auch zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser herangezogen werden und somit Doppelfunktionen erfüllen.

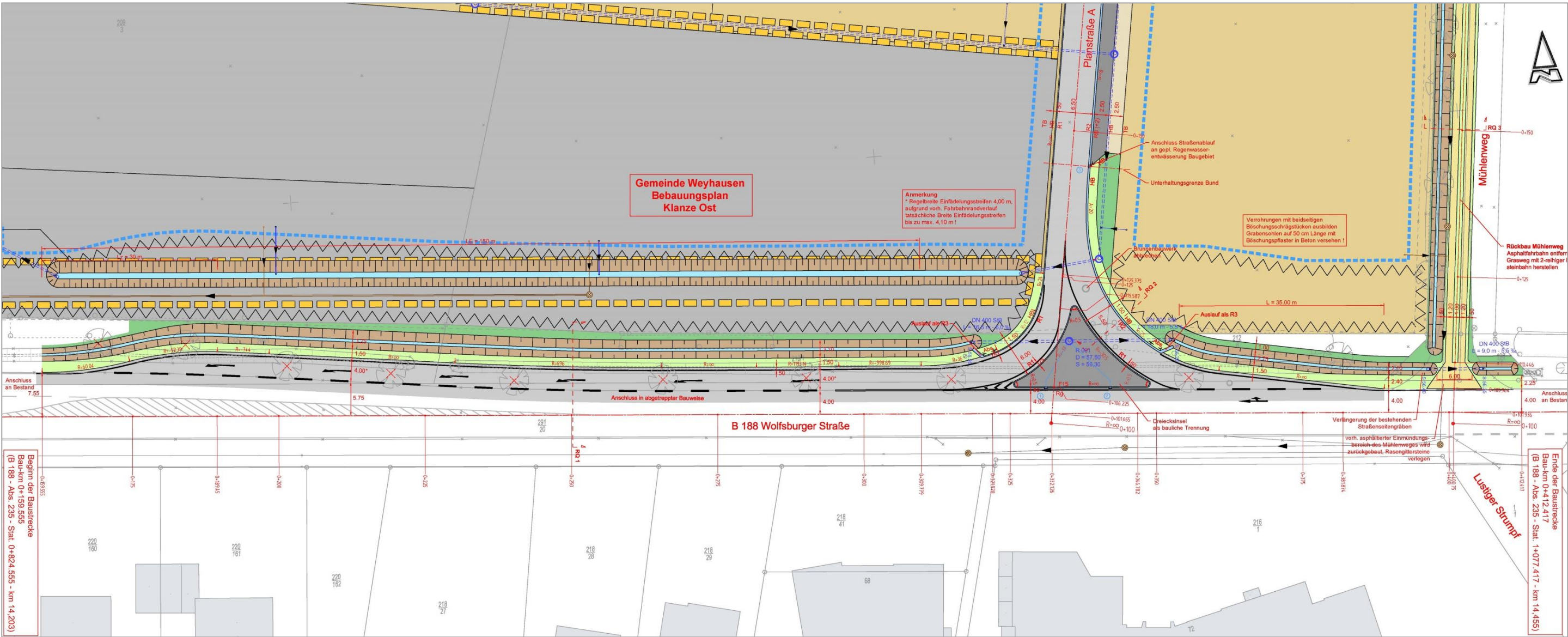
Der Kompensationsplanung des Fachbüros Biodata, die in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises sowie den zuständigen Forstbetrieben und der Gemeinde Weyhausen erarbeitet wurde, liegen umfangreiche Fachgutachten zugrunde. Es wird zur fachlichen Absicherung im Rahmen der planexternen Maßnahmen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Investor, der Gemeinde und der Naturschutzbehörde geschlossen und entsprechende Umsetzungsfristen vereinbart. Der Sicherung der Maßnahmenflächen erfolgt privatrechtlich über Eintragungen in das Grundbuch bzw. über den Abschluss von Pachtverträgen.

2.1 Erschließung

Fließender Verkehr

Der Planbereich wird von der Wolfsburger Straße (B 188) über eine "rechts rein, rechts raus" Zu- bzw. Abfahrt sowie über einen Anschluss an die Gemeindestraße An der Klanze erschlossen. Die Anbindung wird mit einer Verzögerungs- und Beschleunigungsspur entsprechend den Richtlinien als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Planfeststellung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt. Die Erarbeitung des Erschließungskonzeptes erfolgt in enger Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (NLStBV) und dem Planungsbüro Röver.

Die Ausbauplanung im Bereich des geplanten Knotenpunktes mit der B 188 ist dem folgenden Auszug aus der Fachplanung entnommen:



Es wird hierzu vertraglichen Regelungen bezüglich des Mühlenwegs und des neuen Kreuzungsbereiches mit der B 188 werden außerhalb des Bebauungsplans zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger und dem NLStBV geben. Die Erschließungsfragen und die Ausbauplanung werden im Verlaufe der weiteren Planung abschließend mit der zuständigen Straßenbaubehörde geklärt, sodass zum Satzungsbeschluss eine einvernehmliche Lösung vorliegt und die Erschließung des Baugebietes gewährleistet ist.

Die Anbindung an die vorhandene Ortslage von Weyhausen wurde durch den angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan "Klanze-Neufassung" I. Abschnitt bereits vorbereitet. Die interne Erschließung erfolgt über Planstraßen, die anhand ihrer Erschließungsfunktion entsprechend dimensioniert sind. Die Haupteerschließungsflächen des südlichen Teilbereiches werden in einer Breite von 12 m bis 14,50 m ausgewiesen. Dies beinhaltet Fahrbahnen, Gehwege, Flächen für den Radverkehr und Parkplätze sowie Gestaltungsmöglichkeiten, die aber der Straßenausbauplanung vorbehalten sind. Die Erschließungsstraße der allgemeinen Wohngebiete stellt sich demgegenüber aufgrund ihrer untergeordneten Funktion mit einer Breite von 10 m reduziert dar. Dies ist jedoch ausreichend hinsichtlich der geplanten Verkehre und ermöglicht eine großzügige Gestaltung. Die Verkehrsflächen für die Wohngebietsstraßen sind mit 6,50 m nochmals deutlich geringer dimensioniert, da es vermutlich zur Umsetzung einer Mischverkehrsfläche kommen wird und lediglich die Verkehre der Anliegergrundstücke aufgenommen werden müssen.

Das Mischgebiet am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches wird als Ganzes vom Eigentümer entwickelt und über private Wegeflächen erschlossen, daher enden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen an diesem Baugebiet stumpf.

Die Wendeanlagen im Plangebiet sind entsprechend der Anforderungen durch die Befahrung von 3-Achsigen Müllfahrzeugen gem. der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt) dimensioniert.

Des Weiteren sieht die Planung die Anschlüsse an die Umgehungsstraße im Westen über das Gemeindegebiet Tappenbeck sowie die Anbindung an das Dorfgebiet und die nördlich gelegenen Flächen bereits vor.

Aufgrund der bereits angespannten Verkehrssituation in der weiteren Umgebung des Plangebiets sowie unter Berücksichtigung der planbedingten Verkehrsmengenzunahme wurde im Rahmen der Planung eine Untersuchung durch ein Fachbüro vorgenommen und mit dem zuständigen Straßenbaulastträger Maßnahmen abgestimmt. Um eine möglichst hohe Verkehrsqualität für das neue Baugebiet sicherstellen zu können, wurden die Ergebnisse dem Erschließungskonzept zugrunde gelegt.

Mit Hinblick auf die Wahrung von Sicherheit und Ordnung wird für die Grenzbereiche gegenüber dem Mühlenweg ein Zu- und Abfahrtsverbot von den privaten Grundstücken festgesetzt, da die Baugrundstücke nur von den Planstraßen aus befahren werden sollen. Das Zu- und Abfahrtsverbot gegenüber der Bundesstraße ergibt sich aus dem Fernstraßengesetz. Demzufolge sind außerhalb geschlossener Ortschaften, wie im vorliegenden Fall, private Grundstücke gegenüber klassifizierten Straßen ohne Tür und Tor einzufrieden.

Nördlich des Plangebietes existieren Bestrebungen eine Fortsetzung der baulichen Entwicklung vorzunehmen, eine An- und Einbindung in das vorliegende Baugebiet ist dabei erforderlich. Dementsprechend wird in Richtung Norden eine Anschlussmöglichkeit vorgesehen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes werden Verkehrsflächen für Fußgänger ausgewiesen, um die fußläufige Durchwegung des Plangebietes und damit die Einbindung der Flächen an die Ortslage sicherzustellen.

Im Zustand vor der Planung bildet der östlich an den Geltungsbereich angrenzende Teil des Mühlenwegs (auch Uelzener Heerstraße genannt) die Erschließung für den landwirtschaftlichen Betrieb Volk (im Geltungsbereich MD) zu den südlich der Bundesstraße gelegenen Schlägen des Landwirtes. Die Zufahrt, die nur für Anlieger-Verkehr freigegeben ist, wird jedoch häufig durch unberechtigte Kraftfahrzeuge genutzt. Die Planung sieht daher einen Anschluss an den Mühlenweg über interne Verkehrsflächen vor. Es ist im Zuge dessen geplant, den Mühlenweg im Kreuzungsbereich mit der Bundesstraße mit Hinblick auf eine reine land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung bedarfsgerecht zurückzubauen.

Im Rahmen der Grundstücksteilungen ist mit der Entstehung von Hinterliegerbebauung zu rechnen, zur Sicherstellung der Erschließung erfolgt daher im Bereich der betroffenen Baugebiete eine Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Anlieger. Die Wahl der Festsetzung richtet sich nach der Anzahl der zu erwartenden Hinterliegerbebauungen. Sollten darüber hinaus hinterliegende Bebauungen nicht an öffentlichen Erschließungen liegen, sind privatrechtliche Regelungen zu treffen. Die Gemeinde erachtet die vorgenommenen Festsetzung für ausreichend, um die Erschließung sicherzustellen.

Die Ortsumgehung Weyhausen für die B 188 wurde in den Bundesverkehrswegeplan 2030 aufgenommen, beinhaltet jedoch keine Festlegung auf eine Trasse, ein Linienbestimmungsverfahren hat nicht stattgefunden. Die Meldelinie verläuft allerdings direkt durch das Plangebiet. Die Gemeinde ist nicht der Ansicht, dass eine Umgehung der Bundesstraße in diesem Bereich umsetzbar ist, da u. a. auch eine Verlagerung der B 248 mit Kreisverkehr aufgrund der Weiterführung der A 39 östlich von Weyhausen geplant wird und hält an der vorliegenden Planung fest.

Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum (Parkplätze) können im Rahmen der Straßenplanung in den großzügig dimensionierten Verkehrsflächen bedarfsweise vorgesehen werden. In den Wohngebietsstraßen ist von der Realisierung einer Mischverkehrsfläche auszugehen.

Die erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der jeweiligen Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Aufgrund des hohen Mobilitätsgrades in der Region werden für die für Einfamilien- und Doppelhausbebauung prädestinierten Baugebiete WA1 und MI1 sowie für besonderen Wohnformen (bspw. betreutes Wohnen und Altenwohnheime) weiterführende Regelungen zu den erforderlichen Einstellplätzen über die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) getroffen. Ziel der Vorschrift ist, bezogen auf die zu erwartende Nutzung und der sich daraus ergebenden Anforderungen für die Anzahl der Stellplätze, konkrete Regelungsinhalte für bestimmte Baugebiete bzw. Nutzungen vorzugeben.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig fordert Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bedienungssachsen aus wirtschaftlichen Gründen zu vermeiden. Neue Baugebiete sollten daher entlang vorhandener Verkehrslinien geplant werden, an denen mit neuen Haltestellen eine gute Einbindung in den ÖPNV stattfinden kann.

Bestehende Bushaltestellen befinden sich in Weyhausen im Elsternweg und in der Neuen Straße sowie im Tappenbecker Gebiet im Schützenweg in Entfernungen von 500 m bis 800 m. Das Plangebiet liegt damit nur begrenzt im fußläufigen Radius bestehender Haltepunkte. Für die Akzeptanz durch den Radverkehr ist das vorhandene Angebot jedoch als ausreichend zu bewerten.

Die Gemeinde wird außerhalb des Planverfahrens prüfen lassen, ob im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes eine neue Haltestelle eingerichtet werden kann.

Technische Infrastruktur

Die Flächen können durch Erweiterungen in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden werden.

2.2 Grünordnung

Zur Gliederung des Plangebietes sowie mit Hinblick auf den zu erwartenden Charakter werden private Grünflächen im Nahbereich der 110 kV-Doppelfreileitung festgesetzt. Es ist geplant, dass anfallende Niederschlagswasser aus den Wohngebieten und den nördlich der Trasse gelegenen Mischgebieten, dass nicht auf den Grundstücken versickert werden kann, zu sammeln und sukzessive zu versickern. Zudem ist geplant die Randbereiche der Rückhaltebecken zu bepflanzen. Es wird sich hierbei aufgrund des Nutzungszwecks um eine nicht-öffentlich zugängliche Fläche handeln, die Ausweisung erfolgt daher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung für Flächen zur Regelung des Wasserabflusses. Durch die Lage unter der Leitungstrasse ergeben sich Einschränkungen für die Anpflanzungen innerhalb des 50 m breiten Schutzstreifens. Bei der Wahl der zu pflanzenden Gehölze ist darauf zu achten, dass die Mindestabstände von 3 m zu den Stromleitungen bei maximalem Durchhängen (Auskunft des Leitungsträgers) nicht unterschritten werden.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen befindet sich ein Standmast der 110 kV-Doppelfreileitung. Wie der Leitungsträger mitgeteilt hat, ist es zum Schutz seiner Belange erforderlich, diesen in einem Umkreis von 20 m von Maßnahmen freizuhalten, die zu einer Erhöhung des Grundwasserspiegels führen können. Retentionsbecken sind hierzu durchaus geeignet, daher ist deren Errichtung in dem Schutzradius auszuschließen um die Standfestigkeit des Mastes nicht zu gefährden. Zu Unterhaltungszwecken für den 110 kV-Freileitungs-Mast ist außerdem ein temporärer Kranstellplatz vorzuhalten (Belastungsgrenze der Standfestigkeit bis zu 100 Tonnen für einen Autokran), der daher in die Festsetzungen aufgenommen wurde.

Zudem ist es notwendig, für die Grünflächen eine Befahrung zu Unterhaltungszwecken zuzulassen, sodass auch die Erhaltung des Retentionsvolumens dauerhaft gewährleistet werden kann.

Im Norden des Plangebietes wird eine Fläche für die Errichtung eines Kinderspielfeldes vorgehalten. In Bezug auf den zu erwartenden Nutzungscharakter wird eine öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen.

Der Mühlenteich stellt das einzige Gewässer im Geltungsbereich dar, es handelt sich um ein naturfernes Stillgewässer mit Ufergehölzen. Dieses beinhaltet einen Teillebensraum als Laichgewässer für die Knoblauch-Kröte dar. Daher wird das Areal einschließlich eines Wanderkorridors, der den Mühlenteich mit dem Ausgleichslebensraum am Silbersee verbindet, als private Grünfläche ausgewiesen. Zusätzlich erfolgt die Ausweisung als Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege von Boden, Na-

tur und Landschaft aufgrund des besonderen Schutzzweckes, um das Erreichen der naturschutzfachlichen Entwicklungsziele sicherzustellen.

Die Gemeinde setzt zwischen den geplanten Baugebieten und den vorhandenen Nutzungen die Anpflanzung einer Baum-Strauch Hecke als städtebauliche Zäsur fest. Die gewählte Pflanzdichte wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde so gewählt, dass die Zielstellung erfüllt werden kann, ohne dabei die zukünftigen privaten Grundstückseigentümer über Gebühr einzuschränken. Die Anpflanzfestsetzung wird teilweise mit Leitungsrechten überlagert, dies steht allerdings nicht im Widerspruch, da der Leitungsträger aufgrund der Beschaffenheit zugesichert hat eine Überpflanzung der Leitungen zuzulassen.

Der gewählte Umfang der ausgewiesenen Verkehrsflächen ist im Besonderen im Bereich der Sammelstraßen so gewählt, dass in der Straßenausbauplanung eine entsprechende Gliederung der Straßenräume durch eine Bepflanzung vorgenommen werden kann.

Im Zuge der Realisierung ist davon auszugehen, dass die privaten Eigentümer ihre Grundstücke eingrünen. Für die privaten Baugrundstücke werden daher keine weitergehenden Bepflanzungsvorgaben getroffen.

Da das Plangebiet bereits im Westen und Süden an die bestehende Ortslage von Weyhausen anschließt sowie auch mittel- bis langfristig eine bauliche Inanspruchnahme der östlich und nördlich gelegenen Flächen erwartet wird, erscheint die Festsetzung einer Randeingrünung entbehrlich. Es ist davon auszugehen, dass die privaten Grundstückseigentümer Anpflanzungen auf ihren Baugrundstücken gegenüber anderweitig genutzten Flächen vornehmen, städtebauliche Gründe für die Festsetzungen von Ortsrandeingrünungen ergeben sich daher nicht.

Die erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren. Die gelingt nur teilweise im Plangebiet. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf planexternen Flächen erbracht.

2.3 Waldbelange/ Gefahrenabwehr

Bei dem Mühlenteich handelt es sich, hinsichtlich der Biotoptypen-Kategorisierung, um naturfernes Stillgewässer mit Ufervegetation. Es handelt sich bei der in Rede stehenden Fläche nicht um Wald nach dem Niedersächsischen Waldgesetz (NWaldG). Die flächenbezogene Vermutungsgrenze von 0,5 ha wird nicht überschritten, da die Parzelle nur ca. 0,45 ha groß ist und ist damit der Definitionskategorie § 2 Abs. 7 Nr. 1 NWaldG zuzuordnen: Wald sind nicht:

kleinere Flächen in der übrigen freien Landschaft, die nur mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind.

Des Weiteren sind die zuständigen Waldbehörden im Verfahren beteiligt wurden, Hinweise, dass es sich bei der Fläche um Wald handelt, sind dabei ausgeblieben.

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig wird die Fläche ebenfalls nicht als bestehende Waldfläche oder als Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet für den Wald ausgewiesen.

Hinsichtlich der Gefahrenabwehr ist in dem Pachtvertrag zwischen Eigentümer und Vorhabenträger eine jährliche Kontrolle und Entnahme abgängiger Gehölze festgelegt. Daher ist nicht von Schäden auszugehen. Dennoch sind die betroffenen Grund-

stückseigentümer über die grundsätzliche Gefahr informiert und wurde verpflichtet, von etwaigen Schadenansprüchen gegenüber dem Eigentümer zurückzutreten.

Grundsätzlich wird es durch die Umgestaltung der Fläche am Mühlenteich für die Knoblauchkröte zu Rodungen kommen und die verbleibende Restgefahr nochmals minimiert.

Unter den o.g. Voraussetzungen hält die Gemeinde es für angemessen, zur effektiven Ausnutzung der Flächen für eine Bebauung, auf einen möglicherweise wünschenswerteren, größeren Abstand zu den Gehölzen zu verzichten, da der Gefahrenabwehr in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

2.4 Ver- und Entsorgung

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

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

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde bereits ein Baugrund- und Bodengutachten³⁾ erbracht. Nach diesem stehen im nördlichen und südlichen Teilbereich versickerungsfähige Böden an, im mittleren Teilbereich hingegen nicht. Es ist geplant, dass Oberflächenwasser aus den Wohngebieten und den Mischgebieten nördlich der 110 kV-Doppelfreileitung, dass nicht versickert werden kann, in entsprechenden Rückhaltebecken zu sammeln und sukzessive zu versickern bzw. an die Regenwasserkanalisation abzugeben. Diese Rückhalteinrichtungen sollen im Rahmen der Grünflächenausweisungen unter der Strom-Trasse realisiert werden. Die Bemessung hat die ermittelte Versickerungsfähigkeit der Böden sowie die hinzukommenden Versiegelungen sowie die Niederschlagsmenge eines alle 30 Jahre auftretenden Starkregenereignisses zur Grundlage. Für die Baugebiete südlich der Doppelfreileitung werden verbliebene Kapazitäten des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens westlich des Plangebietes an der Bundesstraße herangezogen. Da dies nicht ausreichen wird, ist zudem eine dezentrale Rückhaltung und Versickerung auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Es wird bestimmt, dass je 100 m² versiegelbarer Fläche auf den Baugrundstücken 4,00 m³ Retentionsraum (z.B. Regenwasserzisternen) mit einer Zwangsentleerung und einem Notüberlauf vorzuhalten sind. Das ist im Rahmen des Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahrens vorzuweisen. Im Ergebnis wird durch die Festsetzungen das Planungsziel gewährleistet, dass sich die abflussmindernde Wirkung der Flächen im Zuge der Inanspruchnahme nicht verschlechtert.

Die Retentionsräume werden mit Notüberläufen an die bestehenden Ableitungssysteme angebunden. Das Entwässerungskonzept wird bis zum Abschluss der Planung vollständig vorliegen und ist Grundlage des Satzungsbeschlusses, da ansonsten die Ver- und Entsorgung des Plangebietes nicht gewährleistet werden kann. Die ein-

³⁾ Ingenieurbüro BGA GbR: *Bautechnisches Bodengutachten für die Erschließung*; 09/ 2016; Braunschweig

schlägigen, technische Richtlinien und Regelwerke für die Bemessung von Retentionsanlagen wurden bei der Planung zugrunde gelegt. Schäden oder ein Versagen der Rückhalteinrichtungen können insbesondere mit Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse jedoch niemals vollständig ausgeschlossen und sind als allgemeines Lebensrisiko zur Kenntnis zu nehmen.

Ziel der Planung ist, die Flächen für eine bauliche Nutzung heranzuziehen, unter dieser Prämisse können Versiegelungen nicht vermieden werden. Die Versiegelungen werden zum Schutz des Bodens vor Überbauung selbstverständlich auf das notwendige Maß reduziert. Dies wird alleine schon hierdurch dokumentiert, dass in einigen Baugebieten hinter den zulässigen Höchstmaßen für die Überbaubarkeit zurückgeblieben wird und auch die Straßenverkehrsflächen auf das zur Erschließung erforderliche Maß begrenzt werden.

Die Vernässung des Planbereiches stellt bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein Problem dar. Die dem zugrundeliegenden Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden daher bei der Entwicklung des Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes berücksichtigt.

Die Gemeinde hält die Maßnahmen für ausreichend. Die Festlegung von bspw. niederschlagsdurchlässigen Wegen und Zufahrten oder anderen Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes werden von dem Bebauungsplan nicht explizit ausgeschlossen und könnten in der Straßenausbauplanung oder der Gestaltung der privaten Baugrundstücke berücksichtigt werden. Allerdings wird von der Festsetzung etwaiger Maßnahmen abgesehen, da sich diese häufig als unbrauchbar erwiesen haben. Pflasterlücken und Versickerungsfugen setzen sich mit der Zeit häufig durch Stoffeinträge zu oder werden durch Wurzelwerk verstopft, sodass kaum noch Niederschlagswasser versickert. Dies scheint insbesondere mit Hinblick auf die fehlende Versickerungsfähigkeit der Böden im Norden und Süden des Plangebietes entbehrlich. Da die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch die festgelegten Maßnahmen ausreichend gewährleistet wird, möchte die Gemeinde keine weiteren Einschränkungen vornehmen.

Um die Ableitung des Oberflächenwassers sowie des Abwassers zu ermöglichen, werden die Ausweisungen entsprechender Leitungsrechte im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches sowie im Süden an der Bundesstraße erforderlich. Hiermit verbunden ist die Sicherung eines dinglichen Nutzungsrechtes für die Entsorgungsbetriebe. Die Leitungsrechte werden in der Breite entsprechend der Bedürfnisse der Betriebe dimensioniert, die Leitungsbestände für Überbauung und Bepflanzungen zu schützen sowie mit Wartungsgeräten an die Leitungstrasse herankommen zu können. Die Überlagerung mit anderen Darstellungen (Anpflanzfestsetzung, Bauverbotszone) wird durch die betroffenen Träger genehmigt.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept wurde in Abstimmung mit den Entwässerungsbetrieben von einem Fachbüro erarbeitet.

2.5 Immissionsschutz

Die Flächen im Plangebiet sind bereits erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet, es erfolgt daher ein entsprechender Hinweis diesbezüglich in den textlichen Festsetzungen. Maßgebliche Ursache hierfür sind die Geräuschimmissionen von der Bundesstraße 188. Hinzu kommt die Prägung durch Lärm der von den westlich angrenzenden Gewerbenutzungen ausgeht. Die Gewerbebetriebe wurden durch entsprechende Bebauungspläne ermöglicht. In den verbindlichen Bauleitplänen sind die Gewerbebe-

biete- und Sondergebiete bezogen auf ihr Emissionsverhalten durch die Festsetzung flächenbezogener Schallkontingente auf Mischgebietswerte heruntergeregelt worden. Aus diesem Grund wurden die direkt angrenzenden Flächen in etwa einer Bautiefe als Mischgebiete ausgewiesen.

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

Für den Geltungsbereich wurde eine Gliederung entsprechend der Immissionsquellen vorgenommen. Entlang der Bundesstraße werden daher überwiegend Gewerbegebiete ausgewiesen, in abgeschichteter Form sind dahinterliegend gemischte Nutzungsformen festgesetzt. Hiervon umgeben befinden sich im Zentrum und im Norden des Plangebietes allgemeine Wohngebiete. Mit der Festlegung eines Dorfgebietes wird im nordöstlichen Teil der Flächen lediglich der vorhandene Bestand erfasst, um die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Es wurde auf Grundlage der verkehrlichen Belastung und des Gewerbelärms ein Schallgutachten durch den TÜV Nord Umweltschutz erstellt⁴⁾. Im Ergebnis werden zusätzlich zur Gliederung der Baugebiete Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich. Aus Gründen der optischen Wirkung sowie hinsichtlich des schonen Umgangs mit dem Grund und Boden wird hierbei auf aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, Lärmschutzwand) verzichtet. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden, die nachfolgend aufgeführt sind.

Baulicher Schallschutz

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

Als Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz wurde die DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") herangezogen, um einen ausreichenden Schallschutz i.S. der Mindestanforderungen zu erzielen. Gemäß dieser wurden die Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Gesamtlärmbelastung ermittelt. In den festgesetzten Lärmpegelbereichen müssen Außenbauteile schutzwürdiger Nutzungen ein resultierendes Schalldämm-Maß aufweisen, das der Immissionsbelastung in diesem Bereich entspricht.

⁴⁾ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: *Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Klanze-Ost“ der Gemeinde Weyhausen*; August 2017; Hannover

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-Lärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'W_{res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
II	56 – 60	30	30
III	60 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau")

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

"Bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe an schützenswerten Gebäuden sind gemäß DIN 4109 /11/ vorzusehen. Passiver Schallschutz an den zu schützenden Wohngebäuden wird nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels dimensioniert. Dieser berechnet sich aus dem für die Tageszeit ermittelten Immissionsschallpegel unter Berücksichtigung eines Pegelzuschlages von 3 dB(A).

Dabei wird z. B. entsprechend den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005-1 /5/ bzw. den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV /6/ davon ausgegangen, dass insbesondere der Verkehrslärm in der Nachtzeit um ca. 10 dB unter dem Tageswert liegt. Dies impliziert, dass die Bewohner – bezogen auf den Beurteilungspegel bzw. den maßgeblichen Außenlärmpegel – nachts um 10 dB niedrigere Pegel als am Tage zu erwarten haben. Im vorliegenden Fall liegen teilweise jedoch nachts lediglich um 6 dB niedrigere Pegel durch Verkehrslärm vor als tagsüber.

Die Neufassung der DIN 4109 aus dem Jahr 2016, die baurechtlich noch nicht eingeführt ist, sieht in dem Fall, dass der Beurteilungspegel in der Nachtzeit um weniger als 10 dB unter dem Tageswert liegt, vor, zur Festlegung der nächtlichen Lärmpegelbereiche den Immissionsschallpegel der Nachtzeit unter Berücksichtigung eines Pegelzuschlages von 13 dB(A) heranzuziehen. Wir folgen diesem Verfahren. Weiterhin berücksichtigen wir bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche normkonform sowohl den Verkehrslärm als auch die Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm.⁵⁾

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

Ab dem Lärmpegelbereich III ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Der Schutz der Nachtruhe kann durch baulichen Schallschutz in Form schalldämmender Zuglufterelemente (Flüsterlüfter) für Schlafräume/ Kinderzimmer gewährleistet werden. Alternativ kann die Belüftung der Schlaf-

⁵⁾ ebenda; S. 17 - 18

räume/ Kinderzimmer auch über Fenster in der vom Straßenverkehr der B 188 abgewandten Nord-Seite erfolgen.

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

Darüber hinaus werden Abweichungen von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz aus Gründen der Flexibilität ausdrücklich zugelassen, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der aufgeführten Schalldämm-Maß der Außentabelle zu Grunde zu legen.

Ab Lärmpegelbereich V erhöhen sich die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile bei schutzwürdigen Nutzungen deutlich. Zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse wird daher in den Lärmpegelbereichen V und VI die Wohnnutzung ausgeschlossen (Mle).

Emissionskontingente

Für die überwiegend gewerblich genutzten Baugebiete im Plangebiet ist eine Emissionskontingentierung auf Grundlage der DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung") erforderlich, um die zulässigen Geräuschemissionen zu beschränken. Ziel ist es, mit den maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen, die in der Nachbarschaft ermittelt wurden, ein verträgliches Miteinander zu ermöglichen. Es wird davon ausgegangen, dass dies dann erreicht ist, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") eingehalten werden.

Die Kontingentierung erfolgt anhand der Schutzansprüche der umliegenden Nachbarschaft. Zugrunde gelegt wurden hierbei rechtskräftige Bebauungspläne, sofern vorhanden, die Darstellung des Flächennutzungsplans sowie die örtlichen Gegebenheiten.

Es wurden insbesondere die nachfolgend zusammengefassten Immissionsorte berücksichtigt. Weiterhin wird eine Einhaltung der Richtwerte der geplanten Wohn- und Mischgebiete im Plangebiet selbst berücksichtigt.

Immissionsort	Einstufung
IP-1: Fasanenweg 43	WR
IP-2: Königsberger Straße 9	WA
IP-3: Königsberger Straße 5	WA
IP-4: Wolfsburger Straße 74	MI
IP-5: Wolfsburger Straße 75	MI

Tabelle: Maßgebende Immissionsorte für die Kontingentierung in der Nachbarschaft nach Einstufung der Schutzwürdigkeit

Gem. § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden im Bebauungsplan für die Gewerbegebiete Festsetzungen getroffen, die das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen begrenzen (GEe1 bis GEe3). Die Gesamt-Immissionswerte an den Immissionsorten dürfen dabei in der Regel nicht höher sein als die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, als Anhaltspunkt wurden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 herangezogen. Die Vorge-

hensweise dient der Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl innerhalb der geplanten Baugebiete als auch in den angrenzend vorhandenen Nutzungen.

Hierzu werden für die eingeschränkten Gewerbegebiete Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 als Emissions-Höchstwert so festgelegt, dass an keinem der Immissionsorte das Immissionskontingent überschritten wird. Jedem Betrieb und jeder Anlage in dem Gebiet kann somit ein klar definierter anteiliger Immissionsrichtwert zugeordnet werden. Im Ergebnis dürfen alle Gewerbebetriebe in ihrer Gesamt den Gesamt-Immissionsrichtwert nicht überschreiten. Das gewählte Immissionskontingent berücksichtigt sowohl die gewerblichen Belange als auch die Schutzwürdigkeit der vorhandenen und geplanten teilweise sensiblen Nutzungen in der Plangebiets-Umgebung. Die Gemeinde erachtet die Vorgehensweise, im Besonderen unter Beachtung der bereits stark von Lärm und durchmischten Nutzungsstrukturen geprägten Ausgangssituation, als angemessen.

Teilfläche	L_{EK} , tags 6.00 – 22.00 Uhr	L_{EK} , nachts 22.00 – 6.00 Uhr
GEe1	60	45
GEe2	57	42
GEe3	55	40

Tabelle: Emissionskontingente L_{EK} als Höchstwert für die eingeschränkten Gewerbegebiete

Zur Ermittlung der Emissionskontingente führt das Gutachten aus: *"Zum Zeitpunkt der Planung sind in der Regel nur die Abstände der zukünftigen Gewerbeflächen zu der benachbarten Bebauung bekannt. Relevante Angaben, wie z. B. Höhe der Schallquellen auf dem Betriebsgelände, Einwirkzeiten und Richtwirkungen der einzelnen Anlagen fehlen. Daher wird für die Ermittlung der Schallimmissionskontingente nach dieser Norm ausschließlich das Abstandsmaß A_{div} berücksichtigt. Weitere Zusatzdämpfungen und Erhöhungen unter realen Schallausbreitungsbedingungen bleiben bei der Berechnung der Schallemissions- und -immissionskontingente unberücksichtigt."*

Die Berechnung der Immissionskontingente L_{IK} aus den Emissionskontingenten L_{EK} erfolgt nach folgender Gleichung:

$$L_{IK} = L_{EK} - A_{div} + 10 \cdot \lg(S / 1 \text{ m}^2),$$

L_{IK} = zulässiger Schallimmissionsanteil der Teilflächen in dB(A),

L_{EK} = Schallemissionskontingent in dB(A),

$A_{div} = 10 \cdot \lg(4\pi s_m^2 / 1 \text{ m}^2)$ in dB(A),

s_m = Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilflächen und dem Immissionsort in m,

S = Größe der Teilfläche in m^2 .⁶⁾

Anhand der jeweiligen gesamten, gewerblich nutzbaren Betriebsflächen und festgesetzten Schallemissionskontingente für diese Fläche wird der für diesen Betrieb anzusetzende anteilige Immissionsrichtwert nach der oben angeführten Gleichung berechnet.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind nicht nur die Emissionen der geplanten Baugebiete sondern auch die vorhandene Belastung durch angrenzende Gewerbeflächen in die Beurteilung einzubeziehen. Da die angrenzenden Gewerbeflächen durch entspre-

⁶⁾ ebenda; S. 14

chende Bauleitpläne ebenfalls kontingentiert sind, konnten diese zusätzlichen Immissionskontingente ohne Probleme in der Berechnung berücksichtigt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Richtwerte am IP-1 schon durch die derzeit bestehenden Bebauungspläne ausgeschöpft werden. Daher werden die Emissionskontingente so festgelegt, dass hinzukommende gewerbliche Nutzungen die Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB an diesem Immissionsort unterschreiten. Die Genehmigung eines Vorhabens kann damit nach TA Lärm auch ohne eine Berücksichtigung der Vorbelastung erfolgen.

Es handelt sich bei den Emissionskontingenten um Festlegungen, die eine Einhaltung der Richtwerte an den maßgebenden Immissionsorten sicherstellen soll. Aufgrund der Lagegeometrie der Gewerbegebiete zu den schutzwürdigen Nutzungen (die sich südlich und nördlich in den Wohnnutzungen abbilden) werden für bestimmte Richtungssektoren der Geräuschemissionen Zusatzkontingente vergeben. Das sind Werte, um den die Emissionskontingente überschritten werden können, sofern diese in die Richtung gerichtet sind. Die Gemeinde erachtet die Ausschöpfung der Emissionsmöglichkeiten für angemessen um die gewerblichen Belange zu wahren, zumal hierdurch keine Verschlechterungen für die schutzwürdigen Nutzungen auftreten.

Die Richtungssektoren werden über die Definition eines Ursprungspunktes (Koordinaten) in Verbindung mit Winkelangaben festgelegt und in der Planzeichnung ausgewiesen.

Die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte werden durch die festgesetzte Kontingentierung an den nächstgelegenen Immissionsorten (ausgenommen IP-1) außerhalb des Plangebietes sowie in den vorgesehenen Wohn- und Mischgebieten im Plangebiet selbst auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten bzw. unterschritten. Am Immissionsort IP-1 wird der Orientierungswert/ Immissionsrichtwert durch die Zusatzbelastung der geplanten Kontingente um mindestens 6 dB unterschritten.

Es ist im Zuge dessen darauf hinzuweisen, dass die Kontingente auf theoretischen Berechnungen basieren. Es ist nicht davon auszugehen das alle gewerblichen Betriebe ihre Kontingente vollständig ausschöpfen. Insbesondere in der Nachtzeit werden die Emissions-Höchstwerte häufig unterschritten.

Für Betriebe mit kleinen Betriebsflächen und großen Entfernungen zu den Immissionsorten ergeben sich zum Teil anteilige Immissionsrichtwerte, die die immissionsschutzrechtlich zu fordernden zulässigen Immissionen um ein Vielfaches unterschreiten. Um diese Betriebe nicht zu benachteiligen bzw. eine Ansiedlung nicht zu verhindern, schlägt die DIN 45691 die Festsetzung einer Ausnahmeregelung vor. Ein Vorhaben erfüllt danach auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r des jeweiligen Betriebes den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Innerhalb der Teilflächen kommen bei Büro- und Wohnnutzungen im Rahmen einer immissionsschutzrechtlichen Betrachtung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Gewerbegebiete zum Tragen.

Die Umverteilung von Emissionskontingenten zwischen den Teilflächen wird ausdrücklich zugelassen, um größtmögliche Spielräume bei der Umsetzung offenzuhalten. Das Bedarf aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

Schutz der Außenwohnbereiche

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

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

Tabelle: Orientierungswerte nach DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“)

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

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

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

Unter Bezugnahme auf die Tatsache, dass eine Erhöhung von 3 dB(A) als nicht wahrnehmbar zu bezeichnen ist, wird bestimmt, dass in den allgemeinen Wohngebieten auch bei einem Bezugspegel für Verkehrslärm tagsüber von 58 dB(A) nicht als erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte zu beurteilen ist. Dies wird insbesondere auch dadurch als angemessen erachtet, da das Wohnen zu einer Regelnutzung in Mischgebieten gehört. In den Mischgebieten stellen die 60 dB(A) als Orientierungswert für Wohnnutzungen nach Einschätzung der Gemeinde bereits einen relativ hohen Immissionswert dar, sodass dieser einzuhalten ist. Es wird zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse vorgegeben, dass für mindestens einen Außenwohnbereich (Freibereiche, Balkone, Loggien o. ä.) nachzuweisen ist, dass die maßgeblichen Beurteilungspegel von 58 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten und 60 dB(A) in den Mischgebieten tagsüber durch Verkehrslärm unterschritten wird. Der Nachweis ist nur für einen Außenwohnbereich zu erbringen.

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

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

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

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

Des Weiteren wurde in der Abwägung berücksichtigt, dass die schalltechnische Untersuchung mit sehr konservativen Berechnungen erstellt wurde (worst-case). So wurde z. B. korrekterweise von einer freien Schallausbreitung ausgegangen. Ab von der Theorie wird es in der Praxis jedoch zu erheblichen Abschirmungseffekten der hinterliegenden Bebauungen durch die vorgelagerten Gebäude der Gewerbegebiete kommen. Im Ergebnis ist daher den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in ausreichendem Maße Rechnung getragen worden.

2.6 Boden

Die vorgefundenen Böden sind ohne weiteres in der Lage die mit der Beanspruchung einhergehenden Lasten aufzunehmen.

Die entnommenen Bodenproben wurden chemisch analysiert um die Zusammensetzung und weitere Verwendbarkeit festzustellen. Der Untergrund ist nach den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR Boden) als Einbauklasse Z0 einzuordnen werden und kann somit uneingeschränkt wieder eingebaut werden.

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

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

2.7 Altlasten

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

2.8 Denkmalpflege

Weder im Planbereich noch in der näheren Umgebung befinden sich Denkmale.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auf treten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ dem Kreisarchäologen (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014) oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -).

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

2.9 Vorbeugender Brandschutz

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

Für die Baugebiete, die sich innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Doppelfreileitung befinden, gelten aus Brandschutzgründen besondere Anforderungen an die Herstellung baulichen Anlagen.

Da die Durchhängung der Leitungsseile stark von Faktoren wie Temperatur und Eisbesatz abhängig ist, wird die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen im Schutzstreifen der 110 kV-Doppelfreileitung an die Prüfung und Zustimmung durch den Leitungsträger geknüpft. Dies gilt auch für Anlagen, die nach NBauO genehmigungsfrei sind.

2.10 Belange der Landwirtschaft

Zur Realisierung der Planung greift die Gemeinde auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zu. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche ist, zum Schutz von Grund und Boden vor Überbauung, so gering wie möglich zu halten. Vor dem Hintergrund der Befriedigung der Nachfrage von Wohnbauland im Grundzentrum Weyhausen erachtet die Gemeinde den Zugriff auf eine landwirtschaftliche Fläche mit einem geringen bis mittleren Ertragspotential (LBEG) für angemessen. Des Weiteren setzt die Bebauung des Plangebietes, die logische Fortsetzung der Siedlungsentwicklung dar. Der Geltungsbereich ist sehr gut erschlossen und es kann der Zugriff auf höherwertigere, weniger beeinträchtigte Ackerflächen vermieden werden.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen kann leider nicht vermieden werden um ein neues Baugebiet für Weyhausen zu entwickeln. Nordöstlich bis nordwestlich der Ortslage befindet sich neben dem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung, welches bereits als Erschweris für die Entwicklung einer Bebauung zu bewerten ist, ebenfalls ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen, sodass eine Siedlungsentwicklung in diese Richtung weitestgehend auszuschließen ist. Südöstlich bis südwestlich der Ortslage liegt das FFH-Gebiet ("Aller mit Barnbruch") welches

auch Naturschutzgebiet ist, gleichzeitig Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie Hochwasserschutz aufgrund der Verordnungsflächen entlang der Aller, insofern ist eine bauliche Entwicklung in diese Richtung ebenfalls nicht in Betracht zu ziehen. Es gibt bisher unbebaute Flächen in Weyhausen, die bereits im Raumordnungsprogramm als bauleitplanerisch gesichert ausgewiesen sind, auf diese besteht aber kein Zugriff. Hinzu kommt, dass die Gemeindegrenze östlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans anliegt.

Des Weiteren wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen zugegriffen. Nach dem niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) ist das standortbezogene, ackerbauliche Ertragspotential für diese Flächen ebenfalls als gering zu bewerten. Die Gemeinde erachtet es daher als angemessen, dieses Areal für die geplante Ausgleichsmaßnahme heranzuziehen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die Wirtschaftsstelle wird überwiegend für die Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen in geringem Umfang und für den Hofverkauf genutzt. Emissionen, welche für die vorliegenden Planfestsetzungen problematisch wären, gehen daher von der Bewirtschaftung nicht aus. Zur Absicherung des landwirtschaftlichen Betriebes einschließlich seiner Nutzungen und der nebenliegenden Wohngebäude wird dieser Bereich als Dorfgebiet (MD) erfasst, die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind in diesen vorrangig zu berücksichtigen. Das Nebeneinander von Wohn- und Dorfgebieten ist in der Regel unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme problemlos möglich.

Durch die Planung werden die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Landwirtes theoretisch beschränkt, da die Flächen südwestlich des Hofes für eine bauliche Inanspruchnahme herangezogen werden. Die Einschränkung ist aber immissionschutzrechtlich ohnehin durch das auf Tappenbecker Gebiet bereits bestehende, faktische Wohngebiet gegeben. Nach dem Schutzanspruch dieser Wohnbebauung hat sich der landwirtschaftliche Betrieb in seinem zulässigen Emissionsverhalten bereits jetzt zu richten. Wobei davon auszugehen ist, dass ein Nebeneinander für wohn- und dorfgebietstypischen Nutzungen grundsätzlich möglich ist. Die hinzukommende, geplante Bebauung stellt keine darüber hinausgehende, erhebliche Beschränkung dar.

Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen entspricht gängiger Planungspraxis und führt nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der bestehenden und geplanten Nutzungen.

Im Zustand vor der Planung stellt der östlich an den Geltungsbereich angrenzende Teil des Mühlenwegs (auch Uelzener Heerstraße genannt) die Erschließung für den landwirtschaftlichen Betrieb zu den südlich der Bundesstraße gelegenen Schlägen des Landwirtes dar. Die Zufahrt, die nur für den Anlieger-Verkehr freigegeben ist, wird jedoch häufig durch unberechtigte Kraftfahrzeuge genutzt. Die Planung sieht daher einen Anschluss an den Mühlenweg über interne Verkehrsflächen vor. Es ist im Zuge dessen geplant, den Mühlenweg im Kreuzungsbereich mit der Bundesstraße mit Hinblick auf eine reine land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung bedarfsgerecht zurückzubauen.

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

Die Belange der Landwirtschaft werden nach Auffassung der Gemeinde in der Planung ausreichend berücksichtigt.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) betrifft einen Bereich am nordöstlichen Rand der Ortslage von Weyhausen, an der B 188. Hier soll nach dem Willen der Gemeinde nun eine konkrete Inanspruchnahme durch Wohnbebauung, gemischten und gewerblichen Nutzungen vorgenommen werden.

Zusätzlich wird der Bereich am Mühlenteich sowie der landwirtschaftliche Betrieb mit Wohnhäusern im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches planungsrechtlich erstmals erfasst.

Für das Gewerbegebiet besteht der konkrete Wunsch die Inanspruchnahme durch ein Hotel an der Bundesstraße zu ermöglichen. In den Mischgebieten sollen u.a. eine Tankstelle ebenfalls an der B 188 sowie eine Tagespflege und ein Dialysezentrum entstehen. Darüber hinaus werden ein Teil der Gewerbegebiete, ein großer Teil der Mischgebiete sowie die Wohngebiete ergänzend als Angebotsplanung zur Verfügung gestellt.

Zu diesem Zweck setzt der vorliegende Bebauungsplan auf insgesamt ca. 10,37 ha Gewerbegebiete im Umfang von rd. 1,22 ha, ca. 3,21 ha Mischgebiete sowie ca. 3,86 ha allgemeine Wohngebiete fest. Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete sind kleine Teilbereiche als Zäsur zwischen der bestehenden und hinzukommenden Bebauung für Bepflanzungen ausgewiesen. Zudem sind Teile der Baugebiete mit Leitungsrechten belegt, um die Entsorgung zu gewährleisten. Des Weiteren werden ca. 0,51 ha private Grünfläche unter der Freileitungs-Trasse für Regenrückhalteanlagen und Bepflanzungen sowie ca. 0,09 ha für den Wanderkorridor der Kröten, ca. 0,04 ha öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz und ca. 1,44 ha Verkehrsfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan erfasst darüber hinaus mit rd. 0,84 ha Dorfgebiet und ca. 0,44 ha privater Grünfläche am Mühlenteich bestehende Nutzungen die planungsrechtlich abgesichert werden.

Insgesamt betrachtet sind besondere negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. Allerdings wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser bei der Umsetzung der Planung kommen. Als Grundzentrum ist Weyhausen über das Raumordnungsprogramm daran gebunden, eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeizuführen, mit der vorliegenden Planung kommt die Gemeinde dieser Aufgabe nach und versucht die anhaltend hohe Nachfrage nach Flächen für Wohn- und Gewerbenutzungen zu befriedigen.

Zur Begünstigung der eigentumsbildenden Kreise soll auf explizite Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verzichtet werden. Allerdings werden durch entsprechende Anpflanzungen im Plangebiet ein Teil der Eingriffe kompensiert. Der überwiegende Teil des erforderlichen Ausgleichs durch die erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wird daher auf planexternen Flächen erbracht.

Zudem werden durch die Inanspruchnahme Lebensräume von gefährdeten bzw. streng geschützten Arten verloren gehen. Von der Planung sind unmittelbar die Knoblauch-Kröte und Vogelarten betroffen. Es wurden daher in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zusätzliche Maßnahmen zur

dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion ermittelt und festgelegt (CEF-Maßnahmen).

Es ist geplant, für die Knoblauch-Kröte das Naturdenkmal am Silbersee (nordwestlich des Plangebietes) als Ersatzlebensraum umzugestalten, zusätzlich wird ein Wanderkorridor zwischen den Gewässern angelegt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Verbindung durch die Ausweisung der T-Fläche gesichert (Wanderkorridor) und eine entsprechende Ertüchtigung des Biotops (Abflachen der Uferbereiche, Gehölzentfernung, Entschlammung) festgesetzt und erhalten. Hinsichtlich des Eingriffes in die Brutreviere geschützter Vogelarten sollen auf Ackerflächen Nutzungs-umstellungen vorgenommen werden, um diese Reviere auszugleichen.

Der Kompensationsplanung des Fachbüros Biodata, die in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises sowie den zuständigen Forstbetrieben und der Gemeinde Weyhausen erarbeitet wurde, liegen umfangreiche Fachgutachten zugrunde. Es wird zur fachlichen Absicherung im Rahmen der planexternen Maßnahmen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Investor, der Gemeinde und der Naturschutzbehörde geschlossen und entsprechende Umsetzungsfristen vereinbart. Der Sicherung der Maßnahmenflächen erfolgt privatrechtlich über Eintragungen in das Grundbuch bzw. über den Abschluss von Pachtverträgen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind dem Kapitel 3.2.3 sowie dem Konzept im Anhang zur Begründung zu entnehmen. Die Kompensationsplanung erfolgte in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises durch das Fachbüro Biodata.

Im Zuge der Planung wird es zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommen, die aber im Rahmen der vorliegenden Aufstellung durch geeignete Maßnahmen (Festsetzungen zum Schallschutz) bewältigt werden können. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dass den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt wurde.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft⁷⁾,
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen⁸⁾⁹⁾,
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion¹⁰⁾.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn, des Flächennutzungsplans sowie dem Map-Server des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Umweltschutz (NLWKN) abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt. Zusätzlich wurde eine artenschutzfachliche Begutachtung des Plangebietes sowie des Betrachtungsraumes (Auswirkungsraum der Planung) vorgenommen.

⁷⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
⁸⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
⁹⁾ DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau")
¹⁰⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt. Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe festgesetzt. Der Ausgleich kann nur teilweise im Plangebiet erbracht werden, das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer planexternen Fläche realisiert.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- 📁 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 Erkenntnisse aus Ortsbegehungen und Fachgutachten berücksichtigt.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden, Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

3.2.1 Schutzgüter

a) Naturräumliche Schutzgüter

Der Geltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Des Weiteren durchqueren zwei Leitungstrassen (110 kV) das Plangebiet. Für das Areal und den umgebenden Betrachtungsraum werden keine naturschutzfachlichen Festlegungen getroffen.

Das Plangebiet ist zu einem sehr großen Teil ackerbaulich genutzt. Am östlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches sind im Rahmen der Bestandsaufnahme durch das Fachbüro Ackerbegleitfloren festgestellt worden. *"Arten der ackerbegleitenden Flora traten lediglich fragmentarisch am Rand der Ackerparzelle auf, jedoch nicht im Bestand selbst. Eine konventionell-intensive Bewirtschaftungsweise mit häufigen Dünge- und Pflanzenschutzmittelgaben senkt die Artenvielfalt bei den Ackerbe-*

gleitpflanzen deutlich im Vergleich zu biologisch bewirtschafteten Flächen.¹¹⁾ Die Äcker und Begleitelemente sind daher als beeinträchtigt hinsichtlich ihrer Bedeutung für die naturräumlichen Schutzgüter zu bewerten.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes, der durch den Bebauungsplan lediglich im Bestand erfasst wird, ist durch den Mühlenteich als naturfernes Stillgewässer inkl. standortheimischer Gehölzstrukturen im Uferbereich, den landwirtschaftlichen Betrieb, Wohngebäuden und Gartenbauflächen mit Gewächshäusern charakterisiert.

Direkt südlich grenzt die Bundesstraße 188 an das Plangebiet an. Im Westen und Süden liegt der bestehende Siedlungskörper von Weyhausen. Nördlich befinden sich Ackerflächen. Im Osten grenzt die Gemeinde Tappenbeck mit Landwirtschaftsflächen und Bebauungen an den Geltungsbereich an. Für diese Flächen ist von der Nachbargemeinde ebenfalls eine bauliche Inanspruchnahme geplant.

Mittel- bis langfristig ist davon auszugehen, dass das Plangebiet von drei bis vier Seiten von Bebauung umgeben sein wird. Somit kann der Zugriff auf naturschutzfachlich höherwertige Flächen vermieden werden, um die Planungsziele zu verwirklichen.

- 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,
- MAP-Server NLWKN,
- Vor-Ort-Bestandsaufnahme,
- Artenschutzgutachten.

Bestand:

Die Überplanung umfasst höchstüberwiegend Ackerflächen im Umfang von rd. 10,37 ha mit einer Begleitflora, für die eine erstmalige Inanspruchnahme durch Bebauungen vorbereitet wird. Insgesamt ist der Plangeltungsbereich stark durch die intensive Landwirtschaft geprägt. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches werden zudem der Mühlenteich mit seinen Ufergehölzen und das Dorfgebiet durch die Planung erfasst.

Die angrenzenden Flächen sind durch die intensive Inanspruchnahme (Bundesstraße, Äcker, Gewerbegebiete) ebenfalls erheblich überformt. Natürliche oder naturnahe Biotopzustände konnten nicht festgestellt werden.

Im Bereich des Mühlenteiches und der angrenzenden Ackerflächen wurden im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen Populationen der Knoblauch-Kröte aufgefunden. Es handelt sich hierbei um eine gefährdete und streng geschützte Art.

Des Weiteren konnten im Rahmen der Erhebungen Reviere von Offenland-Vogelarten wie der Feldlerche, des Rebhuhns sowie des Wiesenpiepers im Plangebiet sowie auf angrenzenden Flächen festgestellt werden, hierbei handelt es sich ebenfalls um Arten die einen besonderen Schutz genießen.

Hinweise auf das Vorkommen weiterer seltener, gefährdeter, stark gefährdeter oder geschützter Tierarten im Änderungsbereich haben sich darüber hinaus weder für das

¹¹⁾ Stellungnahme des Büros Biodata GbR (Biologische Gutachten) vom 19.05.2017

Plangebiet selbst noch für den umgebenden Untersuchungsraum ergeben. Das Plangebiet dient darüber hinaus als Nahrungsfläche für Vogelarten.

Im frühzeitigen Planverfahren haben die Naturschutzverbände BUND und NABU darauf hingewiesen, dass im Plangebiet und seinem näheren Umfeld auch Arten wie der Moorfrosch, der Kammmolch und der Laubfrosch vorkommen. Diese konnten allerdings im Rahmen der Bestandsaufnahme durch den Artenschutzgutachter nicht festgestellt werden:

"Bzgl. des seitens des BUND postulierten Vorkommens des Laubfrosches haben auch die Untersuchungen im benachbarten Tappenbeck keine Hinweise auf ein noch bestehendes Vorkommen erbracht; das einst auch dem Verfasser bekannte Vorkommen aus dem Bereich Silbersee muss somit als erloschen bezeichnet werden. Im Übrigen nennt der BUND keine Quellen bzgl. der Artvorkommen bzw. deren Bestandsgröße (die "z. T. eine sehr hohe Individuendichte" aufweisen sollen), insofern sind diese Aussagen und die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen und Forderungen insgesamt nicht nachzuvollziehen und nicht nachprüfbar."

Vom Grundsatz her, wird ist dem Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen nur eine Grundbedeutung beizumessen.

Planung:

Der Bebauungsplan weist auf rd. 10,37 ha, 3,86 ha allgemeine Wohngebiete, ca. 3,21 ha Mischgebiete, ca. 1,22 ha Gewerbegebiete, ca. 1,44 ha Straßenverkehrsfläche und ca. 0,64 ha private und öffentliche Grünflächen erstmals aus. Hinzukommen Anpflanzfestsetzungen und Leitungsrechte auf Baugebietsflächen. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Allgemeine Wohngebiete (WA),
 - für ca. 2,63 ha der Gebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 1,18 ha planerisch vorbereitet,
 - für ca. 1,23 ha der Gebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 75 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,86 ha planerisch vorbereitet,
 - ein Teil der Baugebiete ist mit Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen belegt.
- Mischgebiete (MI),
 - innerhalb der Gebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bis 0,6 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden (allerdings nur bis zu einem Wert von 0,8). Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 2,42 ha planerisch vorbereitet,
 - ein Teil der Baugebiete ist mit Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen belegt.

- Gewerbegebiet (GE),
 - Innerhalb der Gebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Inklusive Überschreitung wird eine Versiegelung von rd. 0,98 ha planerisch vorbereitet.
- Private Grünflächen, ca. 0,51 ha für Regenrückhalteanlagen mit Ufergehölzen.
- Private Grünflächen, ca. 0,09 ha für den Wanderkorridor der Kröten, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Öffentliches Grün für Spielplätze und Straßengrün, ca. 0,04 ha.
- Straßenverkehrsfläche im Umfang von ca. 1,44 ha, die Festsetzung ermöglicht planungsrechtlich eine Versiegelung von 100 %.

Der Bebauungsplan erfasst darüber hinaus mit rd. 0,84 ha Dorfgebiet und ca. 0,44 ha privater Grünfläche am Mühlenteich bestehende Nutzungen die planungsrechtlich abgesichert werden.

Prognose für die Umweltauswirkungen:

Durch die Überplanung bisher unversiegelter Flächen mit Baugebieten und Straßenverkehrsfläche, ist erfahrungsgemäß durch die intensive Inanspruchnahme mit einer Beeinträchtigung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen.

Neben den Festsetzungen von Baugebieten und Straßenverkehrsfläche werden Grünanlagen als Abstandsflächen, für den Wanderkorridor der Kröten, als Spielplatz oder im Bereich der Stromtrasse für Rückhalteanlagen mit Gehölzen ausgewiesen, innerhalb dieser Festsetzungen ist zumindest keine Verschlechterung gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten. Im Gegenteil, aufgrund erstmaliger Anpflanzungen wird daher in einigen Bereichen auch Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt geschaffen. Ebenfalls wird es zu der Entstehung von Hausgärten im Rahmen der Wohnbebauung kommen. Es werden neue Teillebensräume entstehen. Diese Teillebensräume werden sich positiv auf die siedlungsgewöhnten Arten und Lebensgemeinschaften auswirken.

In Bezug auf die nordöstlich des Plangebietes vorkommende Knoblauch-Kröte werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) erarbeitet und festgelegt. Es ist geplant, für die Knoblauch-Kröte das Naturdenkmal am Silbersee (nordwestlich des Plangebietes) als Ersatzlebensraum umzugestalten, zusätzlich wird ein Wanderkorridor zwischen den Gewässern angelegt. Die Maßnahmen umfassen das Anlegen einer Schneise und die Entfernung von Baumstümpfen. Zudem sollen zwei Teiche in dem Areal sowie die Böschung zur westlich angrenzenden Ackerfläche abgeforstet werden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, diese wird mit dem Vorhabenträger einen Gestattungsvertrag zur Sicherung der Maßnahmen abschließen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Verbindung durch die Ausweisung der T-Fläche gesichert (Wanderkorridor) und das Biotop entsprechend für die Knoblauch-Kröte verbessert (Abflachung der Uferbereiche, Gehölzentnahme, Entschlammung etc.). (siehe Kompensations-Konzept)

Für die vom Revierverschwinden betroffenen, relevanten Vogelarten Feldlerche, Rebhuhn und Wiesenpieper sind ebenfalls Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Hierzu ist geplant, auf geeigneten Ackerflächen eine Extensivierung der Nutzung vorzunehmen und ich hierdurch neue

Brutreviere für die verdrängten Vogelarten zu schaffen. Das Kompensations-Konzept wurde in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erarbeitet.

Durch die Planung gehen darüber hinaus Nahrungsflächen für Vogelarten verloren, die in der Umgebung ausreichend ähnlich genutzte Flächen zur Verfügung stehen, ist davon auszugehen, dass auf diese bei der Nahrungssuche ausgewichen werden kann.

Aufgrund der bereits beeinträchtigten Situation und der Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionen sowie den Festsetzungen des Bebauungsplans ("Wanderkorridor") entstehen durch die Planung keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutz Arten und Lebensgemeinschaften.

Die Ausweisung des Dorfgebietes und des Mühlenteichs als Grünfläche stellt lediglich die planungsrechtliche Absicherung bestehender Nutzungen dar. Eine Änderung der Nutzungsart oder des Ausmaßes an Nutzbarkeit wird durch die Festsetzungen nicht begründet.

- Schutzgut Boden:

Bestand:

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind im Planbereich durch die intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen als stark überprägt zu werten.

Nach der aktuellen Bodenübersichtskarte¹²⁾ weist der Plangeltungsbereich bezüglich der natürlichen Bodentypen eine Dreiteilung auf. Auf der südlichen Fläche dominieren Gleyböden, im mittleren Bereich stehen Pseudogley-Braunerden an und auf den nördlichen Teilflächen besteht der Untergrund aus Podsolböden, Sande und lehmigen Sande z. T. mit Steinen herrschen somit vor. Von den physikalischen Eigenschaften her, sind diese tiefgründig durchwurzelbar, weisen aber eine geringe Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser auf, die Nährstoffnachlieferung ist ebenfalls als gering zu bewerten.

Über die intensive landwirtschaftliche Inanspruchnahme hinausgehende Vorbelastungen des Schutzgutes Boden im Planbereich z. B. durch Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation ist das Schutzgut als beeinträchtigt zu bewerten.

Planung:

Der Bebauungsplan weist auf rd. 10,37 ha, 3,86 ha allgemeine Wohngebiete, ca. 3,21 ha Mischgebiete, ca. 1,22 ha Gewerbegebiete, ca. 1,44 ha Straßenverkehrsfläche und ca. 0,64 ha private und öffentliche Grünflächen erstmals aus. Hinzukommen Anpflanzfestsetzungen und Leitungsrechte auf Baugebietsflächen. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Allgemeine Wohngebiete (WA),
 - für ca. 2,63 ha der Gebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 1,18 ha planerisch vorbereitet,
 - für ca. 1,23 ha der Gebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und

¹²⁾ Bodenübersichtskarte (BÜK) M 1 : 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

- Nebenanlagen um bis zu 75 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,86 ha planerisch vorbereitet,
- ein Teil der Baugebiete ist mit Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen belegt.
 - Mischgebiete (MI),
 - innerhalb der Gebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bis 0,6 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden (allerdings nur bis zu einem Wert von 0,8). Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 2,42 ha planerisch vorbereitet,
 - ein Teil der Baugebiete ist mit Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen belegt.
 - Gewerbegebiet (GE),
 - Innerhalb der Gebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Inklusive Überschreitung wird eine Versiegelung von rd. 0,98 ha planerisch vorbereitet.
 - Private Grünflächen, ca. 0,51 ha für Regenrückhalteanlagen mit Ufergehölzen.
 - Private Grünflächen, ca. 0,09 ha für den Wanderkorridor der Kröten, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
 - Öffentliches Grün für Spielplätze und Straßengrün, ca. 0,04 ha.
 - Straßenverkehrsfläche im Umfang von ca. 1,44 ha, die Festsetzung ermöglicht planungsrechtlich eine Versiegelung von 100 %.

Damit werden insgesamt Versiegelungen im Umfang von ca. 6,88 ha erstmalig ermöglicht.

Der Bebauungsplan erfasst darüber hinaus mit rd. 0,84 ha Dorfgebiet und ca. 0,44 ha privater Grünfläche am Mühlenteich bestehende Nutzungen die planungsrechtlich abgesichert werden.

Prognose:

In den Bereichen der erstmaligen baulichen Inanspruchnahme wird das Schutzgut erheblich beeinträchtigt, da der Boden dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen wird. Der vorliegende Bebauungsplan weist Bereiche als Grünflächen und für Anpflanzungen aus, durch die hier entstehenden Grünanlagen wird die Bodenqualität, z. B. gegenüber einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, zumindest nicht verschlechtert und in einigen Teilen auch verbessert.

Nach der Realisierung der Ausgleichmaßnahmen im Geltungsbereich sowie auf den planexternen Kompensationsflächen verbleiben für das Schutzgut voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die Ausweisung des Dorfgebietes und des Mühlenteichs als Grünfläche stellt lediglich die planungsrechtliche Absicherung bestehender Nutzungen dar. Eine Änderung der Nutzungsart oder des Ausmaßes an Nutzbarkeit wird durch die Festsetzungen nicht begründet.

- Schutzgut Wasser

Bestand:

Als einzige Oberflächengewässer befinden sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes der Mühlenteich sowie im Süden des Plangebietes der straßenbegleitende Seitengraben der B 188.

Der Teich ist im Rahmen der Biotopen-Kartierung als naturfernes Stillgewässer eingestuft worden. Der Entwässerungsgraben stellt letztlich nur ein technisches Bauwerk zur Entwässerung dar und weist somit keine Bedeutung hinsichtlich der Beurteilung der Natürlichkeit des Schutzgutes auf.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im sehr geringen bis geringen Bereich. Teilweise kommt es auch zu einer Grundwasserzehrung im Plangebiet. Nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie liegt diese bei 100 – 200 mm/ Jahr¹³⁾. Das Grundwassergefährdungspotential für die Flächen wird als gering eingestuft-

Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser ist aufgrund der o. g. Voraussetzungen und der stattfindenden Nutzung bereits beeinträchtigt. Das Plangebiet weist für das Schutzgut nur eine Grundbedeutung auf.

Planung:

Der Bebauungsplan weist auf rd. 10,37 ha, 3,86 ha allgemeine Wohngebiete, ca. 3,21 ha Mischgebiete, ca. 1,22 ha Gewerbegebiete, ca. 1,44 ha Straßenverkehrsfläche und ca. 0,64 ha private und öffentliche Grünflächen erstmals aus. Hinzukommen Anpflanzfestsetzungen und Leitungsrechte auf Baugebietsflächen. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Allgemeine Wohngebiete (WA),
 - für ca. 2,63 ha der Gebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 1,18 ha planerisch vorbereitet,
 - für ca. 1,23 ha der Gebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 75 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,86 ha planerisch vorbereitet,
 - ein Teil der Baugebiete ist mit Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen belegt.
- Mischgebiete (MI),
 - innerhalb der Gebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bis 0,6 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden (allerdings nur bis zu einem Wert von 0,8). Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 2,42 ha planerisch vorbereitet,
 - ein Teil der Baugebiete ist mit Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen belegt.

¹³⁾ Bodenübersichtskarte des Landkreises Gifhorn und des Umlandes Wolfsburg M 1 : 100.000, Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, 1971

- Gewerbegebiet (GE),
 - Innerhalb der Gebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Inklusive Überschreitung wird eine Versiegelung von rd. 0,98 ha planerisch vorbereitet.
- Private Grünflächen, ca. 0,51 ha für Regenrückhalteinlagen mit Ufergehölzen.
- Private Grünflächen, ca. 0,09 ha für den Wanderkorridor der Kröten, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Öffentliches Grün für Spielplätze und Straßengrün, ca. 0,04 ha.
- Straßenverkehrsfläche im Umfang von ca. 1,44 ha, die Festsetzung ermöglicht planungsrechtlich eine Versiegelung von 100 %.

Damit werden insgesamt Versiegelungen im Umfang von ca. 6,88 ha erstmalig ermöglicht.

Der Bebauungsplan erfasst darüber hinaus mit rd. 0,84 ha Dorfgebiet und ca. 0,44 ha privater Grünfläche am Mühlenteich bestehende Nutzungen die planungsrechtlich abgesichert werden.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde bereits ein Baugrund- und Bodengutachten erbracht. Nach diesem stehen im nördlichen und südlichen Teilbereich versickerungsfähige Böden an, im mittleren Teilbereich hingegen nicht.

Es ist geplant, dass Oberflächenwasser aus den Wohngebieten und den Mischgebieten nördlich der 110 kV-Doppelfreileitung, dass nicht versickert werden kann, in entsprechenden Rückhaltebecken zu sammeln und sukzessive zu versickern. Diese Rückhalteinlagen sollen im Rahmen der Grünflächenausweisungen unter der Freileitung realisiert werden. Die Bemessung hat die ermittelte Versickerungsfähigkeit der Böden sowie die hinzukommenden Versiegelungen zur Grundlage. Für die Baugebiete südlich der Freileitung werden verbliebene Kapazitäten des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens westlich des Plangebietes an der Bundesstraße herangezogen. Da dies nicht ausreicht, ist zudem eine dezentrale Rückhaltung und Versickerung auf den privaten Baugrundstücken auf Grundlage der versiegelbaren Fläche ausgewiesen. Im Ergebnis wird durch die Festsetzungen das Planungsziel gewährleistet, dass sich die abflussmindernde Wirkung der Flächen im Zuge der Inanspruchnahme nicht verschlechtert.

Um die Ableitung des Oberflächenwassers sowie des Abwassers zu ermöglichen, werden die Ausweisungen entsprechender Leitungsrechte im südlichen Teil des Geltungsbereiches erforderlich. Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept wurde in Abstimmung mit den Entwässerungsbetrieben von einem Fachbüro erarbeitet.

Prognose:

Das Schutzgut wird durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme erheblich beeinträchtigt. Die Flächen die bisher landwirtschaftlich genutzt waren werden weitestgehend versiegelt oder als Grünfläche genutzt, die Gefahr von Stoffeinträgen in das Grundwasser wird dadurch deutlich reduziert.

Der vorliegende Bebauungsplan weist Bereiche als Grünflächen oder für Anpflanzungen aus. In Bezug auf die Grundwasserneubildungsrate ist damit zumindest nicht von einer Verschlechterung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

Durch das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept kann gewährleistet werden, dass die höchstüberwiegende Menge des Oberflächenwassers im Plangebiet ver-

bleibt und durch Versickerung dem Naturhaushalt wieder zur Verfügung gestellt wird, nur ein geringer Teil wird in planexterne Anlagen abgeleitet. Die abflussmindernde Wirkung der Flächen und somit auch die Vorfluter in dem Bereich von Weyhausen werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Der Mühlenteich wird im Rahmen des Bebauungsplans erstmals planerisch erfasst und durch die Darstellung von privater Grünfläche i. V. m. der Ausweisung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (T-Fläche) abgesichert.

Nach der Realisierung der überwiegend planexternen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben für das Schutzgut voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

- Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Besondere klimatische Funktionen gehen von den Flächen des Plangebietes nicht aus. Es gilt das Klima der bebauten Ortslage im Übergangsbereich zur offenen Feldflur bzw. für das Schutzgut Klima und Luft ist der Bereich von geringer Bedeutung.

Für das Plangebiet ist im Hinblick auf die Lufthygiene zum einen von einer grundsätzlichen Belastung durch die auf den angrenzenden Flächen stattfindende ordnungsgemäße Landwirtschaft auszugehen. Hinzu kommt die Belastung durch den Verkehr auf der B 188 (DTV 10.800/ 700) der zu Stoffeinträgen und Temperaturerhöhungen führt sowie die Beeinträchtigungen durch die westlich angrenzenden, gewerblichen Nutzungen.

In den Nahbereichen der Kreuzung zwischen der B 188 und der A 39 ist mit einer erhöhten Belastung durch Verkehrsimmissionen zu rechnen. Insgesamt ist das Plangebiet bereits in der Ausgangssituation als stark beeinträchtigt zu bewerten.

Allerdings erfüllen auch landwirtschaftliche Flächen gegenüber Bebauung klimatische Grundfunktionen und tragen zur Kaltluftentstehung und zum Luftausgleich in der Ortslage bei.

Planung:

Der Bebauungsplan weist auf rd. 10,37 ha, 3,86 ha allgemeine Wohngebiete, ca. 3,21 ha Mischgebiete, ca. 1,22 ha Gewerbegebiete, ca. 1,44 ha Straßenverkehrsfläche und ca. 0,64 ha private und öffentliche Grünflächen erstmals aus. Hinzukommen Anpflanzfestsetzungen und Leitungsrechte auf Baugebietsflächen. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Allgemeine Wohngebiete (WA),
 - für ca. 2,63 ha der Gebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 1,18 ha planerisch vorbereitet,
 - für ca. 1,23 ha der Gebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 75 % überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,86 ha planerisch vorbereitet,
 - ein Teil der Baugebiete ist mit Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen belegt.

- Mischgebiete (MI),
 - innerhalb der Gebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bis 0,6 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden (allerdings nur bis zu einem Wert von 0,8). Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 2,42 ha planerisch vorbereitet,
 - ein Teil der Baugebiete ist mit Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen belegt.
- Gewerbegebiet (GE),
 - Innerhalb der Gebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Inklusive Überschreitung wird eine Versiegelung von rd. 0,98 ha planerisch vorbereitet.
- Private Grünflächen, ca. 0,51 ha für Regenrückhalteanlagen mit Ufergehölzen.
- Private Grünflächen, ca. 0,09 ha für den Wanderkorridor der Kröten, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Öffentliches Grün für Spielplätze und Straßengrün, ca. 0,04 ha.
- Straßenverkehrsfläche im Umfang von ca. 1,44 ha, die Festsetzung ermöglicht planungsrechtlich eine Versiegelung von 100 %.

Damit werden insgesamt Versiegelungen im Umfang von ca. 6,88 ha erstmalig ermöglicht.

Der Bebauungsplan erfasst darüber hinaus mit rd. 0,84 ha Dorfgebiet und ca. 0,44 ha privater Grünfläche am Mühlenteich bestehende Nutzungen die planungsrechtlich abgesichert werden.

Prognose für die Umwelt:

Auf Grundlage der Planungsziele ist durch Versiegelungen und einer Zunahme des Verkehrs mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen.

In Bereichen der festgelegten Grünflächen und Bepflanzungen ist durch das Ausbleiben einer baulichen Inanspruchnahme nicht von einer Verschlechterung für das Schutzgut auszugehen.

Durch die generell vorherrschenden, aus Westen kommenden Winde ist selbst bei der beeinträchtigten Ausgangssituation nicht davon auszugehen, dass von der Entstehung eines Belastungsraumes auszugehen ist.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Planung auszugehen.

b) Schutzgut Mensch

Betrachtungs- und Untersuchungsgegenstand des Schutzgutes Mensch bei der Entwicklung der festgesetzten Baugebiete und Straßenverkehrsflächen ist die Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen. Maßgebliche Kriterien dabei sind im vorliegenden Fall der Lärm auf der Bundesstraße sowie entstehender Verkehrs- und Betriebslärm aufgrund der entstehenden Wohn- und Gewerbenutzungen. Zudem wird zu klären sein, inwiefern die nachbarrechtsschützenden Belange der zu entwickeln-

den Nutzungen mit höheren Schutzansprüchen aufgrund der Vorbelastung durch Gewerbelärm gewährleistet werden kann.

Des Weiteren wurde die zu erwartende Entwicklung hinsichtlich der Bedeutung der Flächen für die Erholung betrachtet.

Bestand:

Bei dem Schutzgut Mensch ist von dem vorhandenen Zustand ausgegangen worden, d. h. es handelt sich um eine landwirtschaftlich in Anspruch genommene Fläche, die nicht der Erholung dient.

Die Flächen des Plangebietes sind bereits erheblich durch Lärm vorbelastet. Maßgeblich hierfür sind der Verkehrslärm von der Bundesstraße 188 sowie der Lärm der westlich angrenzenden Gewerbenutzungen. Die Gewerbebetriebe wurden durch entsprechende Bebauungspläne ermöglicht. In den verbindlichen Bauleitplänen sind die Gewerbegebiete- und Sondergebiete bezogen auf ihr Emissionsverhalten durch die Festsetzung flächenbezogener Schallkontingente auf Mischgebietswerte herunterge-regelt worden.

Planung:

Durch die Festsetzungen im Plan soll die Entstehung von allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Gewerbegebieten ermöglicht werden. Im Zuge der Nutzungsänderung ist mit einer Zunahme und Veränderung der Verkehrsströme in diesem Bereich zu rechnen.

Die Gemeinde nimmt eine städtebauliche Gliederung des Plangebietes vor, die eine grundsätzliche Staffelung der Baugebiete vorgibt. Baugebiete mit höheren Schutzansprüchen aufgrund sensiblerer Nutzungen (WA) befinden sich dabei weiter entfernt von den Immissionsquellen und werden durch Baugebiete abgeschirmt, die lärmbezogene eine geringere Empfindlichkeit aufweisen (MI, GE).

Zwischenzeitlich wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches die Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz bildet. Da sich der Verkehrslärm hinsichtlich der Notwendigkeit schalltechnischer Festsetzungen als maßgebend herausgestellt hat, werden entlang der Bundesstraße überwiegend Gewerbegebiete ausgewiesen. In abgeschichteter Form sind dahinterliegend gemischte Nutzungsformen festgesetzt. Hiervon umgeben befinden sich im Zentrum und im Norden des Plangebietes allgemeine Wohngebiete. Aufgrund des Gewerbelärms, der von den bestehenden, festgesetzten Betrieben An der Klanze ausgeht, wird im westlichen Teil des Geltungsbereiches in etwa einer Bautiefe ein Mischgebiet ausgewiesen.

Im Ergebnis legt der Bebauungsplan Maßnahmen zum baulichen Schallschutz fest. So werden Lärmpegelbereiche ausgewiesen in denen die Außenbauteile schutzbedürftiger Gebäude entsprechende Schalldämm-Maße einzuhalten haben. Des Weiteren sind in bestimmten Lärmpegelbereichen schalldämpfende Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern erforderlich, sofern keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht. Hinzu kommen schalltechnische Anforderungen an die Außenwohnbereiche, die einzuhalten sind.

Um die zulässigen Immissionswerte im Plangebiet und auch in Bezug auf die angrenzenden, schutzwürdigen Nutzungen durch die geplanten Gewerbebetriebe im Geltungsbereich nicht zu überschreiten, werden die Gewerbegebiete hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens eingeschränkt. Es findet eine sog. Emissionskontingentierung statt, sodass an den maßgeblichen Immissionspunkten die Grenzwerte eingehalten werden.

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich seiner Erholungsfunktion für den Menschen wird sich im Rahmen der Planung nicht verändern.

Prognose:

Im Rahmen der Planung sind Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten. Durch die geplanten z. T. schutzwürdigen und emittierenden Nutzungen sowie aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung der Flächen werden Maßnahmen zum Schallschutz auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt.

Durch die vorgenommene Gliederung der Baugebiete, die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz und Emissionskontingentierung der Gewerbegebiete können für die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Ein Ziel der Planung ist es, in Bezug auf die maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen, die in der Nachbarschaft ermittelt wurden, ein verträgliches Miteinander zu ermöglichen. Dies wird durch die Kontingentierung der Gewerbegebiete erreicht, da die Orientierungswerte im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") an den Immissionsorten eingehalten werden.

Im Bereich der Funktion des Bereiches für die Erholung werden durch die Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen vorbereitet.

c) Schutzgut Landschaft

Bestand:

Der Landschaftsrahmenplan ordnet das Plangebiet landschaftsräumlich den Süd- und Ostheider Sandgebieten zu. Die Flächen des Plangeltungsbereiches werden auf zwei Seiten vom bestehenden Siedlungskörper von Weyhausen gefasst. Perspektivisch ist allerdings von einer ganzseitigen Umschließung durch Baugebiete auszugehen. Die Flächen haben nur eine geringe Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Planung:

Durch die Planung sollen Baugebiete für die Funktion Wohnen und Gewerbenutzungen entstehen. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bzw. die Höhe für bauliche Anlagen werden durch die Planung begrenzt, um eine angemessene Einbindung in das Ortsbild erhalten. Die angrenzenden Siedlungsbereiche von Weyhausen können durch die im Rahmen der Planung ermöglichten Anlagen überragt werden. Dies ist vorhabend nicht zu vermeiden.

Auf die Festsetzung einer Einbindung des Plangebietes in die Landschaft durch Eingrünungen wird verzichtet, es ist davon auszugehen, dass die Grundstückseigentümer gegenüber Acker- und anderen Offenlandnutzungen Anpflanzungen vornehmen werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Ausweisung einer Eingrünung aufgrund der Entwicklungsperspektive der angrenzenden Flächen entbehrlich.

Aufgrund der starken Topographie des Plangebietes, das von Norden nach Süden hin deutlich abfällt, wird eine Höhengliederung festgesetzt. Im südlichen Teil des Plangebietes werden misch- und gewerbegebietstypische Maße zur baulichen Ausnutzbarkeit festgelegt, diese sind hinsichtlich der gewerblichen Belange mit einer starken Höhenentwicklung verbunden. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist die mögliche Höhenentwicklung deutlich reduziert.

Prognose:

Aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation und der geringen Bedeutung der Plangebietsflächen für das Landschaftsbild geht mit der vorliegenden Planung

keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes einher. Dies begründet sich in der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf Flächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt sind – somit keine über eine Grundbedeutung hinausgehende Funktion für das Landschaftsbild aufweisen – sowie in den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der Nutzung die eine der Umgebung unangemessene Höhenentwicklung nicht ermöglichen. Des Weiteren wird durch die Festsetzung der zulässigen Anzahl der maximalen Vollgeschosse eine Höhengliederung innerhalb des Plangebietes vorgenommen.

Die Festsetzungen ermöglichen in dem Plangebiet eine Höhenentwicklung über das Maß der umgebenden Bestandsbebauung hinaus. Mit Hinblick auf konkrete Vorhaben für den südlichen Teil des Plangebietes kann dies aber ohnehin nicht vermieden werden, geplante Nutzungen werden eine Höhenentwicklung aufweisen, welche die bis zu 9 m hohe Nachbarschaft überragen werden. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch die Kulissenwirkung ist aber aufgrund des zu erwartenden Höhenunterschieds nicht zu rechnen, da die Höhenentwicklung durch die Festsetzung begrenzt ist und die Entstehung einer nur um ein Geschoss höheren Bebauung zugelassen wird. Die Gemeinde erachtet die Vorgehensweise auch deshalb für angemessen, da gewerbliche Nutzungen naturgemäß in Verbindung mit einer umfangreichen, baulichen Inanspruchnahme stehen. Um möglichst sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen wird daher eine entsprechende Höhenentwicklung zugelassen.

d) Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand:

Denkmale, Denkmalbereiche oder archäologische Denkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich und im angrenzenden Untersuchungsraum nicht vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Bodenfunde auftreten, so ist das Denkmalrecht zu beachten. Fund und Befunde sind ggf. zu sichern.

Das natürliche, standortgebundene, landwirtschaftliche Ertragspotential der Flächen wird in den interaktiven Bodenkarten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie als gering bis mittelmäßig eingeschätzt.

Planung:

Durch die Planung wird Wirtschaftsgut in Form Baugebieten für Wohn- und Gewerbezwecke geschaffen. Somit kann die Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen im Grundzentrum Weyhausen befriedigt werden.

Prognose:

Für die Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme, wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch Überbauungen ermöglicht. Diese werden durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf der planexternen Fläche kompensiert.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima/ Luft werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet, diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein.

Durch ein entsprechendes Fachgutachten konnten Vorkommen von Arten im Plangebiet festgestellt werden, die einem besonderen Schutz unterstehen, da sie gefährdet sind. Daher werden vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktion erforderlich. Die Umsetzung dieser Maßnahmen führt dazu, dass mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nicht zu rechnen ist.

Für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation.

Vom Grundsatz her werden durch die Planung erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, insbesondere durch die Zunahme von Schallemissionen, verbreitet. Auch die Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrs- und Gewerbelärm trägt zu einer Konfliktlage bei. Es wurde daher ein Schallgutachten erarbeitet, welches die Grundlage der Festsetzungen zum Schallschutz bildet. Im Ergebnis können durch die getroffenen Regelungen (baulicher Schallschutz, Emissionskontingentierung, Nutzungseinschränkungen) die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl in dem geplanten Gebiet als auch in der Nachbarschaft gewährleistet werden. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die Planung somit nicht hervorgerufen.

3.2.3 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"¹⁴⁾ herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

▪ Zitatbeginn

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung

¹⁴⁾ Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

• **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

• **Schutzgut Boden**

- Natürlichkeit des Bodens

• **Schutzgut Wasser**

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

• **Schutzgut Klima/ Luft**

- Filterleistung der Biotoptypen
- klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet

• **Schutzgut Landschaftsbild**

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen."

▪ Zitatende

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Berechnung des Flächenwertes des Bestandes/ der Planung							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wert-faktor	Flächen-wert	Planung	Fläche (in ha)	Wert-faktor	Flächen-wert
Sandacker und Gartenbaufläche (AS/EGG)	10,22	1	10,22	Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3/ 2,63ha			
Halbruderales Gras- und Staudenfluren mittlere Standorte mit sonstigen standortgerechten Gehölzbeständen sowie Teile eines mittelalten Streuobstbestandes (UHM/HPS/HOM)	0,04	3	0,12	Versiegelbare Flächen* (X)	1,18	0	0
				Freifläche - unversiegelt (TF)	1,39	1	1,39
				Baum-Strauch-Hecke (HSE)	0,06	3	0,18
Halbruderales Gras- und Staudenfluren mittlere Standorte (UHM)	0,03	3	0,09	Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4/ 1,23 ha			
				Versiegelbare Flächen* (X)	0,86	0	0
Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Arten (HSE)	0,08	3	0,24	Freifläche - unversiegelt (TF)	0,37	1	0,37
				Mischgebiet GRZ 0,5/ 2,96 ha			
				Versiegelbare Flächen* (X)	2,22	0	0
				Freifläche - unversiegelt (TF)	0,73	1	0,73
				Baum-Strauch-Hecke (HSE)	0,01	3	0,03
				Mischgebiet GRZ 0,6/ 0,25 ha			
				Versiegelbare Flächen* (X)	0,20	0	0
				Freifläche - unversiegelt (TF)	0,05	1	0,05
				Gewerbegebiet GRZ 0,8/ 1,22 ha			
				Versiegelbare Flächen (X)	0,98	0	0
				Freifläche - unversiegelt (TF)	0,24	1	0,24
				Straßenverkehrsfläche (X)	1,44	0	0
				Öffentliche Grünfläche, Spielplatz (PS)	0,04	1	0,04
				Private Grünfläche - Regenwasserrückhaltebecken; Scher- und Trittrassen Ufergehölzen (GR)	0,51	1	0,51
				Private Grünfläche - Wanderkorridor; T-Fläche (HSE)	0,09	3	0,27
Summe	10,37		10,67	Summe:	10,37		3,81
Flächenwert der Bestandsflächen(Ist- Zustand) Σ			10,67	Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			3,81
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)							3,81
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)							10,67
=							-6,86

*(Versiegelbare Flächen beinhalten die Überschreitung durch Nebenanlagen um bis zu 50 % bzw. 75% in dem allgemeinen Wohngebiet mit der GRZ 0,4)

Im Zuge der Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser vorbereitet, die entsprechend auszugleichen sind.

Der Flächenwert der Planung beträgt 3,81 Werteinheiten¹⁵⁾ (WE), der des Bestandes (Ist-Zustand) 10,67 WE. In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 6,86 Werteinheiten.

Die erforderliche Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser wird überwiegend auf planexternen Flächen erbracht.

Zudem werden durch die Inanspruchnahme Lebensräume von gefährdeten bzw. streng geschützten Arten verloren gehen. Von der Planung sind unmittelbar die Knoblauch-Kröte und Vogelarten betroffen. Es wurden daher in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zusätzliche Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion ermittelt (CEF-Maßnahmen). Im Ergebnis sollen ein Ersatzgewässer für die Amphibien sowie Reviere für Vogelarten bereitgestellt werden.

Der Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde verbalargumentativ sowie schutzgutbezogen und wird fachlich betreut durch ein Fachplanungsbüro für Artenschutz. Hierbei wurde davon ausgegangen, dass Aufwertungen im Bereich des Schutzgutes Boden aufgrund der Wechselwirkungen gleichzeitig das Schutzgut Wasser positiv beeinflussen, die exakten Flächenverortungen sind der Anlage zur Begründung zu entnehmen. Es wird zur fachlichen Absicherung im Rahmen der planexternen Maßnahmen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Investor, der Gemeinde und der Naturschutzbehörde geschlossen und entsprechende Umsetzungsfristen vereinbart. Der Sicherung der Maßnahmenflächen erfolgt privatrechtlich über Eintragungen in das Grundbuch bzw. über den Abschluss von Pachtverträgen. Die Gemeinde hält diese Vorgehensweise für angemessen um den erforderlichen Ausgleich zu erbringen und die notwendigen CEF-Maßnahmen für die geschützten Arten durchzuführen und folgt den fachlichen Expertisen des Fachplanungsbüros und der zuständigen Naturschutzbehörde:

"1. CEF-Maßnahmen Knoblauch-Kröte"

Die bisherigen Untersuchungen ergaben, dass der Mühlenteich ein Fortpflanzungsgewässer der Knoblauch-Kröte (und anderer Amphibienarten) darstellt. Funktionsbeziehungen bestehen v. a. nach Westen und Norden. Weitere Laichgewässer der Knoblauch-Kröte sind darüber hinaus der Gewässerkomplex westlich des Vorhabengebietes (Privatgrundstück) sowie Gewässer im Bereich des Silbersees.

Freihaltung Wanderkorridor/ Aufwertung Landlebensraum Knoblauch-Kröte (ca. 0,1 ha)

Es wird ein Wanderkorridor von ca. 20 m Breite / 50 m Länge nordwestlich des Mühlenteiches dauerhaft ausgezäunt und von jeglicher Bebauung ausgenommen und gehölzfrei gehalten. Zusätzlich wurde im Frühjahr 2018 ein Teil des Baumbestandes am Mühlenteich unter Erhalt von Hartholzbäume (Eiche etc.) gerodet und ein Teil der westlichen Böschung mit Anschluss an den o. g. Wanderkorridor abgeflacht. Zudem ist eine Entschlammung des Mühlenteiches durch Abpumpen des Faulschlammes vorgesehen; der Mühlenteich ist durch einen Damm in zwei Bereiche geteilt, daher sollte das Abpumpen auch auf 2 Jahre verteilt werden, damit zur Regeneration noch Austauschbeziehungen möglich sind. Diese Maßnahme sollte vorzugsweise im Au-

¹⁵⁾ Bezogen auf das Flächenmaß Hektar (ha).

gust bis ca. Mitte September durchgeführt werden, um aquatische Lebewesen weitgehend zu schonen. Am Mühlenteich sollten zudem die Ufer abgeflacht werden, v. a. am südexponierten nördlichen Bereich des Dammes. Es darf zur Schonung der Amphibienbestände kein Fischbesatz erfolgen.

Durch diese Maßnahmen wird eine Aufwertung des Laichgewässers Mühlenteich (geringere Beschattung, weniger Laubeintrag) sowie des potenziellen Landlebensraumes (Böschungsbereich) erreicht. Die Funktionsfähigkeit dieser Maßnahmen sollte durch ein Monitoring kontrolliert werden.

Individuelle Schutzmaßnahmen

Begleitend zu dem o. g. Wanderkorridor ist im April 2017 (nach Beendigung der Hinwanderung) ein mobiler Amphibienzaun im Umfeld des Mühlenteiches errichtet worden, der verhindern soll, dass Knoblauchkröten wieder in das zukünftige Baufeld einwandern.

Dieser Zaun wurde im September 2017 erneuert und bereits entlang der um den Mühlenteich freizuhaltende Grenzen (nach Süden 5 m, nach Westen 5 m bis ca. 20 m) aufgestellt. Damit kann der Individuenverlust minimiert und Funktionsbeziehungen zum Umland aufrecht gehalten werden.

Im Frühjahr 2018 wird dieser Zaun erneut mit Fangeimern versehen, um ggf. noch innerhalb des Vorhabensbereiches befindliche Knoblauchkröten umsetzen zu können.

Dieser Amphibienzaun bleibt teilweise bestehen, um ein erneutes Einwandern in den Vorhabensbereich zu verhindern.

Maßnahmenkonzept Silbersee (ca. 0,6 ha)

Teilflächen des Naturdenkmals Silbersee werden maschinell sowie im Umfeld vorhandener Laichgewässer per Hand gerodet und die entstandenen Freiflächen modelliert. Dadurch wird eine Aufwertung des Landlebensraumes der Knoblauchkröten in enger Verzahnung zu vorhandenen Laichgewässern erreicht.

Maßnahmen für Brutvögel (ca. 0,5 + 0,95 ha), die ebenfalls den Landlebensraum der Knoblauchkröte aufwerten

Diese Maßnahmen werden im Umfeld des Vorhabensgebietes umgesetzt; beide Flächen von 0,95 ha bzw. 0,5 ha liegen nördlich des Silbersees. Generell ist damit eine Aufgabe konventioneller Ackerbewirtschaftung auf der vorgesehenen Fläche bzw. die Anlage von Blühstreifen und Brachen verbunden. Da diese Flächen auch im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorkommen der Knoblauchkröte liegen, wird mit diesen Maßnahmen auch eine Aufwertung des Landlebensraumes für diese Art erreicht.

Fazit

Bei Realisierung des Vorhabens kommt es zum Verlust von Landlebensraum und zu einer Beeinträchtigung von Funktionsbeziehungen. Zusätzlich kann es zu individuellen Verlusten z. B. im Zuge der Baufeldfreimachung kommen.

Durch das beschriebene Bündel an Maßnahmen wird insgesamt der Bestand der Knoblauchkröte nördlich von Weyhausen gestützt; Landlebensräume werden entwickelt und optimiert, Funktionsbeziehungen bleiben erhalten; artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden bei Realisierung der genannten Maßnahmen daher weitgehend ausgeschlossen.

2. Kompensation Amphibienlebensraum (ca. 2 ha; keine CEF-Maßnahme)

In der Niederung der Aller südwestlich von Weyhausen ist die Anlage von 3 Kleingewässern mit einer Gesamtgröße von ca. 1.000 m² geplant; der Aushub sollte

vor Ort in einer südexponierten Böschung am Nordufer verarbeitet werden, die – um auch als potenzielles Landhabitat für die Knoblauchkröte dienen zu können – nicht bepflanzt und nachhaltig gehölzfrei gehalten werden muss. Diese Maßnahme dient insgesamt dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Amphibienlebensräume durch das Bauvorhaben. Es kann aufgrund des räumlichen Verbundes allerdings auch zur Stützung des kleinen Bestandes der Knoblauchkröte nördlich des Barnbruches beitragen.

Eine Stützung des Bestandes der Knoblauchkröte im Umfeld des Silbersees ist durch diese Maßnahme aufgrund der vorhandenen Ausbreitungsbarrieren (Siedlungen, B188, Aller) allerdings wenig wahrscheinlich.

3. CEF-Maßnahmen Brutvögel

Kompensation Wiesenpieper (ca. 2 ha)

Die Kompensation für den Verlust von einem Brutrevier des Wiesenpiepers erfolgt im räumlichen Verbund mit der Maßnahme zur Aufwertung von Amphibienlebensräumen in der Allerniederung. Die Fläche zwischen den Gewässern wird nach Erfordernis 1 – 2 mal pro Jahr gemäht. Eine in 2017 durchgeführte Kartierung von Brutvögeln ergab bereits ein Nachweis des Wiesenpiepers, doch kam es nicht zur Etablierung eines festen Reviers. Durch eine entsprechende Pflege kann das grundsätzlich geeignete Habitat weiter optimiert werden und so einen Ausgleich für den Verlust eines Reviers des Wiesenpiepers schaffen.

Kompensation Feldlerche und Rebhuhn (0,95 ha, 1,56 ha und 0,5 ha)

Diese Maßnahmenflächen liegen nördlich und nordwestlich des Silbersees. Gemäß einem Protokoll anlässlich eines Termins am 26.1.2017 sind Brachestreifen unmittelbar nördlich des Mühlenweges im Bereich der vorhandenen Laichgewässer (Mühlenteich sowie Privatgewässer weiter westlich) geplant. Damit wäre ein räumlicher Verbund für das Rebhuhn (das nicht zu den Zugvögeln gehört) als auch zum Laichgewässer für die Knoblauchkröte gewährleistet.

Diese Flächen sollten wie folgt gepflegt werden:

- Entwicklung einer selbstbegrünenden Brache, die einmal jährlich im Frühjahr (März) vor Beginn der Brutperiode geschlegelt wird; die Pflege solle nicht im Herbst erfolgen, um Kleinvögeln sowie dem Rebhuhn über den Winter Deckung zu bieten; ggf. ist es auch ausreichend, die Fläche jeweils nur alle zwei Jahre zur Hälfte zu schlegeln; eine entsprechende Empfehlung sollte aus dem noch festzusetzenden Monitoring abgeleitet werden,
- alternativ kann auf die Fläche auch eine niedrig wüchsige Blümmischung (z.B. „Göttinger Mischung“ von www.rebhuhnschutzprojekt.de) ausgesät werden. Die Fläche sollte jährlich vor der Brutzeit (Ende Februar/Anfang März) zur Hälfte gegrubbert werden.

Die Lage der Flächen ist für Arten des Offenlandes wie die Feldlerche nicht optimal geeignet aufgrund der Nähe zu bestehenden Waldrändern, deren Kulisse in der Regel von Feldlerchen gemieden und ein entsprechender Abstand von ca. 60 – 120 m eingehalten wird. Dies gilt insbesondere für die Fläche westlich der K28. Ob das Ziel, 4 zusätzliche Reviere für die Feldlerche zu begründen, damit erreicht werden kann, ist daher derzeit unklar und wird durch ein Monitoring überprüft werden. Derzeit wird davon ausgegangen, dass neben dem Rebhuhn mindestens 2 - 3 Reviere der Feldlerche begründet werden können. Ein viertes Revier (das sich aus der Kulissenwirkung ergeben hat) wird ohnehin noch einmal auftreten in einem geplanten zweiten

Bauabschnitt nördlich des Mühlenweges. Eine entsprechende Kompensation könnte dann auf den zweiten Bauabschnitt verschoben werden."

Diese Vorgehensweise wird unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen für angemessen erachtet. Dem Artenschutz wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Die Gemeinde räumt dabei der Entwicklung des Baugebietes in der Abwägung den Vorrang vor möglicherweise nicht optimalen Ausgleichsflächen für die Lebensraumverluste ein, um der hohen Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnflächen im Grundzentrum zu begegnen. Das Kompensationskonzept wird zudem in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entwickelt, die diesem zustimmt.

"Fazit

Bei Realisierung des Bauvorhabens kommt es

- *zum einen zum Verlust von Revieren gefährdeter Brutvogelarten, für die ein Ausweichen in angrenzende Lebensräume ohne deren Aufwertung nicht möglich ist und*
- *zum anderen zum Verlust von Nahrungshabitaten für die noch verbreiteten Vogelarten aus der Umgebung des Vorhabensgebietes.*

Bei Realisierung der genannten Maßnahmen wird sowohl ein weitgehender Ausgleich für die Revierverluste erzielt als auch die Funktion der Kompensationsflächen als Nahrungshabitate durch Anlage von Brachen, Blühstreifen etc. verbessert und somit ausgeglichen.

4. Kompensation weitere Schutzgüter

Neben der Kompensation des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ dienen die vorgestellten Maßnahmen auch zum Ausgleich der Beeinträchtigung der übrigen Schutzgüter.

Maßgeblich ist hier v. a. das Schutzgut „Boden“, für das ebenfalls ein Kompensationsbedarf von ca. 6,5 ha besteht (s. o.). Üblicherweise kommt bei vorbelasteten Böden, z. B. bei einer langjährigen Ackernutzung in konventionell-intensiver Weise, ein Flächenfaktor von 0,5 zum Ansatz, so dass als Kompensationsbedarf eine Fläche von 3,25 ha verbleibt. Von den o. g. Maßnahmen kann für das Schutzgut Boden die Aufgabe konventioneller Landwirtschaft und die Überführung in Brachen oder Blühstreifen herangezogen werden, so dass hier die Flächen für die Brutvögel der Feldflur maßgeblich sind. In der Summe ergibt sich so eine Kompensation von 3,01 ha und damit ein Defizit von ca. 0,24 ha; hier besteht demnach noch Bedarf, der im Zuge der Planungen für den II. Bauabschnitt kompensiert werden wird.

Die übrigen Schutzgüter (Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild) sind im vorliegenden Fall weniger relevant; es wird davon ausgegangen, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen bei Realisierung der dargestellten Maßnahmen als ausgeglichen gelten können." ¹⁶⁾

Die Umsetzung der Maßnahmen wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger, der Gemeinde und der zuständigen Naturschutzbehörde bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Im Ergebnis hält die Gemeinde durch die gewählten Maßnahmen zur Kompensation und dauerhaften ökologischen Sicherung die Eingriffe für ausreichend kompensiert. Auch wenn ein "Maximalausgleich" durch die denkbar optimalsten Maßnahmen aufgrund mangels geeigneter Flächen nicht vorgenommen werden kann und auf den

¹⁶⁾ Biodata GbR; Kompensationskonzept B-Plan Weyhausen – Klanze; Braunschweig; 11/2017

zweiten Bauabschnitt verschoben wird. Die Vorgehensweise wird mit Hinblick auf die Wichtigkeit des Planungsziels als angemessen erachtet.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

- Vermeidung:

Die Gemeinde plant ein neues Baugebiet für Wohn- und Gewerbenutzungen auszuweisen, um die Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten am Ort der zentralörtlichen Funktionszuweisung (Grundzentrum Weyhausen) voranzutreiben und die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland zu befriedigen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine erstmalige Bebauung handelt und andere Flächen nicht zur Verfügung stehen, kann eine Inanspruchnahme des Plangebietes nicht vermieden werden. Flächenreserven, die für die geplante Nutzung geeignet sind, sind nicht vorhanden bzw. es besteht kein Zugriff. Nachvollziehbarerweise ist das Vorhaben sowohl insgesamt als auch in Teilen zu groß, um eine Realisierung innerhalb des Bebauungszusammenhangs umsetzen zu können. Ungeachtet dessen stehen nahezu keine unbebauten Flächen, die für eine Nutzung im Sinne des § 34 Baugesetzbuch in Frage kämen, hierfür zur Verfügung.

Die für die Planung in Anspruch genommenen Flächen sind erheblich vorgeprägt und befinden sich im direkten Einflussbereich des Siedlungsbereiches von Weyhausen, sie werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Des Weiteren ist das Areal bereits zum Teil erheblichen Beeinträchtigungen durch die Bundesstraße und den angrenzenden Gewerbenutzungen ausgesetzt. Die Inanspruchnahme vermeidet den Zugriff auf naturschutzfachlich höherwertigere Flächen zur Realisierung der Planungsziele.

Die Inanspruchnahme baulich und infrastrukturell bereits erheblich vorgeprägter Flächen wird insbesondere als Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaft, Klima verstanden, da somit bei Beibehaltung der Planungsziele der Zugriff auf deutlich hochwertigere Flächen vermieden werden kann.

Des Weiteren ist der Zugriff auf landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen als Minimierungsmaßnahme in Bezug auf das Schutzgut Boden und Wasser zu verstehen.

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Minimierung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist geplant, dass Oberflächenwasser das im Plangebiet anfällt und nicht versickert werden kann zu sammeln und über Retentionsanlagen im Plangebiet sukzessive zu versickern bzw. in das Regenwasserrückhaltebecken südlich des Einzelhandelsmarkts abzugeben. Das Becken hat noch Kapazitäten das überschüssige Niederschlagswasser aufzunehmen. Die überschüssige Niederschlagsmenge wird, bemessen an der maximalen Regenspende in Verbindung mit dem zugelassenen Versiegelungsgrad, im Plangebiet dezentral zurückgehalten, bis es abgegeben werden kann. Eine Zunahme der von den Flächen ablaufenden Niederschläge und damit eine stärkere Belastung der Vorflut kann somit ausgeschlossen werden. Wasser.

Durch die Festsetzungen von Grünflächen entstehen Bereiche, die von Versiegelungen freizuhalten sind und somit dem Naturhaushalt weiterhin zur Verfügung stehen. Diese bieten als vom Menschen geprägten Biotoptypen Teillebensräume für siedlungsgewöhnte Tierarten. Arten und Lebensgemeinschaften.

Die zumindest in den Wohngebieten festgesetzten, niedrigen Versiegelungsgrade werden in der Umsetzung dazu führen, dass viele Freiflächen und Hausgärten entstehen, der Eingriff in den Naturhaushalt wird damit reduziert. Boden und Wasser.

Durch die Flächennutzungsänderung von intensiver Landwirtschaft zu Baugebieten wird es in Zukunft zu einem deutlich reduzierten Stoffeintrag in das Grundwasser bspw. von Nitraten kommen. Boden und Wasser.

Die planexternen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen werden im Ergebnis dazu führen, dass der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften minimal ausfällt bzw. kein Eingriff zu erkennen.

- Kompensation:

Es ist in den Bereichen der Überbauung mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu rechnen. Vorhabenbedingt wird es durch die Zunahme von Emissionen zusätzlich zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft kommen. Diese können nicht vermieden werden und sind daher auszugleichen. Die Kompensation erfolgt teilweise durch Festsetzungen im Plangebiet. Es ist geplant, die Kompensation für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser durch externe Maßnahmen zu gewährleisten.

Zudem werden durch die Inanspruchnahme Lebensräume von gefährdeten bzw. streng geschützten Arten verloren gehen. Von der Planung sind unmittelbar die Knoblauch-Kröte und Vogelarten betroffen. Es wurden daher in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zusätzliche Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion festgelegt (CEF-Maßnahmen). Im Ergebnis sollen ein Ersatzgewässer für die Amphibien sowie ein Extensiv-Flächen für Vogelarten hergestellt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind umfassend im Kompensations-Konzept dargelegt, welches der Begründung als Anhang beigelegt ist.

Die Kompensation kann aufgrund fehlender, geeigneter Flächen nicht vollständig vorgenommen werden bzw. es ist zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar ob die gewählten Maßnahmen die Ausgleichsziele erreichen werden können. Allerdings ließ die Gemeinde, durch die Erarbeitung eines Kompensations-Konzeptes eines Fachbüros in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, größtmögliche Sorgfalt walten. Die Vorgehensweise wird mit Hinblick auf die Wichtigkeit der Planung für Weyhausen als angemessen erachtet. Es wird zur fachlichen Absicherung im Rahmen der planexternen Maßnahmen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Investor, der Gemeinde und der Naturschutzbehörde geschlossen und entsprechende Umsetzungsfristen vereinbart. Der Sicherung der Maßnahmenflächen erfolgt privatrechtlich über Eintragungen in das Grundbuch bzw. über den Abschluss von Pachtverträgen.

b) Schutzgut Mensch

- Minimierung:

Durch die Planung werden Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, insbesondere durch die Zunahme von Emissionen verursacht. Diese sollen durch Festsetzungen zum Schallschutz minimiert werden. Als Grundlage hierfür wurde ein schalltechnisches Gutachten erbracht.

- Kompensation:

Eine Kompensation im Bereich des Schutzgutes Mensch ist somit nicht erforderlich

c) Landschaftsbild

- Minimierung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der Nutzung ermöglichen keine der Umgebung unangemessene Höhenentwicklung, gleichwohl die Festsetzungen höhere bauliche Anlagen als die benachbarte Bestandsbebauung zulassen. Durch die Festsetzung der zulässigen Anzahl der maximalen Vollgeschosse erfolgt eine Höhengliederung innerhalb des Plangebietes um störende Fernwirkungen zu vermeiden.

- Kompensation:

Für das Schutzgut Landschaftsbild entstehen, unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe, durch die vorliegende Planung keine signifikanten Beeinträchtigungen. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Realisierung ein gut in das Orts- und Landschaftsbild integrierter Standort entsteht. Eine Kompensation ist somit nicht erforderlich.

d) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.5 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Die Wechselbeziehungen im vorliegenden Fall beziehen sich in der Hauptsache auf die Verbindung der naturräumlichen Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Klima/ Luft. Durch den Eingriff in die abiotischen Umweltfaktoren werden ebenso die Bedingungen für Tiere, Pflanzen und Pilze verändert. Des Weiteren ziehen Beeinträchtigungen des Schutzgut Bodens auch immer Veränderungen hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate und Kaltluftentstehung nach sich u. v. m.

Diese Wechselwirkungen sind im absehbaren Rahmen Bestandteil der Bewertung des naturschutzfachlichen Eingriffs. Mit der Ermittlung und Kompensation des Eingriffs ist nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags der Ausgleich bzw. Ersatz abschließend geregelt. Ausgleich für Eingriffe in einzelne Schutzgüter ist damit nicht erforderlich.

3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten**- Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich weiter durch die Ackernutzung geprägt werden.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen. Da das Areal des Plangeltungsbereiches für die geplante Bebauung herangezogen werden soll, gibt es zur Inanspruchnahme der Fläche keine sinnvolle Alternative.

Der gewählte Ort qualifiziert sich für die geplante Inanspruchnahme durch die problemlose Erschließung über die Gemeindestraße An der Klanze sowie einen Abzweig von der B 188. Aufgrund der derzeitigen Nutzung stellt der Bereich aus naturschutzfachlicher und landschaftsbildprägender Sicht kein wertvolles Areal dar, die Inanspruchnahme vermeidet den Zugriff auf wertvollere Bereiche. Zudem können die Plangebietsflächen problemlos durch Erweiterung in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden werden.

Die Anordnung der Baugebiete ergibt sich aus den ihnen innewohnenden Schutzansprüchen gegenüber Lärmimmissionen. Die Baugebiete mit der höchsten Schutzbedürftigkeit (Allgemeine Wohngebiete) befinden sich daher im Norden des Plangebietes, am weitesten von der maßgeblichen Immissionsquelle (B 188) entfernt. Weiter nach Süden ordnen sich die Baugebiete mit den niedrigeren Schutzansprüchen (Mischgebiete, Gewerbegebiete) an, wobei die Mischgebiete als Zäsur zwischen den überwiegend für Wohnzwecke und gewerblich genutzten Bereichen fungieren soll. Die Anordnung der Gewerbegebiete im Südwesten des Plangebietes folgt jedoch nicht ausschließlich immissionsschutzrechtlichen Beweggründen, an dieser Stelle soll ein Hotel realisiert werden, gegenüberliegend im Mischgebiet eine Tankstelle. Beide Nutzungen sind auf eine gute Sichtbarkeit aus von der Bundesstraße und kurze Anfahrtswege aus wirtschaftlichen Gründen angewiesen.

Da die verkehrliche Erschließung über die Bundesstraße und die Gemeindestraße an der Klanze erfolgen soll, gibt es für die Festsetzung der Verkehrsflächen keine Alternative. Zuzüglich werden in der Entstehung befindliche Planungen bereits aufgegriffen und z. B. ein Anschluss nach Osten an die geplante Umgehung vorgesehen. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes richtet sich nach den zu erwartenden Belastung und Funktion der einzelnen Straßenabschnitte und wird als angemessen erachtet.

Der Spielplatz wird im Norden des Plangebietes ausgewiesen, da diese Fläche bei einer weiteren Erschließung der nördlich gelegenen Areale für eine Weiterführung problemlos überplant werden kann, ohne das bereits zu diesem Zeitpunkt hierfür Verkehrsfläche festgesetzt werden muss. Zur Gliederung des Plangebietes sowie in Ermangelung einer anderweitigen Nutzbarkeit werden private Grünflächen im Nahbereich der Hochspannungsleitung festgesetzt.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen (Flächennutzungsplan) und sonstigen Fachplanungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) aufbauend auf eine Vor-Ort-Bestandsaufnahme gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

Artenschutz

Bei der Vor-Ort-Bestandsaufnahme wurden die Biotoptypen aufgenommen um sie in der Bilanzierung der Planung gegenüberstellen zu können. Hierbei ergaben sich Hinweise auf besonders oder streng geschützte Tierarten.

Im April und Juli 2016 ist das Areal auf die vorhandene Biotopausstattung, -struktur und die kennzeichnenden Pflanzenarten untersucht worden. Dabei diente ein Auszug aus dem ALK Datensatz bzw. ein Echtfarben-Luftbild der LGLN als Kartiergrundlage. Basierend auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2011) sind alle Biotoptypen bis zur Ebene der Untereinheit erfasst worden. Die entsprechende Buchstaben-Codierung ist in eckigen Klammern bei der folgenden Bestandsbeschreibung mit aufgeführt.

Die Beurteilung der durch das Vorhaben berührten Biotoptypen basiert auf der »Liste der Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen« (BIERHALS, V. DRACHENFELS & RASPER 2004). Betrachtet wird lediglich die innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Biotopausstattung. Ist allerdings eine erhöhte Empfindlichkeit eines oder mehrerer Biotope in der näheren Umgebung gegeben, so werden auch diese in die Bewertung einbezogen.

Die Begehungen zur Erfassung möglicher Wuchsstellen von Farn- und Blütenpflanzen, welche dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen resp. landesweit als im Bestand gefährdet gelten (Arten der Roten Liste für Niedersachsen und Bremen – GARVE 2004), erfolgten im B-Plangebiet im April und Juni 2016.

- Avifauna

Die Brutvogelfauna wurde in Anlehnung an SÜDBECK et al. (2005) flächendeckend in vier Kartierungsdurchgängen am Tage und einem in der Dämmerungs- bzw. Nachtphase erfasst. Der Kartierungszeitraum für die Erfassung der Brutvogelfauna erstreckte sich insgesamt von März bis Juni 2016. Die Tagkartierungen wurden in den Morgenstunden durchgeführt.

Als sichere Brutvögel wurden solche mit der Kategorie „Brutnachweis“ (Nestfund, fütternde Altvögel, Nachweis von Jungvögeln) eingestuft. Tiere mit Territorialverhalten (singende Männchen, Balzverhalten) oder Paarbeobachtungen wurden ebenfalls als Brutvögel mit dem Status „Brutverdacht“ eingestuft, wenn diese Verhaltensweisen bei mindestens zwei Begehungen im geeigneten Bruthabitat festgestellt werden konnten. Wurden die Tiere nur einmal zur Brutzeit im geeigneten Habitat beobachtet, erfolgte eine Einordnung als „Brutzeitfeststellung“. Als Gastvögel (Nahrungsgast, Durchzügler, Wintergast) wurden Vögel eingestuft, für deren Brut innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Hinweise vorlagen, wohl aber für eine Nutzung als Nahrungshabitat entweder regelmäßig zur Brutzeit („Nahrungsgäste“ = Brutvögel in angrenzenden Bereichen) oder nur zur Zugzeit („Durchzügler“).

Punktgenau erfasst wurden Rote-Liste-Arten, Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie (Anhang I) sowie ausgewählte biotopspezifische Arten, insbesondere geeignete Leitarten nach FLADE (1994). Kartografisch dargestellt wurden die Reviermittelpunkte, welche nicht notwendig mit dem tatsächlichen Brutplatz übereinstimmen. Reviere, die nicht vollständig im Untersuchungsgebiet liegen, wurden unabhängig vom Reviermittelpunkt zum Gebiet gerechnet, wenn zumindest ein wichtiger Teil des Reviers im Untersuchungsgebiet lag. Die übrigen Arten wurden halbquantitativ (in Größenklassen) für das Untersuchungsgebiet aufgenommen.

- Amphibien

Potenzielle Laichhabitats im Umkreis von 600 m um das Plangebiet wurden zwischen April und Anfang Juli 2016 zu artspezifisch günstigen Tageszeiten tagsüber und abends / nachts in 4 Begehungen auf Amphibienvorkommen kontrolliert. Dabei kamen die üblichen feldherpetologischen Methoden wie Sichtbeobachtung, Keschern, Verhören rufender Männchen und Ableuchten auf die Anwesenheit von balzenden und laichenden Amphibien zum Einsatz. Zur Erfassung von Molchen erfolgte einmalig der Einsatz von Eimerreusen.

Amphibien führen Wanderungen zu ihren unterschiedlichen Teillebensräumen durch. Mit der vorliegenden Untersuchung erfolgte die Erfassung der Laichwanderung im Frühjahr 2016. Dazu wurden vor dem Hauptwanderbeginn ein Fangzaun errichtet und die Wanderungsbewegungen an 29 Wandernächten im Zeitraum vom 20.03.2016 bis zum 17.04.2016 erfasst. Die Erfassung der Anwanderung wurde beendet als auch bei vergleichbaren Untersuchungen in der Region keine Tiere bzw. nur noch Einzelexemplare an den jeweiligen Fangzäunen festgestellt worden sind. Der Fangzaun aus handelsüblichem Kunststoff wurde entsprechend den örtlichen Gegebenheiten aufgestellt. Entlang des Zaunes wurden Fangeimer ebenerdig auf beiden Seiten in den Boden eingelassen um die An- bzw. Abwanderungsrichtungen in dem Gebiet zu erfassen. Die Eimer wurden mit einem Abstand von ca. 15 m zueinander direkt am Fangzaun eingegraben. In die Eimer wurden Blätter etc. als Versteckmöglichkeit für die Amphibien sowie kleine Äste als Ausstieg für Kleinsäuger eingebracht. Die Eimer wurden während der aktiven Wanderzeiten der Amphibien in Nächten mit feuchtwarmer Witterung geöffnet und am darauf folgenden Tag kontrolliert. Alle Amphibien wurden bestimmt und gezählt.

Aufgrund von Vorkenntnissen zum Artenspektrum aus dem östlich gelegenen Tappenbeck und dem westlich gelegenen Silbersee war im Gebiet mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Für diese Arten erfolgte im Vorfeld der Untersuchungen eine Abstimmung mit der UNB Gifhorn, so dass auf Grundlage einer Ausnahmegenehmigung streng geschützte Arten in ein vorgesehene Umsiedlungsgewässer verbracht nordwestlich des Planungsraumes wurden.

Die Angaben zu den Arten stützen sich auf Ausführungen von GÜNTHER (1996), LAUFER et al. (2007) und NLWKN (2011a).

Baugrund und Boden

Geotechnische Untersuchungen:

- 11 Kleinrammbohrungen mit Kernsonden, Ø 60/30 mm, Aufschlusstiefe jeweils 5 m,
- Benennung der durchgehenden Kernproben nach DIN 4022 / DIN EN ISO 14688-1, erdbautechnische Klassifikation nach DIN 18196, Benennung der Homogenbereiche gemäß DIN 18300,
- Beurteilung der bodenmechanischen Eigenschaften gemäß Feldansprache und Eindringwiderstand der Kernsonden,
- Entnahme von Bodenproben schicht- bzw. meterweise aus den Kernsonden,
- Messung der Grundwasserstände in den unverrohrten Bohrlöchern,
- Einmessung der Ansatzpunkte nach Lage und Höhe, verwendeter Höhenbezugspunkt,
- Darstellung der Ergebnisse in Schichtprofilverzeichnissen gemäß DIN 4021 – 4023.

Chemische Analysen:

- Herstellung von 2 Boden-Mischproben,
- Untersuchung der 2 Boden-Mischproben gemäß LAGA - TR Boden, Tabelle II.1.2-1, Mindestuntersuchungsumfang für „Boden mit unspezifischem Verdacht“, einschließlich Bestimmung der Schwermetallkonzentrationen, Chlorid und Sulfat im Eluat.

Schallgutachten

- Allgemeine Beurteilungsgrundlage

Bei der Bauleitplanung sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 /5/ aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte zuzuordnen.

Danach sollten die Orientierungswerte nach Möglichkeit nicht überschritten werden

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

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte – wie der Name schon sagt – keine strikt einzuhaltenden Bewertungsmaßstäbe sind. Im Rahmen einer sachgerechten Abwägung können ggf. höhere oder niedrigere Werte zugrunde gelegt werden: *„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“* [§ 1 Abs. 7 BauGB]

„Für die gemeindliche Abwägung ergeben sich unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 5 BauGB und der u. a. aus § 50 BImSchG herzuleitenden Zumutbarkeit bzw. Erheblichkeit von Belästigungen verschiedene Abwägungsspielräume:

- *Von der Erfüllung optimaler Immissionsschutzanforderungen (keine Belästigungen) bis an die Grenze noch unerheblicher = noch zumutbarer Belästigungen ohne rechtliche Folgen;*
- *von der Überschreitung der immissionsschutzrechtlichen Zumutbarkeitsgrenze bis an die enteignungsrechtliche Unzumutbarkeitsgrenze bei gebotener teilweiser Zurückstellung des Immissionsschutzes unter Einsatz – so weit wie möglich – aktiver oder passiver Schutzmaßnahmen;*
- *von der Überschreitung der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle unter weitgehender Zurückstellung des Immissionsschutzes zugunsten anderer Belange mit der Folge der Entschädigungsverpflichtung bis an die Gefahrengrenze. Die der Gemeinde entstehenden Kosten von Schutzmaßnahmen oder Entschädigungen müssen in die Abwägung eingestellt werden.“* [Fickert/Fieseler, 11. Auflage, Kommentar zur BauNVO §1 Rn. 44.4]

Nach DIN 18005, Beiblatt 1 wird eine Unterschreitung der Orientierungswerte empfohlen. Ist dies kein vorrangiges Planungsziel, sollten zumindest gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Anmerkung:

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden. (Ziff. 1.2 aus Beiblatt 1 zur DIN 18005-1)

- Verkehrslärm

Die Immissionsgrenzwerte, die zum Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm im Rahmen der Lärmvorsorge nicht überschritten werden sollen, sind in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) /6/ normativ festgelegt. Wir sind der Ansicht, dass im vorliegenden Fall die in der 16. BImSchV aufgeführten Grenzwerte neben

den Orientierungswerten der DIN 18005 ebenfalls mit herangezogen werden können, auch wenn die betrachtete Bauleitplanung nicht unter den in der Verordnung definierten Anwendungsbereich fällt.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass diese Grenzwerte quasi „automatisch“ herangezogen werden können. Nur die sachgerechte Abwägung aller Belange kann zu einem Ergebnis führen.

Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen kommen insbesondere dann in Frage, wenn die Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV (Mischgebiete tags/nachts 72/62 dB(A); Wohngebiete tags/nachts 70/60 dB(A)) überschritten werden. Für Wohnhäuser ist daher allgemein zu empfehlen, dass diese nur in den Bereichen errichtet werden dürfen, in denen zumindest die o.g. Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV eingehalten werden. Legt man als Maßstab die Auslösewerte für Lärmsanierung (VLärm-SchR-97) zu Grunde, - diese waren bis zum Jahr 2010 gleich den Richtwerten der Lärmschutz-Richtlinien-StV, wurden aber mit Schreiben des BMVBS vom 25.06.2010 um 3 dB gesenkt – so wäre ohne aktiven Schallschutz / vorgelagerte Nebengebäude eine Wohnnutzung in Mischgebieten bei Geräuschpegeln von mehr als 69 dB tags bzw. 59 dB nachts nicht zu empfehlen.

Im Allgemeinen ist der Schutz der Außenwohnbereiche (Balkon- und Terrassennutzung im Tageszeitraum) bei Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV gewährleistet. Darüber hinaus können Anwohner die Außenwohnbereiche an der lärmabgewandten Gebäudeseite anordnen. Zum Schutz der Nachtruhe ist i.d.R. als geeignetste Schallschutzmaßnahme die Vorgabe von passiven Schallschutzmaßnahmen ggf. in Verbindung mit Vorgaben zur Ausrichtung der Schlafzimmerfenster an die lärmabgewandte Fassade der 1. Baureihe anzusehen.

Will man einen darüber hinaus gehenden Immissionsschutz gewährleisten, kommen als zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuschimmissionen eine Geschwindigkeitsbegrenzung (bei Straßen) sowie Ausweitung der aktiven Maßnahmen (z.B. Schallschutzwand / Wall / vorgelagerte Nebengebäude) in Frage. Eine Geschwindigkeitsreduzierung bietet den Vorteil, dass die Geräuschimmissionen auf allen Geschosshöhen gleich gemindert werden, wohingegen bei aktiven Maßnahmen mit städtebaulich vertretbaren Höhen relevante Geräuschminderungen vorrangig nur bei den Außenwohnbereichen / auf Höhe des EG erzielt werden.

Die Berechnung der durch den Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen verursachten Immissionsschallpegel erfolgt nach den Vorschriften der "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" /7/. Dabei wird auf die Ansätze / Emissionsschallpegel zurückgegriffen. Die Schallemission einer Straße ist nach RLS-90 abhängig von der Verkehrsstärke, dem maßgebenden Lkw-Anteil, der Straßenoberfläche, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und der Steigung des betrachteten Straßenabschnittes und wird gekennzeichnet durch den Emissionspegel $L_{m,E}$. Das ist der Mittelungspegel bei freier Schallausbreitung in 25 m Abstand von der Straßenachse bzw. der Mitte eines Fahrstreifens.

- Gewerbelärm

Beim Betrieb von technischen Anlagen ist dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß dem Vorsorgegrundsatz des BImSchG Rechnung zu tragen. Die Grundsätze zur Beurteilung der Geräusche für technische Anlagen sind in der TA Lärm /9/ dargelegt.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist nach der TA Lärm vorbehaltlich einiger Sonderregelungen sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung durch Gewerbelärm im Plangebiet die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet.

Die Gesamtbelastung im Sinne der TA Lärm ist die Belastung eines Immissionsortes, die von allen Anlagen hervorgerufen wird, für die die TA Lärm gilt.

Beurteilungspegel und -zeiten

Die Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgt nach der TA Lärm anhand von Beurteilungspegel. 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.

Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit

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 45 681).

Zuschlag für Impulshaltigkeit

Bei Prognosen ist für die Teilzeiten, in denen das zu beurteilende Geräusch am Immissionsort Impulse enthält, je nach Störwirkung ein Zuschlag von 3 oder 6 dB anzusetzen. Falls Erfahrungswerte von vergleichbaren Anlagen vorliegen, ist von diesen auszugehen.

Bei Geräuschemissionsmessungen ergibt sich der Impulszuschlag KI für die jeweilige Teilzeit aus der Differenz der nach dem Takt-Maximalpegelverfahren gemessenen Mittelungspegel und den äquivalenten Dauerschallpegeln:

$$KI = LA_{T_{eq}} - LA_{eq} [dB]$$

Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeitzuschlag)

Für folgende Zeiten 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

Von der Berücksichtigung des Zuschlags kann abgesehen werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist.

Meteorologiekorrektur C_{met}

Die verschiedenen Witterungsbedingungen sind gemäß DIN ISO 9613-2, Gleichung 6 durch die Meteorologiekorrektur C_{met} zu berücksichtigen. 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. Bei Abständen bis zu 100 m ist die Meteorologiekorrektur in der Regel gleich Null. Korrekturwerte von 2 bis 3 dB werden nur selten überschritten. Hierdurch wird ein Langzeit-Beurteilungspegel gebildet, der ggf. unter dem Beurteilungspegel für Mitwindsituationen liegt.

Fahrzeugverkehr

Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgelände sind der Anlage zuzurechnen und bei der Ermittlung der Zusatzbelastung der zu beurteilenden Anlage zu erfassen und zu beurteilen. Hierzu gehören Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück und bei der Ein- und Ausfahrt zum/vom Betriebsgelände. Nach TA Lärm Nr. 7.4 sollen Ge-

räusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgelände durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert, sofern sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgereusche um mindestens 3 dB(A) erhöhen, sich mit dem öffentlichen Verkehr nicht vermischen und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) hierdurch erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Tieffrequente Geräusche

Nach Nr. 7.3 der TA Lärm ist für Geräusche mit vorherrschenden Energieanteilen im Frequenzbereich unter 90 Hz (tieffrequente Geräusche) im Einzelfall nach den örtlichen Verhältnissen zu prüfen, ob schädliche Umwelteinwirkungen an schützenswerten Nutzungen bestehen. Schädliche Umwelteinwirkungen können jedoch im Einzelfall insbesondere auftreten, wenn in schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenen Fenstern deutlich wahrnehmbare tieffrequente Geräusche festzustellen sind. Einen Hinweis auf das Vorhandensein tieffrequenter Geräusche liefert nach Nr. A.1.5 der TA Lärm die Differenz zwischen den C- und A-bewerteten Schalldruckpegeln ($L_{Ceq} - L_{Aeq} > 20$ dB).

Für die messtechnische Ermittlung und Beurteilung tieffrequenter Geräusche verweist die TA Lärm unter Nr. A.1.5 auf die DIN 45680. Ein Prognoseverfahren ist nicht eingeführt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm stellt in der Regel einen ausreichenden Schutz der Wohnnutzungen sicher. Bei durchschnittlicher spektraler Zusammensetzung der Geräusche ist ein ausreichender Immissionsschutz für Innenräume in der Regel gewährleistet.

Enthält ein Geräusch ausgeprägte Anteile im tieffrequenten Bereich, kann nicht verlässlich abgeschätzt werden, ob und unter welchen Bedingungen in den Gebäuden erhebliche Belästigungen vermieden werden. Zum Einen liegen für den tieffrequenten Bereich kaum Daten über die Schalldämm-Maße von Außenbauteilen vor, zum Anderen können Resonanzphänomene zu Pegelerhöhungen in Innenräumen führen. Deshalb sind messtechnische Ermittlungen in betroffenen Räumen erforderlich.

Ab welchem Wert eines Außenlärmpegels im tieffrequenten Bereich die Unterschreitung der Hörschwellenpegel im Innenbereich gewährleistet ist, kann derzeit nicht sicher beantwortet werden. Bei einer Einhaltung bzw. Unterschreitung der linearen Hörschwellenpegel bereits außen vor einem Gebäude ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mit dem Auftreten belästigender tieffrequenter Geräusche in Innenräumen zu rechnen.

Ausnahmeregelung für Notsituationen

Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.

Entsprechend den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne erfolgt die Berechnung der zu erwartenden Geräuschimmissionen auf Basis der festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln nach den Rechenverfahren der DIN 9613-2 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsrechnung. Dieses Verfahren entspricht dem Vorgehen der DIN 45691, auf deren Basis aktuelle Emissionskontingente in Bebauungsplänen festgesetzt werden.

Die Berechnungen erfolgen mit dem schalltechnischen Rechenprogramm CadnaA, Version 2017, der DataKustik GmbH.

- Emissionskontingentierung

Wir erarbeiten für die Gewerbegebietsflächen im Plangebiet eine Emissionskontingentierung auf der Grundlage der DIN 45691 zur Begrenzung der zulässigen Geräuschemissionen im Plangebiet mit dem Ziel, an den maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft ein aus schalltechnischer Sicht verträgliches Miteinander zu ermöglichen. Dies ist i.d.R. dann gegeben, wenn in der Nachbarschaft die anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Geräuschvorbelastung eingehalten werden.

Im Folgenden werden wir die Geräuschkontingentierung anhand der Schutzansprüche für die umliegende, schutzbedürftige Nachbarschaft durchführen. Die Gebietseinstufung erfolgt auf Basis rechtskräftiger Bebauungspläne, dem Flächennutzungsplan sowie den örtlichen Gegebenheiten.

Entsprechend werden insbesondere die nachfolgend zusammengefassten Immissionsorte berücksichtigt. Weiterhin wird eine Einhaltung der Richtwerte der geplanten WA- und MI-Gebiete im Plangebiet selbst berücksichtigt.

Hinweis: Die geplante Geräuschemissionskontingentierung bezieht sich nicht auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich der Gewerbegebietsflächen im Plangebiet selbst, sondern hat eine reine „Außenwirkung“. Die in Gewerbegebieten gelegenen Büro- und Wohnnutzungen sind gemäß TA Lärm dem Grunde nach zwar selbst als immissionsrechtlich schützenswert zu betrachten. Als Maßstab können allerdings die Richtwerte nach TA Lärm für Gewerbegebiete angesetzt werden. Für Bürogebäude kann gemäß den Ausführungen des LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz) zur TA Lärm im Rahmen einer Sonderfallprüfung in Erwägung gezogen werden, in der Nachtzeit den Richtwert für die Tageszeit als Beurteilungsmaßstab anzusetzen. In einem Gewerbegebiet ist für die genannten Nutzungen jedoch auch zu erwarten, dass durch baulichen Selbstschutz Konflikte vermieden werden.

Nach § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 der BauNVO /3/ können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen regeln. Mit der Begrenzung der Geräuschemissionen auf bestimmte maximal zulässige Werte lassen sich Konflikte im Hinblick auf benachbarte Baugebiete planerisch lösen. Dazu werden im ersten Schritt die maßgeblichen Immissionsorte und die für diese Orte anzusetzende Gesamt Immissionswerte definiert. Die Gesamt-Immissionswerte dürfen in der Regel nicht höher sein als die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, als Anhalt gelten die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1.

Die Möglichkeit, (Geräusch-)Emissionsbeschränkungen unmittelbar in Form von Emissionshöchstwerten festzusetzen, bietet das Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 /8/. Die Emissionskontingente sind so festzulegen, dass an keinem der zugrunde gelegten Immissionsorte der Gesamt-Immissionswert durch die energetische Summe der Immissionskontingente unter Berücksichtigung ggf. vorhandener Geräuschvorbelastung überschritten wird.

Durch eine entsprechende Festsetzung von Emissionskontingenten LEK wird somit jedem Betrieb aufgrund seiner Fläche und Lage im Gebiet ein definierter „anteiliger Immissionsrichtwert“ (Immissionskontingent) in der schützenswerten Nachbarschaft dergestalt zugeordnet, dass alle Gewerbebetriebe in ihrer Gesamtheit den anzusetzenden Gesamt-Immissionswert nicht überschreiten. Dieses Immissionskontingent

ergibt sich anhand einer gerechten Abwägung der Besonderheiten des jeweiligen Plangebietes und seiner Umgebung.

Zum Zeitpunkt der Planung sind in der Regel nur die Abstände der zukünftigen Gewerbeflächen zu der benachbarten Bebauung bekannt. Relevante Angaben, wie z.B. Höhe der Schallquellen auf dem Betriebsgelände, Einwirkzeiten und Richtwirkungen der einzelnen Anlagen fehlen. Daher wird für die Ermittlung der Schallimmissionskontingente nach dieser Norm ausschließlich das Abstandsmaß A_{div} berücksichtigt. Weitere Zusatzdämpfungen und Erhöhungen unter realen Schallausbreitungsbedingungen bleiben bei der Berechnung der Schallemissions- und immissionskontingente unberücksichtigt. Die Berechnung der Immissionskontingente L_{IK} aus den Emissionskontingenten L_{EK} erfolgt nach folgender Gleichung:

$$L_{IK} = L_{EK} - A_{div} + 10 \cdot \lg(S / 1 \text{ m}^2),$$

L_{IK} = zulässiger Schallimmissionsanteil der Teilflächen in dB(A),

L_{EK} = Schallemissionskontingent in dB(A),

$A_{div} = 10 \cdot \lg(4 \square \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2)$ in dB(A),

s_m = Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilflächen und dem Immissionsort in m,

S = Größe der Teilfläche in m^2 .

Im späteren baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist im Einzelfall die Einhaltung der Geräuschemissionskontingente für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen:

Anhand der jeweiligen gesamten, gewerblich nutzbaren Betriebsflächen und der festgesetzten Schallemissionskontingente für diese Fläche wird der für diesen Betrieb anzusetzende anteilige Immissionsrichtwert nach Gleichung (1) berechnet. Weiterhin sind die Beurteilungspegel L_r der zu erwartenden Betriebsgeräusche nach den Vorgaben der TA Lärm zu ermitteln (i.d.R. durch eine detaillierte Schallimmissionsprognose). Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente gelten als eingehalten, wenn die nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_r das Schallimmissionskontingent der Betriebsfläche nicht überschreiten.

Bei der Ermittlung der Betriebsgeräusche durch eine detaillierte Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm werden die dann bekannten Ausbreitungsparameter wie z.B. die Anordnung der einzelnen Schallquellen auf dem Betriebsgrundstück, abschirmende Wirkung von Gebäuden und sonstige Zusatzdämpfungen (Boden- und Meteorologiedämpfung, Luftabsorption etc.) berücksichtigt. Daher können die im Einzelfall physikalisch realisierbaren (zulässigen) Schallleistungen größer sein als die Bebauungsplan festgesetzten L_{EK} .

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde 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

Der vorliegende Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift betrifft einen Bereich am nordöstlichen Rand der Ortslage von Weyhausen, an der B 188. Hier soll nach dem Willen der Gemeinde nun eine konkrete Inanspruchnahme durch Wohnbebauung, gemischten und gewerblichen Nutzungen vorgenommen werden.

Zusätzlich wird der Bereich am Mühlenteich sowie der landwirtschaftliche Betrieb mit Wohnhäusern im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches planungsrechtlich erstmals erfasst.

Für das Gewerbegebiet besteht der konkrete Wunsch die Inanspruchnahme durch ein Hotel an der Bundesstraße zu ermöglichen. In den Mischgebieten sollen u.a. eine Tankstelle ebenfalls an der B 188 sowie eine Tagespflege und ein Dialysezentrum entstehen. Darüber hinaus werden ein Teil der Gewerbegebiete, ein großer Teil der Mischgebiete sowie die Wohngebiete ergänzend als Angebotsplanung zur Verfügung gestellt.

Zu diesem Zweck setzt der vorliegende Bebauungsplan auf insgesamt ca. 10,37 ha Gewerbegebiete im Umfang von rd. 1,22 ha, ca. 3,21 ha Mischgebiete sowie ca. 3,86 ha allgemeine Wohngebiete fest. Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete sind kleine Teilbereiche als Zäsur zwischen der bestehenden und hinzukommenden Bebauung für Bepflanzungen ausgewiesen. Zudem sind Teile der Baugebiete mit Leitungsrechten belegt, um die Entsorgung zu gewährleisten. Des Weiteren werden ca. 0,51 ha private Grünfläche unter der Freileitungs-Trasse für Regenrückhalteanlagen und Bepflanzungen sowie ca. 0,09 ha für den Wanderkorridor der Kröten, ca. 0,04 ha öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz und ca. 1,44 ha Verkehrsfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan erfasst darüber hinaus mit rd. 0,84 ha Dorfgebiet und ca. 0,44 ha privater Grünfläche am Mühlenteich bestehende Nutzungen die planungsrechtlich abgesichert werden.

Insgesamt betrachtet sind besondere negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. Allerdings wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser bei der Umsetzung der Planung kommen. Als Grundzentrum ist Weyhausen über das Raumordnungsprogramm daran gebunden, eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeizuführen, mit der vorliegenden Planung kommt die Gemeinde dieser Aufgabe nach und versucht die anhaltend hohe Nachfrage nach Flächen für Wohn- und Gewerbenutzungen zu befriedigen.

Zur Begünstigung der eigentumsbildenden Kreise soll auf explizite Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verzichtet werden. Allerdings werden durch entsprechende Anpflanzungen im Plangebiet ein Teil der Eingriffe kompensiert. Der überwiegende Teil des erforderlichen Ausgleichs durch die erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wird daher auf planexternen Flächen erbracht.

Zudem werden durch die Inanspruchnahme Lebensräume von gefährdeten bzw. streng geschützten Arten verloren gehen. Von der Planung sind unmittelbar die Knoblauch-Kröte und Vogelarten betroffen. Es wurden daher in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zusätzliche Maßnahmen zur

dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion ermittelt und festgelegt (CEF-Maßnahmen).

Die Ausgleichsmaßnahmen sind dem Kapitel 3.2.3 sowie dem Konzept im Anhang zur Begründung zu entnehmen. Die Kompensationsplanung erfolgte in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises durch ein Fachbüro.

Im Zuge der Planung wird es zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommen, die aber im Rahmen der vorliegenden Aufstellung durch geeignete Maßnahmen (Festsetzungen zum Schallschutz) bewältigt werden können. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dass den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt wurde.

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans treten teilweise wesentlich geänderte Bedingungen gegenüber der derzeitigen Situation ein. Durch die Ausweisung von Baugebieten werden erstmalig Versiegelungen teilweise in erheblichem Umfang planungsrechtlich festgesetzt.

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

5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

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

Der sachliche Geltungsbereich regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken in bestimmten Baugebieten bzw. für bestimmte Sondernutzungen.

Zu § 2: (1) In der Ortschaft Weyhausen soll auf Grund des hohen Mobilitätsgrades in der Gemeinde eine Regelung getroffen werden, die sicherstellt, dass in den für Einfamilien- und Doppelhäuser prädestinierten Baugebieten WA1 und MI1 je angefangene 60 m² Wohnfläche ein Einstellplatz auf den privaten Grundstücken realisiert wird. So kann gewährleistet werden, dass die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher zur Verfügung stehen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu berechnen ist, welche nicht für Wohnzwecke genutzte Flächen (z.B. Abstellkammer, Treppenhaus) ausnimmt.

Somit soll ein Zuparken der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vermieden und für die aus der Wohnfläche resultierenden Bewohner ein realistischer Wert zugrundegelegt werden.

(2) Betreute Wohneinrichtungen und Altenheime sowie andere Einrichtungen besonderer Wohnformen benötigen in der Regel deutlich weniger Einstellplätze als übliche Wohngebäude, da die Bewohner in den meisten Fällen nicht über ein eigenes Fahrzeug verfügen und die Einstellplätze nur für das Personal erforderlich sind. Daher wird mit Hinblick auf eine flexible Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke ein Einstellplatz je 5 Betten in der Einrichtung festgelegt.

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

6.0 Flächenbilanz

Änderung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	3,86 ha	33 %
Dorfgebiete (MD)	0,84 ha	7 %
Mischgebiete (MI)	3,21 ha	28 %
Gewerbegebiete (GE)	1,22 ha	10 %
Grünflächen	1,17 ha	10 %
Straßenverkehrsfläche	1,44 ha	12 %
	11,65 ha	100 %

7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Der **Landkreis Gifhorn** nimmt mit Schreiben vom 24.07.2017 wie folgt Stellung:

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

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Gebiete als Löschwassergrundsicherung, wie folgend beschrieben, durch die Gemeinde zu erfolgen:
 - Allgemeines Wohngebiet WA (GRZ 0,3 / 2 Vollgeschosse → GFZ 0,6) mit min. 48 m³/h für zwei Stunden
 - Allgemeines Wohngebiet WA (GRZ 0,4 / 3 Vollgeschosse → GFZ 1,2) mit min. 96 m³/h für zwei Stunden
 - Mischgebiet MI (GRZ 0,5 / 4 Vollgeschosse → GFZ 2,0) mit min. 192 m³/h für zwei Stunden

- Mischgebiet MI (GRZ 0,5 / 3 Vollgeschosse → GFZ 1,5) mit min. 192 m³/h für zwei Stunden
- Gewerbegebiet GE (GRZ 0,8 / 4 Vollgeschosse → GFZ 3,2) mit min. 192 m³/h für zwei Stunden

Da der Bedarf **nicht** durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden kann, ist der Löschwasserbedarf über **unabhängige Löschwasserentnahmestellen** (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein.

2. Werden in den Plangebieten größere Objekte bzw. Objekte mit zu erwartender größerer Personenanzahl angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschatz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweis:

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

Die **Freiwillige Feuerwehr der Samtgemeinde Boldecker Land** ergänzt mit Stellungnahme vom 07.03.2018 hierzu:

- Trinkwasserleitung auf dem Mühlenweg DN 200 (Entnahme von ca. 2x 1000 ltr. aus 2 Hydranten möglich, Hydranten sind nicht vorhanden).
- Trinkwasserleitung B188 DN 160, (Entnahme von ca. 2x 800 ltr. aus 2 Hydranten möglich, Hydranten sind nicht vorhanden)

Bei einer dortigen Wasserentnahme ist die nachfolgende Bereitstellung von Trinkwasser für hinter der Entnahmestelle liegende Verbraucher nicht gewährleistet. Es handelt sich um überörtliche Transportleitungen. Somit ist von einer maximalen Entnahme abzusehen.

Es sind daher unabhängige Löschwasserentnahmestellen herzurichten und betriebsbereit zu halten. Dieses könnten aus meiner Sicht Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Löschwasserteiche (DIN 14210) oder Löschwasserbehälter (DIN 14230) sein.

Anrechenbar sind diese Entnahmestellen bis zu einer Entfernung von 300 m Luftlinie zum Objekt.

Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom Objekt entfernt sein.

Größere Objekte sind einer gesonderten Betrachtung zu unterziehen, hierzu zählen u.a. Alten- und Pflegeheime, Hotels, Schulen, Gewerbebetriebe u. ä.

Für eine Bewertung solcher Objekte bedarf es weiterer Informationen. Falls in Frage kommende Objekte geplant sind, stehe ich für ein Gespräch und Stellungnahme in Absprache und Erteilung eines dienstlichen Auftrages durch die Samtgemeinde Boldecker Land, als meinen Dienstherren, zur Verfügung.

In dem Planungsgebiet sind Anwohnerstraßen vorgesehen, die nicht zu den öffentlichen Verkehrsflächen zählen. Diese bedürfen einer gesonderten Betrachtung, ob sie als Zu- und Durchfahrten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr geeignet sind. Diese Betrachtung wird dann erforderlich, wenn Gebäude weiter als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind.

- Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des geplanten Gebietes hat südlich über die neue Zufahrt (von B188) und nördlich über den neuen Fußgängerweg zu erfolgen, teilte der **Wasserverband Vorsfelde** mit Schreiben vom 28.03.2017 mit.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** nahm mit Schreiben vom 31.03.2017 wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung".
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Die **LSW Netz GmbH & Co. KG** teilt mit Stellungnahme vom 28.04.2017 mit, dass für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie die Errichtung von zwei Netzstationen erforderlich wird. Die ungefähren Lagen der benötigten Stationsplätze mit einer Grundfläche von je 33 m² (5,5 m x 6,0 m, schmale Seite zur Stra-

ße) können Sie aus der Stromplanung ersehen. Unsere Leitungstrassen sind von Überbauung und tief wurzelnden Gehölzen freizuhalten.

Im östlich an den Bereich des Bebauungsplans anschließenden Grundstück des Mühlenweges befindet sich eine Trinkwasserhauptversorgungsleitung DN 600. Diese Leitung verbindet das Wasserwerk Westerbeck mit der Stadt Wolfsburg und stellt die Versorgung der von der LSW Netz GmbH & Co. KG zu versorgenden Ortsteile der Stadt Wolfsburg sicher. Eine Beschädigung der Leitung zieht weitreichenden Folgen und Versorgungsausfälle nach sich. Daher ist der Trassenbereich inklusive eines 6 m breiten Schutzstreifens je Seite mit größter Sorgfalt zu betrachten.

Sollten bei der Maßnahme Tiefbauarbeiten im Leitungs- oder Schutzstreifenbereich erforderlich werden, ist im Vorfeld der Arbeiten frühzeitig unser Netzbetrieb (Herr Schneider; Tel.: 05362/12 4267) zu informieren.

Mit Schreiben vom 16.05.2018 teilte die **niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)** mit, dass dem neuen nördlichen offenen Graben (siehe Darstellung der Ausführungsplanung innerhalb der Begründung), der das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet aufnehmen soll, als Entwässerungseinrichtung innerhalb der Bauverbotszone zugestimmt werden kann, solange er nur zum Transport genutzt wird und keiner Behandlung (Versickerung, Reinigung o. ä.) dienen soll.

Es ist sicherzustellen, dass die Entwässerungsanlagen der Bundesstraße nicht beeinträchtigt werden.

- Immissionsschutz

Die **untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Gifhorn** weist mit Schreiben vom 12.03.2018 drauf hin, dass es bei Nutzung alternativer Energieversorgungssysteme zur häuslichen Energieversorgung (wie z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpen) zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche kommen kann.

- ÖPNV

Die **Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH** empfiehlt mit Schreiben vom 14.05.2018 im Bereich der neuen Sammelstraße [Anm. der Gemeinde: die von Ost nach West verlaufende Verbindungsstraße] eine neue Haltestelle vorzusehen. Die Fahrbahnbreite dieser Straße muss dann gemäß Begegnungsverkehr Bus/Bus eine Mindestbreite von 6,00 m aufweisen und von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.

8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag vom 27.03.2017 bis zum 28.04.2017 in der Verwaltung 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.

Es sind Stellungnahmen der interessierten Öffentlichkeit abgegeben wurden; die Inhalte wurden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 24.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.04.2017 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen; die Begründung wurde daraufhin um Hinweise ergänzt. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 08.02.2018 bis 12.03.2018 in der Samtgemeindeverwaltung Boldecker Land stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 05.02.2018 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Die Planung muss aufgrund geänderter Planinhalte erneut ausgelegt werden.

Gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB wird bestimmt, dass nur zu den geänderten Planinhalten Stellung genommen werden soll, die Frist zur Stellungnahme wird angemessen auf zwei Wochen verkürzt.

- Erneute öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung in der Samtgemeindeverwaltung Boldecker Land vom 30.04.2018 bis zum 16.05.2018 stattgefunden. Dies wird unter Anbetracht der geringfügigen Änderungsinhalte gegenüber der öffentlichen Auslegung als angemessene Frist erachtet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 24.04.2018 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

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

9.0 Zusammenfassende Erklärung

9.1 Planungsziel

Für ca. 10,37 ha wird durch die Planung erstmalig eine bauliche Inanspruchnahme auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet. Neben den Ackerflächen befindet sich ebenfalls eine Stromleitung innerhalb des Plangebietes. Die 110 kV-Doppelfreileitung verläuft hier von Nordwesten nach Südosten durch den Geltungsbereich. Im Süden werden Flächen straßenbegleitender Grünanlagen sowie der Seitengraben in die Planung einbezogen. Zusätzlich wird der Bereich am Mühlen- teich sowie der landwirtschaftliche Betrieb mit Wohnhäusern im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches planungsrechtlich erstmals erfasst.

Für das Gewerbegebiet besteht der konkrete Wunsch die Inanspruchnahme durch ein Hotel an der Bundesstraße zu ermöglichen. In den Mischgebieten sollen u. a. eine Tankstelle ebenfalls an der B 188 sowie ein Dialysezentrum entstehen. Darüber hinaus werden ein Teil der Gewerbegebiete, ein großer Teil der Mischgebiete sowie die Wohngebiete ergänzend als Angebotsplanung für eine Inanspruchnahme zur Verfügung gestellt.

Zu diesem Zweck setzt der vorliegende Bebauungsplan auf insgesamt ca. 10,37 ha Gewerbegebiete im Umfang von rd. 1,22 ha, ca. 3,21 ha Mischgebiete sowie ca. 3,86 ha allgemeine Wohngebiete fest. Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete sind kleine Teilbereiche als Zäsur zwischen der bestehenden und hinzukommenden Bebauung für Bepflanzungen ausgewiesen. Zudem sind Teile der Baugebiete mit Leitungsrechten belegt, um die Entsorgung zu gewährleisten. Des Weiteren werden ca. 0,51 ha private Grünfläche unter der Freileitungs-Trasse für Regenrückhalteanlagen und Bepflanzungen sowie ca. 0,09 ha für den Wanderkorridor der Kröten, ca. 0,04 ha öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz und ca. 1,44 ha Verkehrsfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan erfasst darüber hinaus mit rd. 0,84 ha Dorfgebiet und ca. 0,44 ha privater Grünfläche am Mühlenteich bestehende Nutzungen die planungsrechtlich abgesichert werden.

9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 3.0) dokumentiert sind.

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

Ergänzend zu den einschlägigen Planwerken wurden bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange und der Abwägung die Bestandssituation - anhand von Begehungen – zugrunde gelegt. Dies wurde der Planung gegenüber gestellt.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde durch das Fachbüro Biodata GbR (Biologische Gutachten) ein Artenschutzgutachten sowie ein Kompensations-Konzept erarbeitet, dies bildet eine Grundlage zur Abwägung der umwelt- und artenschutzrechtlichen Belange.

Durch die Planung wird es zur erstmaligen Überbauung bisher unversiegelter Flächen kommen. Es ist daher mit negativen Auswirkungen auf die naturräumlichen Schutzgüter und das Landschaftsbild zu rechnen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden, es wird daher zusätzlich auf externe Flächen zugegriffen. Insbesondere das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist neben dem Boden und Wasser betroffen. Im Plangebiet wurden besonders geschützte bzw. bedrohte Tierarten vorgefunden. Für die Knoblauch-Kröte, die Feldlerche, den Wiesenpieper und das Rebhuhn werden daher im Bebauungsplan zusätzlich zu dem originären Ausgleich für die Überbauungen Maßnahmen zur dauerhaften ökologischen Sicherung getroffen.

Der Kompensationsplanung des Fachbüros Biodata, die in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises sowie den zuständigen Forstbetrieben und der Gemeinde Weyhausen erarbeitet wurde, liegen umfangreiche Fachgutachten zugrunde.

Es wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen, um sicherzustellen, dass der im Straßenraum verfügbare Parkraum für Quartiersbesucher zur Verfügung steht.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden zu unterschiedlichen, inhaltlichen Schwerpunkten Stellungnahmen vorgebracht die wie folgt in der Abwägung berücksichtigt wurden:

Ortsplanung/ Raumordnung

Nordöstlich bis nordwestlich der Ortslage befindet sich neben dem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung, welches bereits als Erschwernis für die Entwicklung einer Bebauung zu bewerten ist, ebenfalls ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen, so dass eine Siedlungsentwicklung in diese Richtung weitestgehend auszuschließen ist. Südöstlich bis südwestlich der Ortslage liegt das FFH-Gebiet ("Aller mit Barnbruch") welches auch Naturschutzgebiet ist, gleichzeitig Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie Hochwasserschutz aufgrund der Verordnungsflächen entlang der Aller, insofern wird eine bauliche Entwicklung in diese Richtung ebenfalls nicht in Betracht gezogen. Es gibt bisher unbebaute Flächen in Weyhausen, die bereits im Raumordnungsprogramm als bauleitplanerisch gesichert ausgewiesen sind, auf diese besteht aber kein Zugriff. Hinzu kommt, dass die Gemeindegrenze östlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans anliegt. Daher kann nicht darauf verzichtet werden von den festgelegten Grundsätzen der Raumordnung für das Plangebiet, Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft, abzuweichen und landwirtschaftliche Nutzflächen für die Entwicklung eines neuen Baugebietes heranzuziehen. Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass im Grundzentrum Weyhausen Flächen für die Entwicklung neuer Baugebiete zur Verfügung gestellt werden, um den Bedarf an Wohnraum und gewerblichen Flächen zu befriedigen. Neben der Erfüllung raumordnerischer Vorgaben ist die Sicherstellung einer tragfähigen Bevölkerungszahl und von Arbeitsplätzen für die Aufrechterhaltung der Versorgungsstrukturen zwingend erforderlich.

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans selbstverständlich alle in der Umgebung vorhandenen oder in Aufstellung befindlichen Planungen. Dies ist alleine schon in Bezug auf die geordnete städtebauliche Entwicklung geboten. Zu diesen Planungen zählen auch die auf der gegenüberliegenden Seite des Mühlenwegs (oder auch Celler Heerstraße) geplanten Siedlungserweiterungen der Mitgliedsgemeinde Tappenbeck. Die Planungen der Gemeinde Tappenbeck haben jedoch keine Ausschlusswirkung für den vorliegenden Bebauungsplan.

Maß der baulichen Nutzung

Unter Bezugnahme auf die Topographie des Plangebietes sowie auf die angrenzenden Mischgebiete wird die Oberkante baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten auf 12,50 m begrenzt. Die Höhe von 12,50 m entspricht dabei grundsätzlich der zu erwartenden, maximalen Höhenentwicklung in den angrenzend geplanten Mischgebieten (Maximal 4 Vollgeschosse á ca. 3 m) aber lässt eine ausreichende Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu. Die Festsetzungen ermöglichen in dem Plangebiet eine Höhenentwicklung über das Maß der umgebenden Bestandsbebauung hinaus. Mit Hinblick auf konkrete Vorhaben für den südlichen Teil des Plangebietes kann dies aber nicht vermieden werden, geplante Nutzungen werden eine Höhenentwicklung aufweisen, welche die bis zu 9 m hohe Bebauung der Nachbarschaft überragen werden. Mit

einer erheblichen Beeinträchtigung durch die Kulissenwirkung ist aber aufgrund des zu erwartenden Höhenunterschieds nicht zu rechnen, da die Höhenentwicklung durch die Festsetzung begrenzt ist und die Entstehung auf nur um ein Geschoss höhere Bebauung gedeckelt wird. Die Gemeinde erachtet die Vorgehensweise auch deshalb für angemessen, da gewerbliche Nutzungen naturgemäß in Verbindung mit einer umfangreichen, baulichen Inanspruchnahme stehen. Um möglichst sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen, wird eine entsprechende Höhenentwicklung zugelassen. Die Höhenentwicklung in den Mischgebieten wird dahinter deutlich zurückbleiben.

Zudem wird für die Baugebiete südlich der 110 kV-Doppelfreileitung eine abweichende Bauweise bestimmt, Gebäudelängen dürfen 50 m überschreiten. Mit Hinblick auf den Gebietscharakter erachtet die Gemeinde die Festlegungen für angemessen, sie entspricht darüber hinaus dem typischen Nutzungscharakter überwiegend gewerblich genutzter Baugebiete. Mit erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes ist aufgrund der Vorprägung des Geltungsbereiches allerdings nicht zu rechnen.

Erschließung

Der Planbereich wird von der Wolfsburger Straße (B 188) über eine "rechts rein, rechts raus" Zu- bzw. Abfahrt sowie über einen Anschluss an die Gemeindestraße An der Klanze erschlossen. Die Anbindung wird mit einer Verzögerungs- und Beschleunigungsspur entsprechend den Richtlinien als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Planfeststellung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt. Die Erarbeitung des Erschließungskonzeptes erfolgt in enger Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (NLStBV) und dem Planungsbüro Röver.

Es wird hierzu vertraglichen Regelungen bezüglich des Mühlenwegs und des neuen Kreuzungsbereiches mit der B 188 werden außerhalb des Bebauungsplans zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger und dem NLStBV geben.

Die interne Erschließung erfolgt über Planstraßen, die anhand ihrer Erschließungsfunktion entsprechend dimensioniert sind. Dies beinhaltet Fahrbahnen, Gehwege, Flächen für den Radverkehr und Parkplätze sowie Gestaltungsmöglichkeiten, die aber der Straßenausbauplanung vorbehalten sind.

Des Weiteren sieht die Planung die Anschlüsse an die Umgehungsstraße im Westen über das Gemeindegebiet Tappenbeck sowie die Anbindung an das Dorfgebiet und die nördlich gelegenen Flächen bereits vor.

Aufgrund der bereits angespannten Verkehrssituation in der weiteren Umgebung des Plangebiets sowie unter Berücksichtigung der planbedingten Verkehrsmengen wurde im Rahmen der Planung eine Untersuchung durch einen Fachbüro vorgenommen und mit dem zuständigen Straßenbaulastträger Maßnahmen abgestimmt. Um eine möglichst hohe Verkehrsqualität für das neue Baugebiet sicherstellen zu können, wurden die Ergebnisse dem Erschließungskonzept zugrunde gelegt.

Mit Hinblick auf die Wahrung von Sicherheit und Ordnung werden für einige Grenzbereiche gegenüber dem Mühlenweg Zu- und Abfahrtsverbote ausgesprochen, da die Erschließung von den Plangebietsstraßen erfolgen soll. Das Zu- und Abfahrtsverbot gegenüber der Bundesstraße ergibt sich aus dem Fernstraßengesetz.

Die Ortsumgehung Weyhausen für die B 188 wurde in den Bundesverkehrswegeplan 2030 aufgenommen, dies beinhaltet jedoch keine Festlegung auf eine Trasse, ein Linienbestimmungsverfahren hat nicht stattgefunden. Die Meldelinie verläuft allerdings direkt durch das Plangebiet. Die Gemeinde ist nicht der Ansicht, dass eine Umgehung der Bundesstraße in diesem Bereich umsetzbar ist, da u. a. auch eine

Verlagerung der B 248 mit Kreisverkehr aufgrund der Weiterführung der A 39 östlich von Weyhausen geplant wird und hält an der vorliegenden Planung fest.

Immissionsschutz

Die Flächen im Plangebiet sind bereits erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet. Maßgebliche Ursache hierfür sind die Geräuschemissionen von der Bundesstraße 188. Hinzu kommt die Prägung durch Lärm der von den westlich angrenzenden Gewerbenutzungen ausgeht. Aus diesem Grund wurden die direkt angrenzenden Flächen in etwa einer Bautiefe als Mischgebiete ausgewiesen.

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

Für den Geltungsbereich wurde eine Gliederung entsprechend der Immissionsquellen vorgenommen. Entlang der Bundesstraße werden daher überwiegend Gewerbegebiete ausgewiesen, in abgeschichteter Form sind dahinterliegend gemischte Nutzungsformen festgesetzt. Hiervon umgeben befinden sich im Zentrum und im Norden des Plangebietes allgemeine Wohngebiete.

Es wurde ein Schallgutachten erstellt, welches die Grundlage für Festsetzungen zum Schallschutz bildet. Im Ergebnis können durch Maßnahmen zum baulichen Schallschutz sowie durch Kontingentierung der gewerblichen Flächen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe in der Umgebung werden durch die Festsetzungen in ihrem Emissionsverhalten nicht beeinträchtigt.

Ver- und Entsorgung

Im nördlichen und südlichen Teilbereich des Plangebietes stehen teilweise versickerungsfähige Böden an, im mittleren Teilbereich hingegen nicht. Es ist geplant, dass Oberflächenwasser aus den Wohngebieten und den Mischgebieten nördlich der 110 kV-Doppelfreileitung, dass nicht versickert werden kann, in entsprechenden Rückhaltebecken zu sammeln und sukzessive zu versickern bzw. an die Regenwasserkanalisation abzugeben. Diese Rückhalteanlagen sollen im Rahmen der Grünflächenausweisungen unter der Strom-Trasse realisiert werden. Für die Baugebiete südlich der Doppelfreileitung werden verbliebene Kapazitäten des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens westlich des Plangebietes an der Bundesstraße herangezogen. Da dies nicht ausreichen wird, ist zudem eine dezentrale Rückhaltung und Versickerung auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Im Ergebnis wird durch die Festsetzungen das Planungsziel gewährleistet, dass sich die abflussmindernde Wirkung der Flächen im Zuge der Inanspruchnahme nicht verschlechtert.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept wurde in Abstimmung mit den Entwässerungsbetrieben von einem Fachbüro erarbeitet.

Ein Träger der Versorgung wies im Rahmen des Planverfahrens darauf hin, dass es nötig sei, für die Sicherung seiner Medientrassen zu den späteren Hausanschlüssen ein Leitungsrecht auszuweisen. Da die Aufteilung der Baugrundstücke nicht im Rahmen des Bebauungsplans vorgenommen wird, kann die Sicherung erst nach der Parzellierung im Rahmen der Vermarktung durch Leitungsrechte auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Die Sammelleitungen können im Zuge der Erschließungsstraßen realisiert werden.

Belange der Landwirtschaft

Zur Realisierung der Planung greift die Gemeinde auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zu. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche ist, zum Schutz von Grund und Boden vor Überbauung, so gering wie möglich zu halten. Vor dem Hintergrund der Befriedigung der Nachfrage von Wohnbauland im Grundzentrum Weyhausen erachtet die Gemeinde den Zugriff auf eine landwirtschaftliche Fläche mit einem geringen bis mittleren Ertragspotential (LBEG) für angemessen. Des Weiteren setzt die Bebauung des Plangebietes, die logische Fortsetzung der Siedlungsentwicklung dar. Der Geltungsbereich ist sehr gut erschlossen und es kann der Zugriff auf höherwertigere, weniger beeinträchtigte Ackerflächen vermieden werden.

Des Weiteren wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen zugegriffen. Nach dem niedersächsischen Bodensystem (NIBIS) ist das standortbezogene, ackerbauliche Ertragspotential für diese Flächen ebenfalls als gering zu bewerten. Die Gemeinde erachtet es daher als angemessen, dieses Areal für die geplante Ausgleichsmaßnahme heranzuziehen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die Wirtschaftsstelle wird überwiegend für die Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen in geringem Umfang und für den Hofverkauf genutzt. Emissionen, welche für die vorliegenden Planfestsetzungen problematisch wären, gehen daher von der Bewirtschaftung nicht aus. Zur Absicherung des landwirtschaftlichen Betriebes einschließlich seiner Nutzungen und der nebenliegenden Wohngebäude wurde dieser Bereich als Dorfgebiet (MD) erfasst, die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind in diesen vorrangig zu berücksichtigen. Das Nebeneinander von Wohn- und Dorfgebieten ist in der Regel unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme problemlos möglich.

Im Zustand vor der Planung stellt der östlich an den Geltungsbereich angrenzende Teil des Mühlenwegs (auch Uelzener Heerstraße genannt) die Erschließung für den landwirtschaftlichen Betrieb zu den südlich der Bundesstraße gelegenen Schlägen des Landwirtes dar. Die Zufahrt, die nur für den Anlieger-Verkehr freigegeben ist, wird jedoch häufig durch unberechtigte Kraftfahrzeuge genutzt. Die Planung sieht daher einen Anschluss an den Mühlenweg über interne Verkehrsflächen vor. Es ist im Zuge dessen geplant, den Mühlenweg im Kreuzungsbereich mit der Bundesstraße mit Hinblick auf eine reine land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung bedarfsgerecht zurückzubauen.

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

Grünordnung

Zur Gliederung des Plangebietes sowie mit Hinblick auf den zu erwartenden Charakter werden private Grünflächen im Nahbereich der 110 kV-Doppelfreileitung festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes wird eine Fläche für die Errichtung eines Kinderspielfeldes vorgehalten. In Bezug auf den zu erwartenden Nutzungscharakter wird eine öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen.

Der Mühlenteich stellt das einzige Gewässer im Geltungsbereich dar, es handelt sich um ein naturfernes Stillgewässer mit Ufergehölzen. Dieses beinhaltet einen Teillebensraum als Laichgewässer für die Knoblauch-Kröte dar. Daher wird das Areal einschließlich eines Wanderkorridors, der den Mühlenteich mit dem Ausgleichslebensraum am Silbersee verbindet, als private Grünfläche ausgewiesen. Zusätzlich erfolgt

die Ausweisung als Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft aufgrund des besonderen Schutzzweckes, um das Erreichen der naturschutzfachlichen Entwicklungsziele sicherzustellen.

Die Gemeinde setzt zwischen den geplanten Baugebieten und den vorhandenen Nutzungen die Anpflanzung einer Baum-Strauch Hecke als städtebauliche Zäsur fest. Die gewählte Pflanzdichte wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde so gewählt, dass die Zielstellung erfüllt werden kann, ohne dabei die zukünftigen privaten Grundstückseigentümer über Gebühr einzuschränken.

Der gewählte Umfang der ausgewiesenen Verkehrsflächen ist im Besonderen im Bereich der Sammelstraßen so gewählt, dass in der Straßenausbauplanung eine entsprechende Gliederung der Straßenräume durch eine Bepflanzung vorgenommen werden kann.

Im Zuge der Realisierung ist davon auszugehen, dass die privaten Eigentümer ihre Grundstücke eingrünen. Für die privaten Baugrundstücke werden daher keine weitergehenden Bepflanzungsvorgaben getroffen.

Da das Plangebiet bereits im Westen und Süden an die bestehende Ortslage von Weyhausen anschließt sowie auch mittel- bis langfristig eine bauliche Inanspruchnahme der östlich und nördlich gelegenen Flächen erwartet wird, erscheint die Festsetzung einer Randeingrünung entbehrlich. Es ist davon auszugehen, dass die privaten Grundstückseigentümer Anpflanzungen auf ihren Baugrundstücken gegenüber anderweitig genutzten Flächen vornehmen, städtebauliche Gründe für die Festsetzungen von Ortsrandeingrünungen ergeben sich daher nicht.

Die erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren. Die gelingt nur teilweise im Plangebiet. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf planexternen Flächen erbracht.

Artenschutz

Im Rahmen der faunistischen Untersuchung durch das Fachbüro wurde selbstverständlich neben dem eigentlichen Änderungsbereich auch der umgebende Bereich (Umfeld) untersucht. Eine Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten kann jedoch aufgrund der Entfernung und der bereits vorhandenen Funktionsbeeinträchtigung nicht erkannt werden. Die Ergebnisse sind dem Fachgutachten zu entnehmen, es konnten bei der Bestandsaufnahme Vorkommen der Knoblauchkröte, der Feldlerche, des Rebhuhns sowie des Wiesenpiepers nachgewiesen werden. Vorkommen von Moorfröschen, Kammolchen und Laubfröschen konnten entgegen der Behauptung von Naturschutzverbänden nicht festgestellt werden.

Das Kompensations-Konzept des Büros Biodata sieht hinsichtlich der artenschutzfachlichen Maßnahmen für die Knoblauchkröte eine Aufwertung der bestehenden Laichgewässer (Silbersee, Mühlenteich) sowie deren weitere Erreichbarkeit (Wanderkorridor) durch Amphibien vor. Die Vernetzung ist somit weiterhin gewährleistet.

Durch die Inanspruchnahme werden Lebensräume gefährdeter bzw. streng geschützter Arten verloren gehen. Von der Planung sind unmittelbar auch Vogelarten betroffen. Es wurden daher in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zusätzliche Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion ermittelt (CEF-Maßnahmen). Im Ergebnis sollen Reviere für Vogelarten bereitgestellt werden. Details sind dem Kompensations-Konzept im Anhang der Begründung zu entnehmen.

Aus Sicht der Gemeinde sowie des beauftragten Fachgutachters und der unteren Naturschutzbehörde wurde alle relevanten naturschutzfachlichen Belange in der Planung beachtet bzw. berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen festgelegt, so dass artenschutzrechtliche Tatverbotsbestände vermieden werden.

Der Umweltbericht kommt als Ergebnis der Umweltprüfung auf den o.g. Grundlagen zu dem Ergebnis, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser und Boden verursacht werden. Dabei wurden ebenfalls die Auswirkungen der Planungen auf die Flächen im Untersuchungsraum (= Umgebung des Plangeltungsbereiches) in die Bewertung einbezogen. Im Ergebnis können durch die gewählten Kompensationsmaßnahmen die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden. Den gesetzlichen Vorgaben ist damit in ausreichendem Maße genüge getan.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Die erforderliche Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser wird überwiegend auf planexternen Flächen erbracht.

Zudem werden durch die Inanspruchnahme Lebensräume von gefährdeten bzw. streng geschützten Arten verloren gehen. Von der Planung sind unmittelbar die Knoblauch-Kröte und Vogelarten betroffen. Es wurden daher in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zusätzliche Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion ermittelt (CEF-Maßnahmen). Im Ergebnis sollen ein Ersatzgewässer für die Amphibien sowie Reviere für Vogelarten bereitgestellt werden.

Der Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde verbalargumentativ sowie schutzgutbezogen und wird fachlich betreut durch ein Fachplanungsbüro für Artenschutz. Hierbei wurde davon ausgegangen, dass Aufwertungen im Bereich des Schutzgutes Boden aufgrund der Wechselwirkungen gleichzeitig das Schutzgut Wasser positiv beeinflussen, die exakten Flächenverortungen sind der Anlage zur Begründung zu entnehmen. Es wird zur fachlichen Absicherung im Rahmen der planexternen Maßnahmen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Investor, der Gemeinde und der Naturschutzbehörde geschlossen und entsprechende Umsetzungsfristen vereinbart. Die Gemeinde hält diese Vorgehensweise für angemessen um den erforderlichen Ausgleich zu erbringen und die notwendigen CEF-Maßnahmen für die geschützten Arten durchzuführen und folgt den fachlichen Expertisen des Fachplanungsbüros und der zuständigen Naturschutzbehörde:

Im Ergebnis hält die Gemeinde durch die gewählten Maßnahmen zur Kompensation und dauerhaften ökologischen Sicherung die Eingriffe für ausreichend kompensiert. Auch wenn ein "Maximalausgleich" durch die denkbar optimalsten Maßnahmen aufgrund mangels geeigneter Flächen nicht vorgenommen werden kann, wird die Vorgehensweise mit Hinblick auf die Wichtigkeit des Planungsziels als angemessen erachtet.

Klima/ Luft

In den Nahbereichen der Kreuzung zwischen der B 188 und der A 39 ist mit einer erhöhten Belastung durch Verkehrsimmissionen zu rechnen. Das Plangebiet befindet sich allerdings nicht im unmittelbaren Einflussbereich (zumindest was die A 39 betrifft). Durch die generell vorherrschenden, aus Westen kommenden Winde ist nicht davon auszugehen, dass durch lang anhaltende Wetterlagen das westlich des Kreuzungsbereiches liegende Planareal von einer erheblichen Beeinträchtigung durch Immissionen betroffen sein könnte. Da sich bestehende und geplante Baugebiete – mit ähnlich sensiblen Nutzungen – in einem deutlich engeren räumlichen Zusammen-

hang mit der Kreuzung befinden und in diesem Kontext kein erheblicher Beeinträchtigungsgrad festzustellen ist, ist ein entsprechender Anfangsverdacht für eine Untersuchung hinsichtlich signifikant negativer Auswirkungen nicht gegeben.

Grundwasser

Nach den interaktiven Karten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) -> Hydrogeologie -> Grundwasserneubildungsrate nach der Methode mGROWA beträgt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet lediglich 100 mm/Jahr bis 200 mm/Jahr was am unteren Ende der Skala einzuordnen ist, die bis 600 mm pro Jahr geht. Für einige Teile des Plangebietes wird sogar von einer Grundwasserzehrung ausgegangen, das bedeutet, dass der Grundwasserkörper schrumpft. Des Weiteren ist aufgrund der intensiven Landwirtschaftsnutzung von einer Gefährdung des Grundwassers durch Nitrateintrag auszugehen.

Ungeachtet vertritt die Gemeinde ebenfalls die Auffassung, dass durch die Überbauungen erhebliche Beeinträchtigungen auf das Grundwasser verursacht werden, da die Flächen nachhaltig dem Naturhaushalt und Stoffaustausch entzogen werden. Durch entsprechende Maßnahmen der Kompensation – Aufwertung von Ackerflächen, Extensivierung usw. – wird an anderer Stelle in der Gemeinde Ausgleich geschaffen, da sich die gewählten Maßnahmen positiv hinsichtlich der Funktionsfähigkeit und Natürlichkeit der Schutzgüter Boden und Wasser auswirken werden.

Zudem wurde ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet, welches einen starken Fokus auf die maximal mögliche Versickerung des Oberflächenwassers – unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet – legt. Die Eingriffe in das Schutzgut sollen hierdurch im Rahmen der Planung und Umsetzung möglichst minimiert werden.

Waldbelange

Bei dem Mühlenteich handelt es sich, hinsichtlich der Biotoptypen-Kategorisierung, um ein naturfernes Stillgewässer mit Ufervegetation. Die Flächen sind nicht als Wald einzustufen, wie von einigen Behörden im Verfahren vorgebracht wird. Die flächenbezogene Vermutungsgrenze von 0,5 ha wird nicht überschritten, da die Parzelle nur ca. 0,45 ha groß ist und ist damit der Definitionskategorie § 2 Abs. 7 Nr. 1 NWaldG zuzuordnen: Wald sind nicht:

kleinere Flächen in der übrigen freien Landschaft, die nur mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind.

Des Weiteren sind die zuständigen Waldbehörden im Verfahren beteiligt wurden, Hinweise, dass es sich bei der Fläche um Wald handelt, sind dabei ausgeblieben.

Des Weiteren wurden Hinweise zum Denkmalschutz, zur Erschließung, zur Ver- und Entsorgung, zum vorbeugenden Brandschutz, zum Immissionsschutz, zu Abwurfkampfmitteln, zu den Belangen der Landwirtschaft, zu den Schutzgebieten und zum Artenschutz vorgebracht, die in den Begründungstext aufgenommen wurden.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Kapitel 8.0 der Begründung zu entnehmen.

Der Rat der Gemeinde Weyhausen hat den vorliegenden Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift einschließlich der Begründungen nach erfolgter Abwägung in seiner Sitzung am 26.06.2018 beschlossen.

10.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich, da die Grundstücke über Vorverträge gesichert sind.

10.1 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Der Planbereich wird von der Wolfsburger Straße (B 188) über eine "rechts rein, rechts raus" Zu- bzw. Abfahrt inkl. Beschleunigungs- und Verzögerungsspuren sowie über einen Anschluss an die Gemeindestraße An der Klanze erschlossen. Die Anbindung wurde bereits vorbereitet.

Da der Bebauungsplan greift planerisch in eine bestehende, klassifizierte Straße ein, hierfür ist ein Planfeststellungsverfahren erforderlich, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, die Maßnahmen sind Zustimmungspflichtig.

10.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die Realisierung der Straßen und Wege wird durch den Vorhabenträger finanziert, hier entstehen der Gemeinde keine Kosten.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan sowie zu der örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.02.2018 bis 12.03.2018 sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut vom 30.04.2018 bis 16.05.2018 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 26.06.2018 durch den Rat der Gemeinde Weyhausen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Weyhausen, den 28.06.2018

Klose
(Bürgermeisterin)

Anlage: Kompensations-Konzept der Firma Biodata GbR (Büro für Umweltplanungen)

Kompensationskonzept B-Plan Weyhausen – Clanze, Abschnitt I

Stand: 30.5.2018

Veranlassung

Die Realisierung der Bauleitplanung Weyhausen, Clanze-Ost Abschnitt I macht umfangreiche Kompensationsmaßnahmen notwendig; diese resultieren zum einen aus den Anforderungen des speziellen Artenschutzes und zum anderen aus der Eingriffsregelung.

Das Maßnahmenkonzept sieht dabei eine Kompensation in verschiedenen Örtlichkeiten vor; nachfolgend soll der Bedarf sowie der naturschutzfachlich notwendige Ausgleich verbalargumentativ zusammenfassend dargestellt werden.

Ausgangssituation:

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst 10,85 ha; diesem steht „ein ökologischer Flächenwert der Planung von 4,09 gegenüber. Das entspricht einem Defizit von 6,49 Werteinheiten“ (Dr. Schwerdt – Stadtplanung, schriftl. Mitt.), die aus der Eingriffsregelung resultieren.

Aus dem speziellen Artenschutz besteht folgender Kompensationsbedarf (Biodata 2016):

- CEF-Maßnahmen Knoblauchkröte
- CEF-Maßnahmen der Feldlerche (4 Brutreviere)
- CEF-Maßnahme Wiesenpieper (1 Brutrevier)
- CEF-Maßnahme Rebhuhn (1 Brutrevier)

Bei den Brutvögeln handelt es sich um den Verlust von Brutrevieren und Nahrungshabitaten, der auszugleichen ist. Dabei resultieren die Brutreviere bei der Feldlerche aus einem direkten Flächenverlust (2 Reviere) sowie aus einem Verlust infolge Kulissenwirkung (2 Reviere).

Bei der streng geschützten Knoblauchkröte wird der Bestand der Art am Mühlenteich dadurch beeinträchtigt, dass Teile des Landlebensraumes und des Wanderkorridors überplant werden; dieses gilt auch für andere dort festgestellte Amphibienarten.

Die nachfolgende Abbildung 1 sowie Tabelle 1 geben einen Überblick über die Lage des Eingriffsbereiches sowie der Kompensationsmaßnahmen.

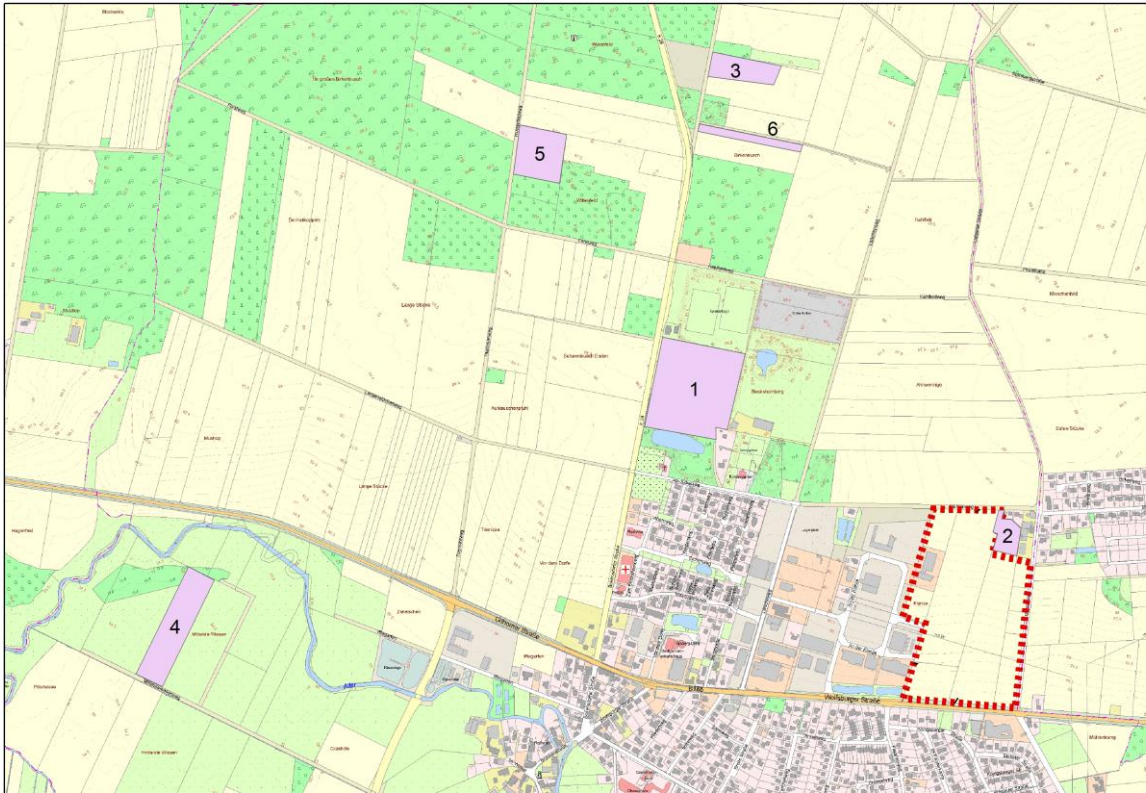


Abb. 1: Lage des Vorhabensgebietes (rot umrandet) sowie der Kompensationsflächen

Tab. 1: Aufstellung der Kompensationsmaßnahmen

30.05.2018							
Nr.	Verkäufer/Verpächter	Kompensationsziel	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Größe in qm	Kompensations- fläche in qm
1	Gemeinde Weyhausen "Silbersee"	CEF Knoblauchkröte und andere Arten	Weyhausen	1	47/20 u. 49/4	n.n.	5.000
2	Fam. Schrader "Mühlenteich"	CEF Knoblauchkröte	Weyhausen	2	210/9	38.549	4.453
3	Ilse Täger	Schutzgut Boden / Rebhuhn 1 Revier / Feldlerche 1 Revier	Weyhausen	1	141/15	9.500	9.500
4	Dorothea u. Jörn-Thorben Schrader	Anlage von drei periodischen Kleingewässern/Wiesenpieper	Weyhausen	2	31/1	21.660	21.660
5	Erbengemeinschaft Schultz/Schulze	Schutzgut Boden / Feldlerche 0,5 Revier	Weyhausen	1	7/002	30.000	15.600
6	Juliane Otterburg	Feldlerche 1 Revier	Weyhausen	1	124/16	5.000	5.000
							61.213

Kurzbeschreibung der jeweiligen Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

1. CEF-Maßnahmen Knoblauchkröte
2. Kompensation Amphibienlebensraum
3. CEF-Maßnahme Brutvögel
4. Kompensation weitere Schutzgüter

Nachfolgend werden die jeweiligen Maßnahmen kurz unter ungefährender Angabe der Flächengröße beschrieben.

1. CEF-Maßnahmen Knoblauchkröte

Die bisherigen Untersuchungen ergaben, dass der Mühlenteich ein Fortpflanzungsgewässer der Knoblauchkröte (und anderer Amphibienarten) darstellt. Funktionsbeziehungen bestehen v. a. nach Westen und Norden. Weitere Laichgewässer der Knoblauchkröte sind darüber hinaus der Gewässerkomplex westlich des Vorhabensgebietes (Privatgrundstück) sowie Gewässer im Bereich des Silbersees.

Maßnahmenkonzept Silbersee (ca. 0,6 ha), Nr. 1 in Abb. 1

Teilflächen des Naturdenkmals Silbersee wurden im Frühjahr maschinell sowie im Umfeld vorhandener Laichgewässer per Hand gerodet und die entstandenen Freiflächen modelliert (s. Abb. 2). Diese Maßnahmen erfolgte in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LK Gifhorn, Herrn Zenk. Dadurch wird eine Aufwertung des Landlebensraumes der Knoblauchkröten in enger Verzahnung zu vorhandenen Laichgewässern erreicht (Lage vgl. Abb. 1; Konzept Anhang 1).



Abb. 2: Blick auf dem Silbersee nach Abschluss der Freistellung von Teilflächen (Foto von 27.4.2018)

Freihaltung Wanderkorridor / Aufwertung Landlebensraum Knoblauchkröte (ca. 0,1 ha)

Es wird ein Wanderkorridor von ca. 20 m Breite / 50 m Länge nordwestlich des Mühlenteiches dauerhaft ausgezäunt und von jeglicher Bebauung ausgenommen und gehölzfrei gehalten. Zusätzlich wurde im Frühjahr 2018 ein Teil des Baumbestandes am Mühlenteich unter Erhalt von Hartholzbäume (Eiche etc.) gerodet (vgl. Abb. 3). Ein Teil der westlichen Böschung mit Anschluss an den o. g. Wanderkorridor soll noch abgeflacht werden. Zudem ist eine Entschlammung des Mühlenteiches durch Abpumpen des Faulschlammes vorgesehen; der Mühlenteich ist durch einen Damm in zwei Bereiche geteilt, daher sollte das Abpumpen auch auf 2 Jahre verteilt werden, damit zur Regeneration noch Austauschbeziehungen möglich sind. Diese Maßnahme sollte vorzugsweise im August bis ca. Mitte September durchgeführt

werden, um aquatische Lebewesen weitgehend zu schonen. Am Mühlenteich sollten zudem die Ufer abgeflacht werden, v. a. am südexponierten nördlichen Bereich des Dammes. Es darf zur Schonung der Amphibienbestände kein Fischbesatz erfolgen.

Durch diese Maßnahmen wird eine Aufwertung des Laichgewässers Mühlenteich (geringere Beschattung, weniger Laubeintrag) sowie des potenziellen Landlebensraumes (Böschungsbereich) erreicht. Zur Lage der Fläche vgl. Nr. 2 in Abb. 1.

Die Funktionsfähigkeit dieser Maßnahmen sollte durch ein Monitoring kontrolliert werden.



Abb. 3: Blick auf dem Mühlenteich nach Abschluss der Freistellung von Teilflächen (Foto von 28.5.2018)

Individuelle Schutzmaßnahmen

Begleitend zu dem o. g. Wanderkorridor ist im April 2017 (nach Beendigung der Hinwanderung) ein mobiler Amphibienzaun im Umfeld des Mühlenteiches errichtet worden, der verhindern soll, dass Knoblauchkröten wieder in das zukünftige Baufeld einwandern.

Dieser Zaun wurde im September 2017 erneuert und bereits entlang der um den Mühlenteich freizuhaltende Grenzen (nach Süden 5 m, nach Westen 5 m bis ca. 20 m) aufgestellt. Damit kann der Individuenverlust minimiert und Funktionsbeziehungen zum Umland aufrecht gehalten werden.

Im Frühjahr 2018 wurde dieser Zaun erneut mit Fangeimern versehen, um noch innerhalb des Vorhabensbereiches befindliche Knoblauchkröten umsetzen zu können.

Dieser Amphibienzaun bleibt teilweise bestehen, um ein erneutes Einwandern in den Vorhabensbereich zu verhindern.

Maßnahmen für Brutvögel (ca. 0,5 + 0,95 ha), die ebenfalls den Landlebensraum der Knoblauchkröte aufwerten

Diese Maßnahmen werden im Umfeld des Vorhabensgebietes umgesetzt; beide Flächen (Fläche 3 und 6 in Abb. 1) von 0,95 ha (Fläche 3) bzw. 0,5 ha (Fläche 6) liegen nördlich des Silbersees. Generell ist damit eine Aufgabe konventioneller Ackerbewirtschaftung auf der vorgesehenen Fläche bzw. die Anlage von Blühstreifen und Brachen verbunden. Da diese Flächen auch im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorkommen der Knoblauchkröte liegen, wird mit diesen Maßnahmen auch eine Aufwertung des Landlebensraumes für diese Art erreicht.

Die Fläche 5 (ca. 1,56 ha) ist aufgrund ihrer Lage und Entfernung zu den Laichgewässern als Landlebensraum für die Knoblauchkröte weniger geeignet.

Fazit

Bei Realisierung des Vorhabens kommt es zum Verlust von Landlebensraum und zu einer Beeinträchtigung von Funktionsbeziehungen. Zusätzlich kann es zu individuellen Verlusten z. B. im Zuge der Baufeldfreimachung kommen.

Durch das beschriebene Bündel an Maßnahmen wird insgesamt der Bestand der Knoblauchkröte nördlich von Weyhausen gestützt; Landlebensräume werden entwickelt und optimiert, Funktionsbeziehungen bleiben erhalten; artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden bei Realisierung der genannten Maßnahmen daher weitgehend ausgeschlossen.

2. Kompensation Amphibienlebensraum (ca. 2 ha; keine CEF-Maßnahme)

In der Niederung der Aller südwestlich von Weyhausen ist die Anlage von 3 Kleingewässern mit einer Gesamtgröße von ca. 1.000 m² geplant (Fläche 4 in Abb. 1); der Aushub sollte vor Ort in einer südexponierten Böschung am Nordufer verarbeitet werden, die – um auch als potenzielles Landhabitat für die Knoblauchkröte dienen zu können – nicht bepflanzt und nachhaltig gehölzfrei gehalten werden muss. Diese Maßnahme dient insgesamt dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Amphibienlebensräume durch das Bauvorhaben. Es kann aufgrund des räumlichen Verbundes allerdings auch zur Stützung des kleinen Bestandes der Knoblauchkröte nördlich des Barnbruches beitragen.

Eine Stützung des Bestandes der Knoblauchkröte im Umfeld des Silbersees ist durch diese Maßnahme aufgrund der vorhandenen Ausbreitungsbarrieren (Siedlungen, B188, Aller) allerdings wenig wahrscheinlich.

3. CEF-Maßnahmen Brutvögel

Kompensation Wiesenpieper (ca. 2 ha)

Die Kompensation für den Verlust von einem Brutrevier des Wiesenpiepers erfolgt im räumlichen Verbund mit der Maßnahme zur Aufwertung von Amphibienlebensräumen in der Allerniederung (Fläche 4 in Abb. 1, s.o.). Die Fläche zwischen den Gewässern wird nach Erfordernis 1 – 2 mal pro Jahr gemäht. Eine in 2017 durchgeführte Kartierung von Brutvögeln ergab bereits ein Nachweis des Wiesenpiepers, doch kam es nicht zur Etablierung eines festen Reviers. Durch eine entsprechende Pflege kann das grundsätzlich geeignete Habitat weiter optimiert werden und so einen Ausgleich für den Verlust eines Reviers des Wiesenpiepers schaffen.

Kompensation Feldlerche und Rebhuhn (0,95 ha, 1,56 ha und 0,5 ha)

Diese Maßnahmenflächen 3, 5 und 6 liegen nördlich und nordwestlich des Silbersees. Gemäß einem Protokoll anlässlich eines Termins am 26.1.2017 sind Brachestreifen unmittelbar nördlich des Mühlenweges im Bereich der vorhandenen Laichgewässer (Mühlenteich sowie Privatgewässer weiter westlich) geplant. Damit wäre ein räumlicher Verbund für das Rebhuhn (das nicht zu den Zugvögeln gehört) als auch zum Laichgewässer für die Knoblauchkröte gewährleistet.

Diese Flächen sollten wie folgt gepflegt werden:

- Entwicklung einer selbstbegrünenden Brache, die einmal jährlich im Frühjahr (März) vor Beginn der Brutperiode geschlegelt wird; die Pflege sollte nicht im Herbst erfolgen,

um Kleinvögeln sowie dem Rebhuhn über den Winter Deckung zu bieten; ggf. ist es auch ausreichend, die Fläche jeweils nur alle zwei Jahre zur Hälfte zu schlegeln; eine entsprechende Empfehlung sollte aus dem noch festzusetzenden Monitoring abgeleitet werden

- Alternativ kann auf die Fläche auch eine niedrig wüchsige Blütmischung (z.B. „Göttinger Mischung“ von www.rebhuhnschutzprojekt.de) ausgesät werden. Die Fläche sollte jährlich vor der Brutzeit (Ende Februar/Anfang März) zur Hälfte gegrubbert werden.

Die Lage der Flächen 3, 5 und 6 (vgl. Abb. 1) ist für Arten des Offenlandes wie die Feldlerche nicht optimal geeignet aufgrund der Nähe zu bestehenden Waldrändern, deren Kulisse in der Regel von Feldlerchen gemieden und ein entsprechender Abstand von ca. 60 – 120 m eingehalten wird. Dies gilt insbesondere für die Fläche 5 westlich der K28. Ob das Ziel, 4 zusätzliche Reviere für die Feldlerche zu begründen, damit erreicht werden kann, ist daher derzeit unklar und wird durch ein Monitoring überprüft werden. Derzeit wird davon ausgegangen, dass neben dem Rebhuhn mindestens 2 - 3 Reviere der Feldlerche begründet werden können. Ein viertes Revier (das sich aus der Kulissenwirkung ergeben hat) wird ohnehin noch einmal auftreten in einem geplanten zweiten Bauabschnitt nördlich des Mühlenweges. Eine entsprechende Kompensation könnte dann auf den zweiten Bauabschnitt verschoben werden.

Fazit

Bei Realisierung des Bauvorhabens kommt es

- zum einen zum Verlust von Revieren gefährdeter Brutvogelarten, für die ein Ausweichen in angrenzende Lebensräume ohne deren Aufwertung nicht möglich ist und
- zum anderen zum Verlust von Nahrungshabitaten für die noch verbreiteten Vogelarten aus der Umgebung des Vorhabensgebietes.

Bei Realisierung der genannten Maßnahmen wird sowohl ein weitgehender Ausgleich für die Revierverluste erzielt als auch die Funktion der Kompensationsflächen als Nahrungshabitate durch Anlage von Brachen, Blühstreifen etc. verbessert und somit ausgeglichen.

4. Kompensation weitere Schutzgüter

Neben der Kompensation des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ dienen die vorgestellten Maßnahmen auch zum Ausgleich der Beeinträchtigung der übrigen Schutzgüter.

Maßgeblich ist hier v. a. das Schutzgut „Boden“, für das ebenfalls ein Kompensationsbedarf von ca. 6,5 ha besteht (s. o.). Üblicherweise kommt bei vorbelasteten Böden, z. B. bei einer langjährigen Ackernutzung in konventionell-intensiver Weise, ein Flächenfaktor von 0,5 zum Ansatz, so dass als Kompensationsbedarf eine Fläche von 3,25 ha verbleibt. Von den o. g. Maßnahmen kann für das Schutzgut Boden die Aufgabe konventioneller Landwirtschaft und die Überführung in Brachen oder Blühstreifen herangezogen werden, so dass hier die Flächen für die Brutvögel der Feldflur Nr. 3 (ca. 0,95 ha), Nr. 5 (ca. 1,56 ha) sowie Nr. 5 (ca. 0,5 ha) maßgeblich sind. In der Summe ergibt sich so eine Kompensation von 3,01 ha und damit ein Defizit von ca. 0,24 ha; hier besteht demnach noch Bedarf, der im Zuge der Planungen für den II. Bauabschnitt kompensiert werden wird.

Die übrigen Schutzgüter (Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild) sind im vorliegenden Fall weniger relevant; es wird davon ausgegangen, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen bei Realisierung der dargestellten Maßnahmen als ausgeglichen gelten können.