

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

Weyhausen, den

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Weyhausen

Klanze-Neufassung II. Abschnitt
3. Änderung

Bebauungsplan

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

GEE II

Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse

h max. 12m

Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

110 kV-Leitung, oberirdisch, Beidseitigen Schutzstreifen beachten.

Leitungen, unterirdisch, Beidseitigen Schutzstreifen beachten.
Die Lage der Leitungen ist in der Örtlichkeit zu überprüfen.
TW - Trinkwasser; Tel. - Telekommunikation

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE II) sind die zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
a) Lagerhäuser und Lagerplätze,
b) Busunternehmen,
c) Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes,
d) Tankstellen,
e) Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie).

1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wie folgt eingeschränkt:
a) Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen.

1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
a) durch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sind im Plangebiet allgemein zugelassen.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Baugebiet geplanten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

2.2 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE II) wird eine Oberkante für bauliche Anlagen (OK) festgesetzt. Oberkante im Sinne der Festsetzung ist der höchste Punkt des Gebäudes.
Die festgesetzte Oberkante darf durch technische oder bauordnungsrechtlich erforderlichen Anlagen wie bspw. Absturzsicherungen, Schachtköpfe, Schornsteine, Belüftungen um bis zu 1 m auf 12 m überschritten werden.

970/400

Angefertigt im November 2023 durch Benecke, VI

Auftragsnr. 2023-8026

Gemarkung Weyhausen

Flur 1

Maßstab 1:1.000

M.Sc. JOHANNES ERDMANN

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Kindwall 16

Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26

3 8 5 1 8 G I F H O R N

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2022).

LGLN

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

- Gebäude und Gebäudeteile haben gem. DIN EN 50341-1 einen Sicherheitsabstand zu dem Leiterseil bei maximalem Durchhang dauerhaft einzuhalten, dieses ist abhängig von der Dachneigung (z.B. 5 m lotrechter Mindestabstand bei Dachneigung ≤ 15°) sowie von der Temperatur, dem Wind und der Übertragungslast.
- Es dürfen keine Aufschüttungen vorgenommen werden, die zu einer Unterschreitung des Sicherheitsabstandes durch Gebäude bzw. - Gebäudeteile führen.
- Gebäude-/ Anlagenteile wie Antennenanlagen, Lüftungseinrichtungen, Blitzschutzeinrichtungen etc. haben einen Mindestabstand von 3 m zu den Leitungsseilen bei maximalem Durchhang einzuhalten.
- Eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ist nur unter Abstimmung mit der LSW Netz GmbH & Co. KG zugelassen.

Nebenanlagen
(§ 19 Abs. 4 Satz BauNVO)

2.4 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE II) ist die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch dies Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zugelassen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

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

3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE II) auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4 Vorbeugender Brandschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Im Plangebiet sind aufgrund des 50 m breiten Schutzstreifens der 110 kV-Doppelfreileitung die Dächer aus Sicherheitsgründen mit feuerhemmender Eindeckung nach DIN 4102 auszuführen.

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

5 Ver- und Entsorgung
(§§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:

- Eine Ableitung von Niederschlagswasser von dem Grundstück in die Regenwasserkanalisation ist nur im bereits bestehenden Umfang zugelassen.
- Darüber hinaus zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser ist zurückzuhalten oder, wenn möglich zu versickern.

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

Präambel und Ausfertigung

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

Weyhausen, den 20. DEZ. 2023

gez. Gaby Klose Siegel
(Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.08.23 ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhausen, den 20. DEZ. 2023

gez. Gaby Klose Siegel
(Bürgermeisterin)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2011 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)
(*) Unzutreffendes bitte streichen)

Gifhorn, den 18.12.2023

gez. J. Erdmann Siegel
(Amtl. Vermessungsstelle)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 14/12/2023

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

Veröffentlichung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 08.08.23 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und die Begründung wurden vom 21.08.2023 bis 25.09.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Weyhausen, den 20. DEZ. 2023

gez. Gaby Klose Siegel
(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 11.12.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhausen, den 20. DEZ. 2023

gez. Gaby Klose Siegel
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.12.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 13 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 29.12.2023 in Kraft getreten.

Weyhausen, den 08. JAN. 2024

gez. Gaby Klose Siegel
(Bürgermeisterin)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den

.....
(Bürgermeisterin)

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

Weyhausen, den

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Weyhausen

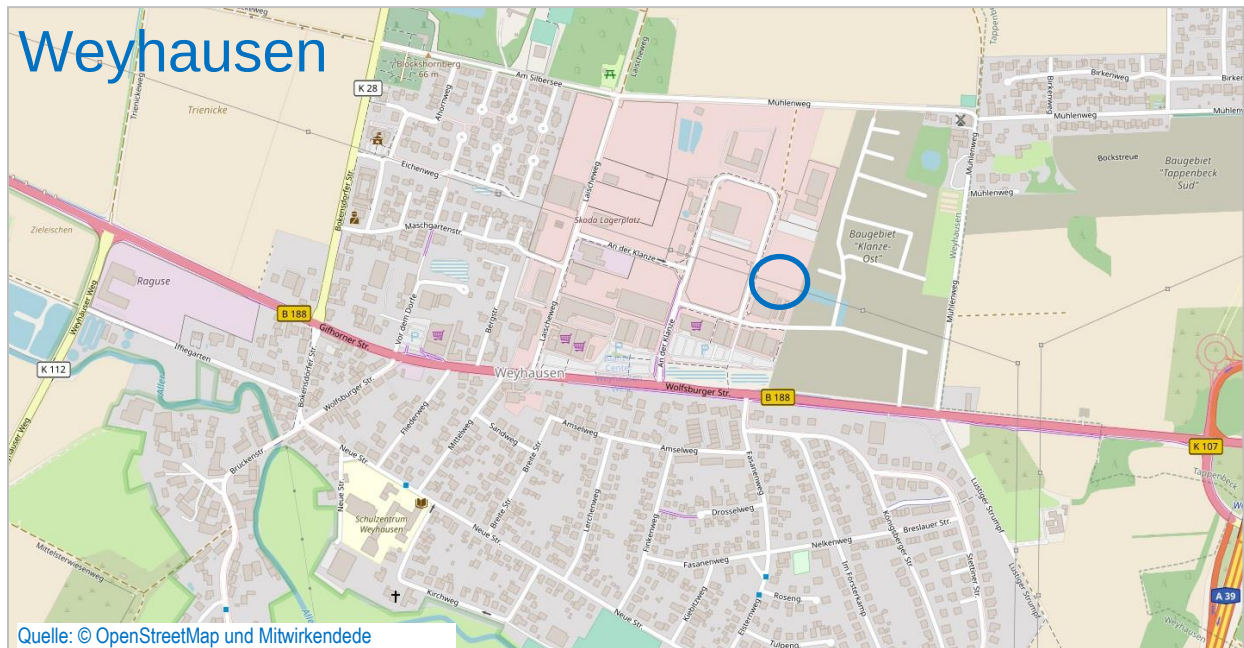
Klanze-Neufassung II. Abschnitt 3. Änderung

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

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

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Klanze-Neufassung", II Abschnitt, 3. Änderung



In Kraft getretene Fassung

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

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

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

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	Baugebiete	7
3.0	Umweltbelange	10
3.1	Grünordnung und Landschaftspflege	10
3.2	Vorbeugender Brandschutz	11
4.0	Flächenbilanz	12
5.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	12
6.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	15
7.0	Verfahrensvermerk	15

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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

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

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

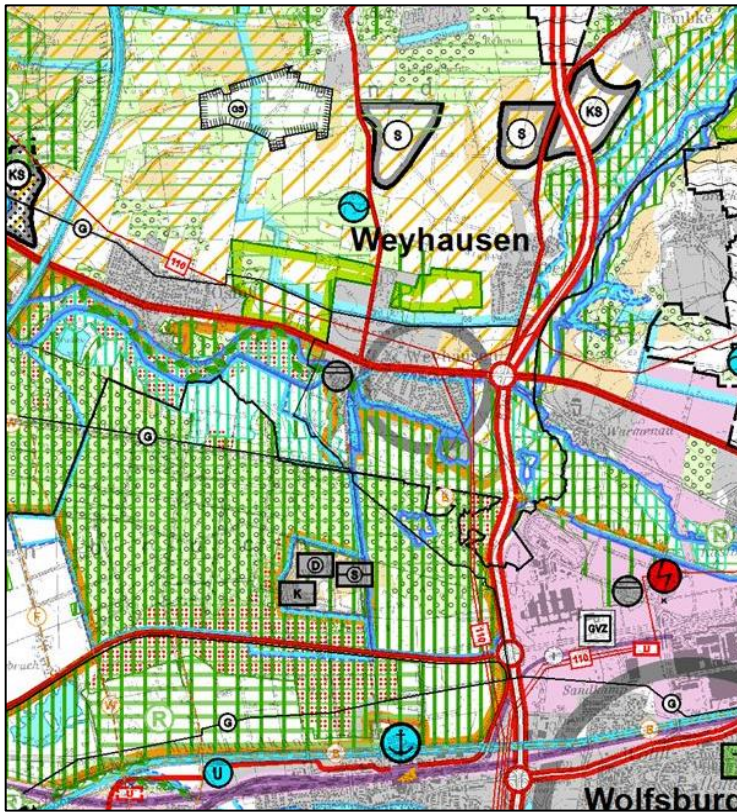
Die überörtliche straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über die das Samtgemeindegebiet in Ost-West-Richtung querende Bundesstraße B 188 sowie in Nord- Süd- Richtung verlaufende Trasse der Autobahn 39 (vorhanden und geplante Erweiterung). Die Verkehrswege sind im RROP als Hauptverkehrsstraßen von überregionaler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

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

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

Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

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



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

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

Die Änderung hat eine bereits erschlossene Fläche im vorhandenen Gewerbe- und Nahversorgungszentrum von Weyhausen zum Gegenstand. Die Planung beinhaltet die Änderung von Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung zu eingeschränkten Gewerbegebieten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des bereits ansässigen Gewerbetreibenden zu ermöglichen.

Das Plangebiet gehört lt. Landschaftsrahmenplan zum Süd- und Ostheider Sandgebiet und ist im Regionalen Raumordnungsprogramm ²⁾ als Siedlungsfläche festgelegt. Durch das Plangebiet verläuft am nördlichen Rand eine 110 kV-Doppelfreileitung (Vorranggebiet Leitungstrasse – IV 3.3. (3)). Weiteren Festlegungen bestehen nicht. Das Plangebiet ist auf allen Seiten von dem vorhandenen Siedlungsbereich umgeben.

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

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Boldecker Land als Träger der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Weyhausen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, dieser ist in der Neuaufstellung seit 2002 wirksam. Die letzte Änderung (18.) wurde aufgestellt, um in Weyhausen, im nördlichen Bereich der Ortslage, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Baugebiet "Klanze-Nord" zu schaffen. Die 7. Änderung wurde eingestellt, die 11. Änderung befindet sich noch im Aufstellungsverfahren wie die Änderungen 19 bis 21.

Das Plangebiet befindet innerhalb der Darstellungen von gewerblichen Bauflächen (G). Innerhalb des Änderungsgebietes plant die Gemeinde eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe II) gem. § 1 Abs. 9 und § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Die Planung ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt anzusehen. Ungeachtet dessen bestünde ohnehin die Möglichkeit der Berichtigung, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird.

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

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

Der Bereich der Planänderung liegt eingebettet in das für das nördlich der Bundesstraße B 188 (Wolfsburger Straße) entwickelte Gewerbe- und Nahversorgungszentrum "An der Klanze". Für dieses Gebiet besteht derzeit ein rechtskräftiger Urplan "Klanze-Neufassung" II Abschnitt (rechtskräftig seit dem 01.11.2007).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde aufgestellt, um für einen Teilbereich, im Norden des Geltungsbereiches, die Änderung von eingeschränktem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet vorzunehmen, um auch eine wohnbauliche Nutzung zu ermöglichen. Diese Änderung wurde am 01.12.2010 rechtskräftig.

Durch die 2. Änderung wurden weitergehende Einschränkungen der Gewerbegebiete vorgenommen werden, um die Inanspruchnahme durch besonders verkehrsintensive - sowie Störfallbetriebe auszuschließen. Die Änderung trat am 29.11.2019 in Kraft.

Die vorliegende Änderung bezieht sich auf eine Verkehrsfläche am südöstlichen Rand des Plangebietes die in den angrenzenden Gewerbeflächen aufgehen soll.

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von 0,16 ha. Die zulässige versiegelbare Fläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird durch die Planung somit nicht-erhöht. Der planbedingte Umfang der Versiegelung bleibt unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (2 ha), damit dient der vorliegenden Plan der sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

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

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet befindet sich einer Entfernung von über 700 m südlich des Plangebietes mit dem Aller Barnbruch.

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die Entwicklung eines vorhandenen Gewerbebetriebs auf Flächen zu unterstützen, die für die damals festgelegte Nutzung nicht mehr erforderlich sind.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten, da es sich um die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb eines bestehenden Gewerbe- und Nahversorgungsgebietes handelt. Vielmehr wird die Gemeinde Weyhausen im Hinblick auf ihre Gewerbetreibenden gestärkt. Die Planung dient hierbei Entwicklungsmöglichkeiten für einen vorhandenen Betrieb bereitzustellen.

Durch den Bebauungsplan werden planungsrechtlich keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht, da es sich um die Änderung von Verkehrsfläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt. In der Realität wird allerdings mit der Überbauung bisher unversiegelter Flächen zu rechnen sein. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 wären im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung ohnehin als erfolgt oder zulässig zu bewerten.

Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch die Planung möglicherweise verursacht werden, ist somit nicht erforderlich.

Da planungsrechtlich nicht von einer Zunahme der Versiegelungen auszugehen ist, ist auch nicht mit einer Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der Flächen zu rechnen. Das Gegenteil ist der Fall, da rein rechnerisch betrachtet das Maß an zulässiger Überbauung reduziert wird.

Da sich die ursprünglich ausgewiesene Inanspruchnahme für das Grundstück als Verbindungsstraße nicht mehr einstellen wird – die angedachte Verknüpfung endet mittlerweile blind an östlich zwischenzeitlich umgesetzter Bebauung – und eine Erschließungsfunktion aufgrund der inneren Eigentumsverhältnisse irrelevant ist, stimmt die Gemeinde der Umwidmung dieser Verkehrsfläche in Baugebiete zu.

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, in dem einem ortsansässigen Gewerbetreibenden Flächen für betriebliche Weiterentwicklung im vorhandenen Bebauungskontext zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund der nur überschaubaren und geringfügigen Änderung für einen vorhandenen Betrieb sowie mit Hinblick auf die planungsrechtliche Ausgangslage, sind vorhabenbedingt erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten und entsprechende Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung oder Kompensation daher aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung "Klanze-Neufassung", I Abschnitt 3. Änderung umfasst ca. 0,16 ha Fläche im Norden der Ortslage von Weyhausen im vorhandenen Gewerbe- und Nahversorgungsareal. Ziel ist die Umnutzung eines als Verkehrsfläche festgesetzten Bereichs zur Erweiterung eines vorhandenen Gewerbetreibenden.

2.1 Baugebiete

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe II) gem. § 8 BauNVO

Das Plangebiet wird bereits überwiegend gewerblich genutzt, dies stellt auch den weiterhin gültigen Planungswillen der Gemeinde dar. Entsprechend der geplanten Nutzung wird die zulässige Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Planung dient dazu, einem ansässigen Gewerbebetrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Zu diesem Zweck wird eine vorhandene Verkehrsfläche überplant, die zwischenzeitlich keine Aufgabe mehr erfüllt.

Die Festsetzungen aus dem Urplan und den Änderungen werden dabei für die vorliegende Planung mitübernommen, sofern diese relevant sind, den aktuellen Bestimmungen und der Planungsabsicht der Gemeinde entsprechen.

Bestimmte Nutzungen sind hierbei nach wie vor ausgeschlossen, weil mit erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet werden muss:

Lagerhäuser und Lagerplätze, Busunternehmen sowie Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Damit wird der weiteren Belastung der Knotenpunkte mit der B 188 durch hinzukommende verkehrsintensive Gewerbebetriebe vorgebeugt. Dieser Ausschluss bezieht sich allerdings nur auf die Hauptnutzung. Lagerplätze und –Flächen bspw. können nach wie vor zugelassen werden, wenn diese sich einen Hauptbetrieb unterordnen.

Außerdem wird festgesetzt, dass Störfallbetriebe i. S. v § 50 BImSchG ausgeschlossen sind. Der Ausschluss erfolgt zum einen, um die angrenzenden Nutzungen und die damit verbundenen Wohn- und Arbeitsplätze, zum anderen die Verkehre auf der B 188 zu schützen.

Die Gemeinde erachtet es für angemessen, die angestrebte Gliederung bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten ihrer Gewerbegebiete aufrecht zu erhalten, da in den verbleibenden Gewerbebeständen des Gemeindegebietes diese Nutzungen nicht ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Plangebiet folgt der Logik, der kürzlich in nächster Nähe ausgewiesenen Wohngebiete zu entsprechend und dem hiermit verbundenen Konfliktpotential Rechnung zu tragen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird – analog zum bereits vorhandenen Gewerbegebiet - über eine Grundflächenzahl von 0,6 (60 %) definiert.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird beibehalten (II), ebenso wie Vorgabe zur absoluten Höhenentwicklung OK = 12 m.

Darüber hinaus benötigen gewerbliche Anlagen umfangreich technische Anlagen wie z. B. Klima-, Wärme- und Lüftungstechnik, Aufzüge. Da diese häufig aus Gründen der Wirtschaftlichkeit in den Hauptbaukörper integriert werden, darf die Höhenbeschränkung von 12,00 m durch solche Anlagen im technisch erforderlichen Umfang um bis zu einen 1,00 m überschritten werden.

Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie die der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt bestimmt, um eine gleichmäßige Höhenentwicklung innerhalb des bebauten Zusammenhangs zu gewährleisten.

Innerhalb des Einwirkungsbereiches der 110-kV-Freileitungstrasse gelten darüberhinausgehende Einschränkungen hinsichtlich der Höhen baulicher Anlagen und von Gebäude- bzw.- Anlagenteilen zu den Leiterseilen sowie in Bezug auf die Brandschutzanforderungen an Dacheindeckungen.

Die Schutzstreifenbreite beträgt 25 m zu beiden Seiten der Leitungsachse. Grundsätzlich sind Arbeiten, Planungen und Bebauungen im Schutzstreifen im Detail mit dem Versorger (LSW Netz GmbH & Co. KG) abzustimmen und vor Aufnahme der Bauarbeiten Kontakt mit dem vor Ort zuständigen Netzmeister aufzunehmen. Für Bebauungen innerhalb des Schutzstreifens sind die abgestimmten Abstände und Bauhöhen einzuhalten. Die vorgeschriebenen Abstände zum Boden, zu Verkehrsflächen und zu Bäumen sind in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1):2013-11 geregelt. Seitens des Vorhabenträgers ist durch eine entsprechende Untersuchung nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände zu der von uns betriebenen Leitung eingehalten werden.

Während Baumaßnahmen sind bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen die Abstände nach DIN VDE 0105-100 einzuhalten. Der spannungsabhängige Mindestabstand bei 110 kV-Nennspannung beträgt 3 m und darf in keinem Fall durch Gegenstände oder Personen unterschritten werden. Zu beachten ist, dass der notwendige Mindestabstand auch dann gewahrt bleibt, wenn sich der Durchhang der Freileitung je

nach Temperatur, Wind und Übertragungslast verändert. Besondere Vorsicht ist bei Arbeiten mit Leitern, Gerüstbauten, Kränen, Baggern und anderen Baumaschinen geboten. Etwaige Kranstellplätze sind daher mit ausreichendem Sicherheitsabstand zu wählen und ggf. mit uns abzustimmen. Weitere Informationen zum Schutz und zur Vermeidung von Unfällen sind dem "*Merkheft für Baufachleute.pdf*" zu entnehmen. Der Anlagenbetreiber weist außerdem darauf hin, dass bei Maßnahmen, die näher als 10m an die Mastfundamente heranreichen, vorher die LSW Netz GmbH & Co. KG zu benachrichtigen ist. Hierzu zählen ebenfalls erhöhte Bodenbelastungen durch Baustellenverkehr oder Lagerung von Schwerlasten. Bei Tiefbauarbeiten ist der Mindestabstand von 5m zum Mastfundament in jedem Fall zu wahren (Stellungnahme der **LSW Netz GmbH & Co. KG** vom 01.09.2023).

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 und benachbarten Flächen einhalten. Ausnahme hiervon bildet die südliche Grenze, Abstände sind hier aufgrund des eigentumsrechtlichen Innenverhältnisses nicht erforderlich. Die Regelungen werden analog zum Urplan fortgeführt. Die Regelungen zum seitlichen Grenzabstand nach dem Landesrecht bleiben hiervon allerdings unberührt (Mindestens 3,00 m zu angrenzenden Grundstücksflächen bzw. zur Mitte der Straßenfläche bei öffentlichen Verkehrsflächen oder 1/4° Höhe baulicher Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten). 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).

Abschließend wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise geregelt, die gebietstypisch auch Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Um bei den hohen Graden an Versiegelung dennoch einen gewissen Grünanteil zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u.a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelungen auf dem Grundstück.

Da es sich um eine bereits beplante und genutzte Fläche handelt, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die naturräumlichen Schutzgüter auszugehen. Dies ist insbesondere deswegen zu erwarten, da das planungsrechtlich zulässige Maß an Überbauung planbezogen theoretisch sogar reduziert wird. Zudem befindet sich das Grundstück bereits in einem baulich intensiv geprägten Umfeld. Ungeachtet dessen sind im beschleunigten Verfahren, Eingriffe als planungsrechtlich zulässig bzw. bereits erfolgt zu bewerten. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten konnten nicht festgestellt werden, allerdings wird darauf hingewiesen, dass das Artenschutzrecht unmittelbar gilt.

Auf dieser Grundlage ist auch davon auszugehen, dass die Menge an Oberflächenwasser, die von dem Grundstück in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird sich nicht erhöht. Im Gegenteil der planungsrechtlich mögliche Versiegelungsgrad wird reduziert.

Schalltechnisch wird aufgrund des geringen Planumfangs sowie mit Hinblick auf das konkrete Vorhaben unter Abstellung auf eine vorhandene Genehmigungssituation davon ausgegangen, dass durch die Änderungen keine wesentlichen Veränderungen zu erwartet werden können. Die Planung dient lediglich dazu die bisher ungenutzte Fläche

zwischen den beiden Betriebsteilen des Gewerbetreibenden miteinander zu verknüpfen.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der Fläche sind gewährleistet.

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,16 ha, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan Verkehrsfläche festgesetzt ist. Diese wird durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe II) überplant, um eine Verknüpfung bestehender Betriebsteile zu ermöglichen. Da sich die ursprünglich ausgewiesene Inanspruchnahme für das Grundstück als Verbindungsstraße nicht mehr einstellen wird – die angedachte Verknüpfung endet mittlerweile blind an östlich zwischenzeitlich umgesetzter Bebauung – und eine Erschließungsfunktion aufgrund der inneren Eigentumsverhältnisse irrelevant ist, stimmt die Gemeinde der Umwidmung dieser Verkehrsfläche in Baugebiete zu.

Der zulässige Grad an Versiegelung bleibt hinter denen des Urplans zurück. Auf dieser Grundlage ist nicht von Beeinträchtigungen für die naturräumlichen Schutzgüter auszugehen. Auch in der Vor-Ort-Bestandsaufnahme sowie aufgrund der Auswertung einschlägiger Planwerke ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Allerdings gilt das Artenschutzrecht unmittelbar.

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Weyhausen, im Industrie- und Nahversorgungsareal. Die angrenzenden Bereiche sind als Gewerbe- und Sondergebiete für den Einzelhandel festgesetzt bzw. entsprechend planerisch vorbereitet. Das Plangebiet wurde bisher nicht genutzt. Der Biotoptyp ist als Scher- und Trittrassen zu definieren.

Insofern geht die Gemeinde aufgrund der vorgefunden Biotoptypen davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind. Aufgrund der Bestandsaufnahmen des Plangebietes im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sowie durch die Auswertung der einschlägigen Fachpläne haben sich keine Hinweise auf die Herausbildung gesetzlich geschützter Biotope ergeben. Das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten und Lebensgemeinschaften ist auf dieser Grundlage auszuschließen.

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

3.2 Vorbeugender Brandschutz

Innerhalb des Einwirkungsbereiches der 110-kV-Freileitungstrasse gelten Einschränkungen hinsichtlich der Höhen baulicher Anlagen und von Gebäude- bzw.- Anlagenteilen zu den Leiterseilen sowie in Bezug auf die Brandschutz-Anforderungen an Dach-eindeckungen. Dies dient sowohl dem Schutz vor Bränden sowie dem Schutz der Be-wohner/ Nutzer vor negativen Einflüssen, die durch die Hochspannungsleitung ausge-löst werden können.

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Schreiben vom 25.09.2023 folgende Stellungnahme abgegeben:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der ab-hängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unab-hängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversor-gungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten.

In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Gebietstypik:

Gewerbegebiet (GE) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,6, GFZ: 1,2] mit min. 96 m³/h ge-mäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Bemessung:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietsty-pen

Gewerbegebiet (GE) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

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

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätz-lich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwas-sermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Ob-jektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt

sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu - und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO

Hinweis:

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

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe II)	0,16 ha	100 %
Planbereich	0,16 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Denkmalschutz

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 25.09.2023 mitgeteilt, dass es nicht auszuschließen ist, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

- Erdfallgefährdung

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** hat mit Stellungnahme vom 25.09.2023 mitgeteilt, dass im Untergrund des Standorts lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200 m u. GOK zu erwarten sind, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o. g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

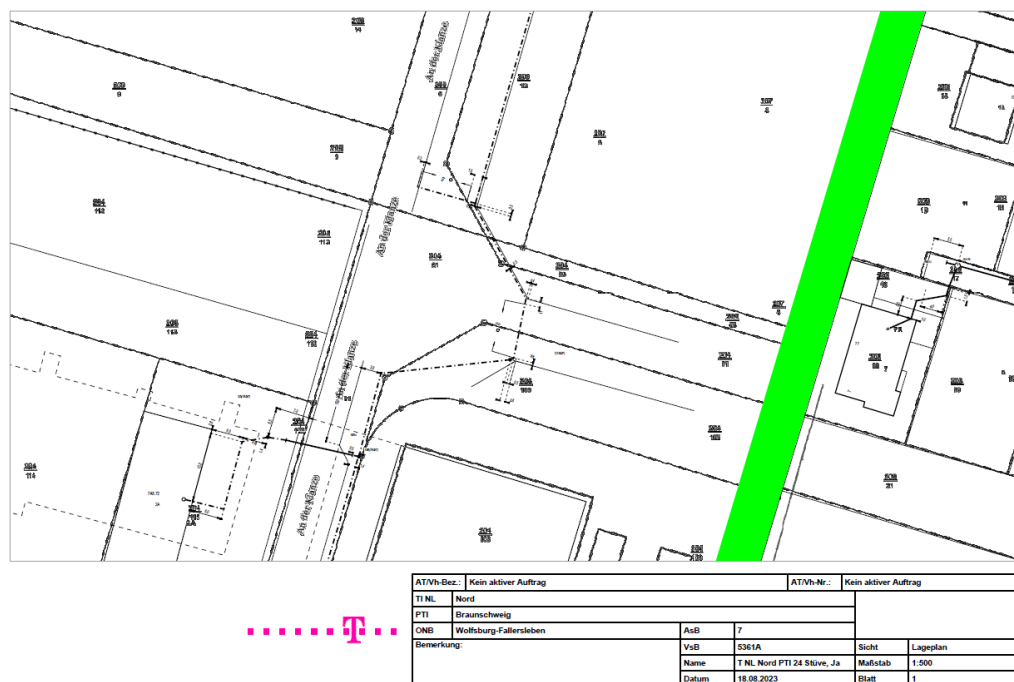
Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

- Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befindet sich eine vorhandene Trinkwasserleitung des Wasserverbandes **Vorsfelde und Umgebung** (04.09.2023). Die bisherige Verkehrsfläche wird im Zuge der Überplanung in Baugebiet umgewandelt. Es ist im Zuge des Planvollzugs die Gewährleistung der Leitungsbestände sicherzustellen. Anderenfalls sind diese im Rahmen der Ausführungsplanung ggf. mit einer Verlegung zu integrieren.



Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** hat mit Stellungnahme vom 22.08.2023, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden:



Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Nach dem Planentwurf steht die bisherige Verkehrsfläche (ursprünglich ausgewiesene Verbindungsstraße, Flur 2 Flurstück 204/ 119 vorm. 204/61), in der sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung.

Der Träger regt an, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

Da die Änderung an den Verkehrswegen nicht ursächlich aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten von Anliegern erfolgt, machen wir darauf aufmerksam, dass für den Fall einer Verlegung der Telekommunikationslinien sich unseres Erachtens keine Folgepflicht aus § 130 TKG ergibt, sodass wir die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen.

Auch Anlagen der **Vodafone GmbH** befinden sich lt. Auskunft des Versorgers vom 21.09.2023 im Plangebiet. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand des Trägers abgeben.

Hinzu kommt, dass sich im Plangebiet Gasversorgungsleitungen, 20 kV- und 0,4 kV-Leitungen der GLG GmbH bzw. der LandE GmbH, die durch die LSW Netz GmbH & Co. KG betrieben werden, befinden. Deren Lage wurde im Planverfahren nicht mitgeteilt und ist im Rahmen von Bauvorhaben beim Betreiber abzufragen. Diese Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Bei Veräußerung der Flächen sind für die Versorgungsleitungen Leitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten einzutragen. (Stellungnahme der **LSW Netz GmbH & Co. KG** vom 01.09.2023)

- Abwurfkampfmittel

Die vorliegenden Luftbilder für das Plangebiet wurden nicht ausgewertet, es besteht somit der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits bebaut, sodass nicht von umfangreichen Erdarbeiten auszugehen ist. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen. Die Gemeinde gibt vor, dass im Vorfeld von signifikanten Bodenarbeiten eine Auswertung der vorhandenen Luftbilder vorzunehmen ist.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

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

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

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

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

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 21.08.2023 bis 25.09.2023 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 18.08.2023 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

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

7.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.08.2023 bis 25.09.2023 öffentlich ausgelegen.

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

Weyhausen, den 20. DEZ. 2023

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel