

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

Weyhausen, den

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Weyhausen

Klanze-Nord 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.3

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 7,50 m

Oberkante baulicher Anlagen, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.1, 2.2

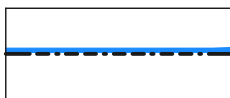
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

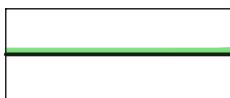
 ED

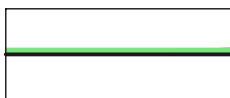
Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 H

Hausgruppen zulässig

 Baugrenze

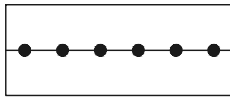
 Verkehrsflächen

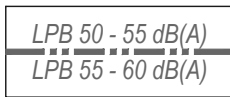
 Straßenbegrenzungslinie

 Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Klanze-Nord" mit örtlicher Bauvorschrift

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB); §§ 1-9 Baunutzungsverordnung (BauNVO))
- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
a) Gartenbaubetriebe.
b) Tankstellen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB; § 16 und § 19 Abs. 4 Nr. 1 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 den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine Oberkante für bauliche Anlagen (OK) festgesetzt. Oberkante im Sinne der Festsetzung ist der höchste äußere Punkt des Gebäudes.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB; § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))
- 2.3 Die nicht überbauten Flächen des Grundstückes, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen mit offenem und bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen (sowie Kunstrasen) sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (zum Beispiel Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig.
- 3 Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 3.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
a) Eine Ableitung von Niederschlagswasser aus den Baugebieten auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.
- 3.2 Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet ist auf den Grundstücken zu sammeln und der zentralen Rückhalteanlage (ehemalige Kiesgrube) für das Baugebiet zuzuführen, wo es zurückgehalten und sukzessive versickert wird. Die Menge abfließenden Niederschlagswassers HQ 100 aus dem Plangebiet wird sich somit nicht erhöhen.
- 3.3 Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser darf auf den privaten Baugrundstücken als Brauchwasser verwendet werden und ist danach dem Schmutzwassersammler zuzuführen.
- 4 Artenschutz
(§ 1a Abs. 3 BauGB)
- 4.1 Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten, von September bis Februar erfolgen. Anderenfalls wäre eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

Örtliche Bauvorschrift

Hinweis:
Es handelt sich im Folgenden um die nachrichtliche Darstellung in der zum Urplan „Klanze - Nord“ getroffenen Regelungen der örtlichen Bauvorschrift.

Aufgrund des § 84 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

1 Geltungsbereich

- 1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Klanze - Nord".

- 2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

2 Anzahl der Stellplätze und Garagen

- 1) In den allgemeinen Wohngebieten WA und dem Mischgebiet MI sind je Wohneinheit, je angefangene 60 m² Wohnfläche ein Stellplatz oder eine Garage auf dem Grundstück nachzuweisen (siehe Hinweis).
- 2) Einrichtungen besonderer Wohnformen wie bspw. Altenwohnheime oder betreute Wohneinrichtungen haben je 5 Betten einen Stellplatz oder eine Garage nachzuweisen.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 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 (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Weyhausen diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Weyhausen, den 30. JUNI 2025

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Gaby Klose
Bürgermeisterin

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhausen, den 30. JUNI 2025

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Gaby Klose
Bürgermeisterin

Siegel

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2020 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 Januar 2020). 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

Wolfsburg, den 17.07.25

gez. Stroot
(Amtl. Vermessungsingenieur)

Siegel

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

Braunschweig, den 07.07.25

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

Veröffentlichung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.03.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 20.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründungen wurden vom 28.03.2025 bis 09.05.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Weyhausen, den 30. JUNI 2025

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Gaby Klose
Bürgermeisterin

Siegel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 26.06.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Weyhausen, den 30. JUNI 2025

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Gaby Klose
Bürgermeisterin

Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der örtlichen Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.07.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 7 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sowie die örtliche Bauvorschrift sind damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.07.2025 in Kraft getreten.

Weyhausen, den 07. AUG. 2025

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

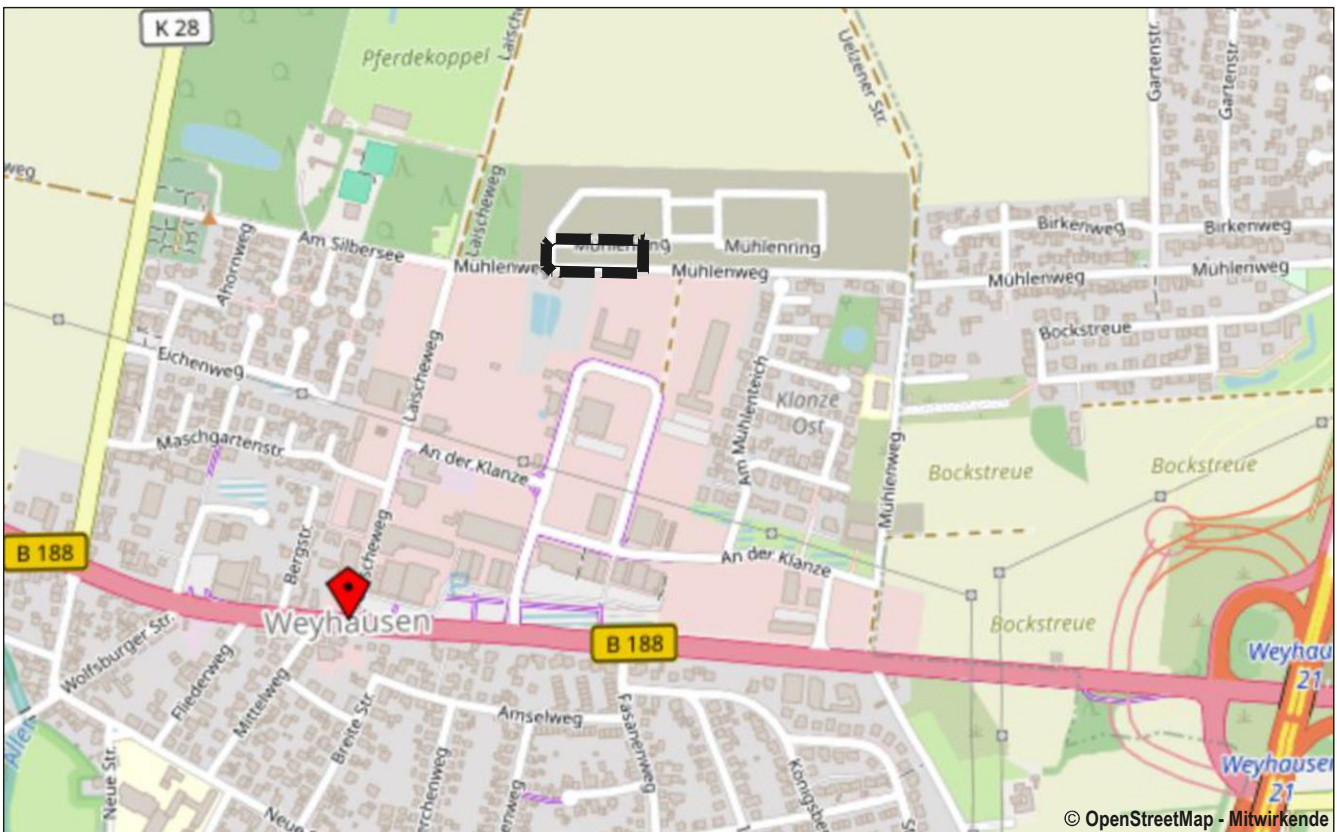
Gaby Klose
Bürgermeisterin

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift 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 der Satzungen 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

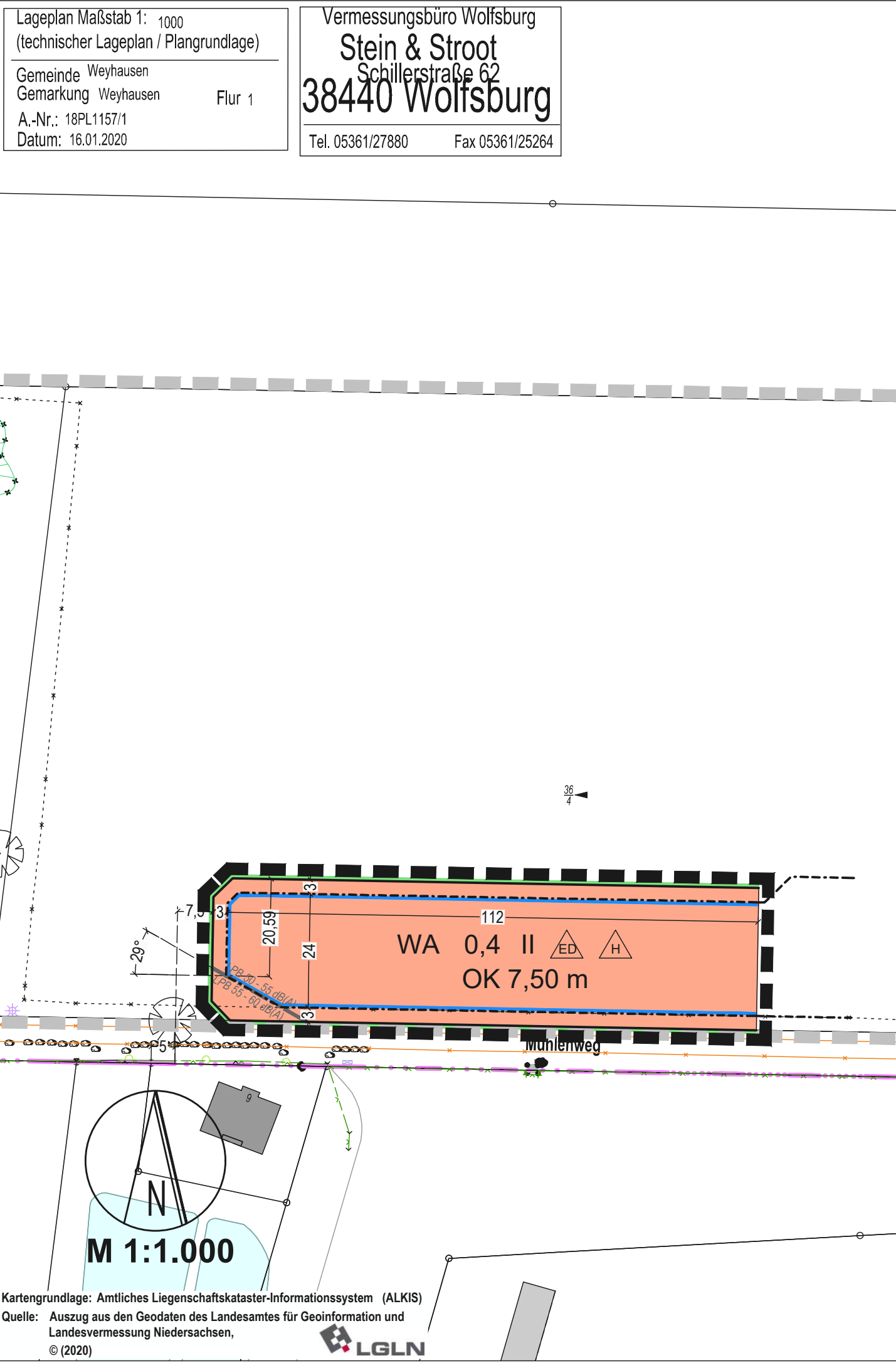
.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Weyhausen

Klanze-Nord 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung



Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.3

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 7,50 m

Oberkante baulicher Anlagen, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.1, 2.2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H

Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Klanze-Nord" mit örtlicher Bauvorschrift

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Textliche Festsetzungen

- 1

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

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
a) Gartenbaubetriebe.
b) Tankstellen.
- 2

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB; § 16 und § 19 Abs. 4 Nr. 1 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 den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine Oberkante für bauliche Anlagen (OK) festgesetzt. Oberkante im Sinne der Festsetzung ist der höchste äußere Punkt des Gebäudes.

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

2.3 Die nicht überbauten Flächen des Grundstückes, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen mit offenem und bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen (sowie Kunstrasen) sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (zum Beispiel Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig.
- 3

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

3.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
a) Eine Ableitung von Niederschlagswasser aus den Baugebieten auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.

3.2 Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet ist auf den Grundstücken zu sammeln und der zentralen Rückhalteanlage (ehemalige Kiesgrube) für das Baugebiet zuzuführen, wo es zurückgehalten und sukzessive versickert wird. Die Menge abfließenden Niederschlagswassers HQ 100 aus dem Plangebiet wird sich somit nicht erhöhen.

3.3 Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser darf auf den privaten Baugrundstücken als Brauchwasser verwendet werden und ist danach dem Schmutzwassersammler zuzuführen.
- 4

Artenschutz
(§ 1a Abs. 3 BauGB)

4.1 Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten, von September bis Februar erfolgen. Anderenfalls wäre eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

Örtliche Bauvorschrift

Hinweis:
Es handelt sich im Folgenden um die nachrichtliche Darstellung in der zum Urplan „Klanze - Nord“ getroffenen Regelungen der örtlichen Bauvorschrift.

Aufgrund des § 84 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

- (1)

Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Klanze - Nord".
- (2)

Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

§ 2 Anzahl der Stellplätze und Garagen

- (1)

In den allgemeinen Wohngebieten WA und dem Mischgebiet MI sind je Wohneinheit, je angefangene 60 m² Wohnfläche ein Stellplatz oder eine Garage auf dem Grundstück nachzuweisen (siehe Hinweis).
- (2)

Einrichtungen besonderer Wohnformen wie bspw. Altenwohnheime oder betreute Wohneinrichtungen haben je 5 Betten einen Stellplatz oder eine Garage nachzuweisen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 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 (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Weyhausen diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Weyhausen, den 30. JUNI 2025

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Gaby Klose
Bürgermeisterin

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhausen, den 30. JUNI 2025

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Gaby Klose
Bürgermeisterin

Siegel

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2020 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 Januar 2020). 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

Wolfsburg, den 17.07.25

gez. Stroot
(Amtl. Vermessungsingenieur)

Siegel

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

Braunschweig, den 07.07.25

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

Veröffentlichung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.03.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 20.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründungen wurden vom 28.03.2025 bis 09.05.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Weyhausen, den 30. JUNI 2025

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Gaby Klose
Bürgermeisterin

Siegel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 26.06.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Weyhausen, den 30. JUNI 2025

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Gaby Klose
Bürgermeisterin

Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der örtlichen Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.07.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 7 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sowie die örtliche Bauvorschrift sind damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.07.2025 in Kraft getreten.

Weyhausen, den 07. AUG. 2025

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

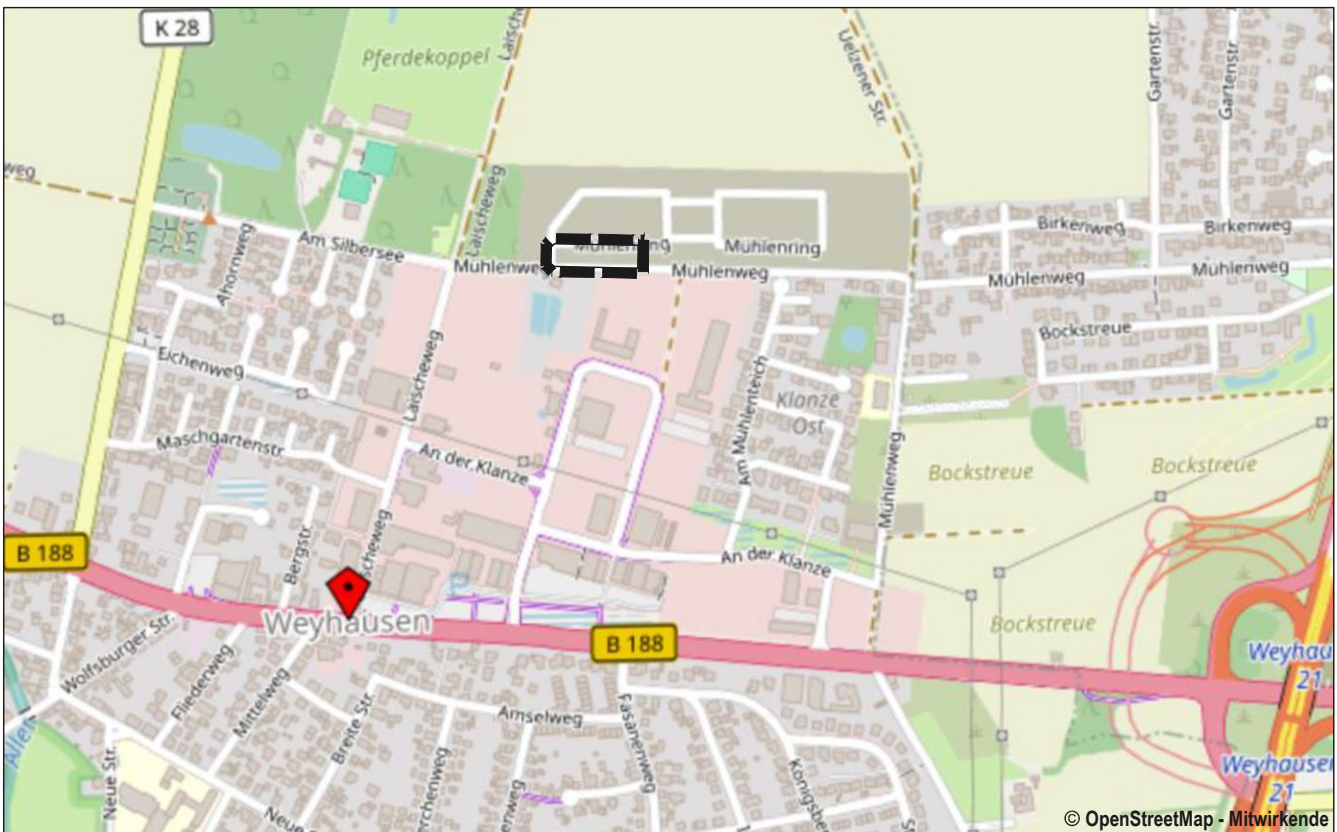
Gaby Klose
Bürgermeisterin

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift 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 der Satzungen 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

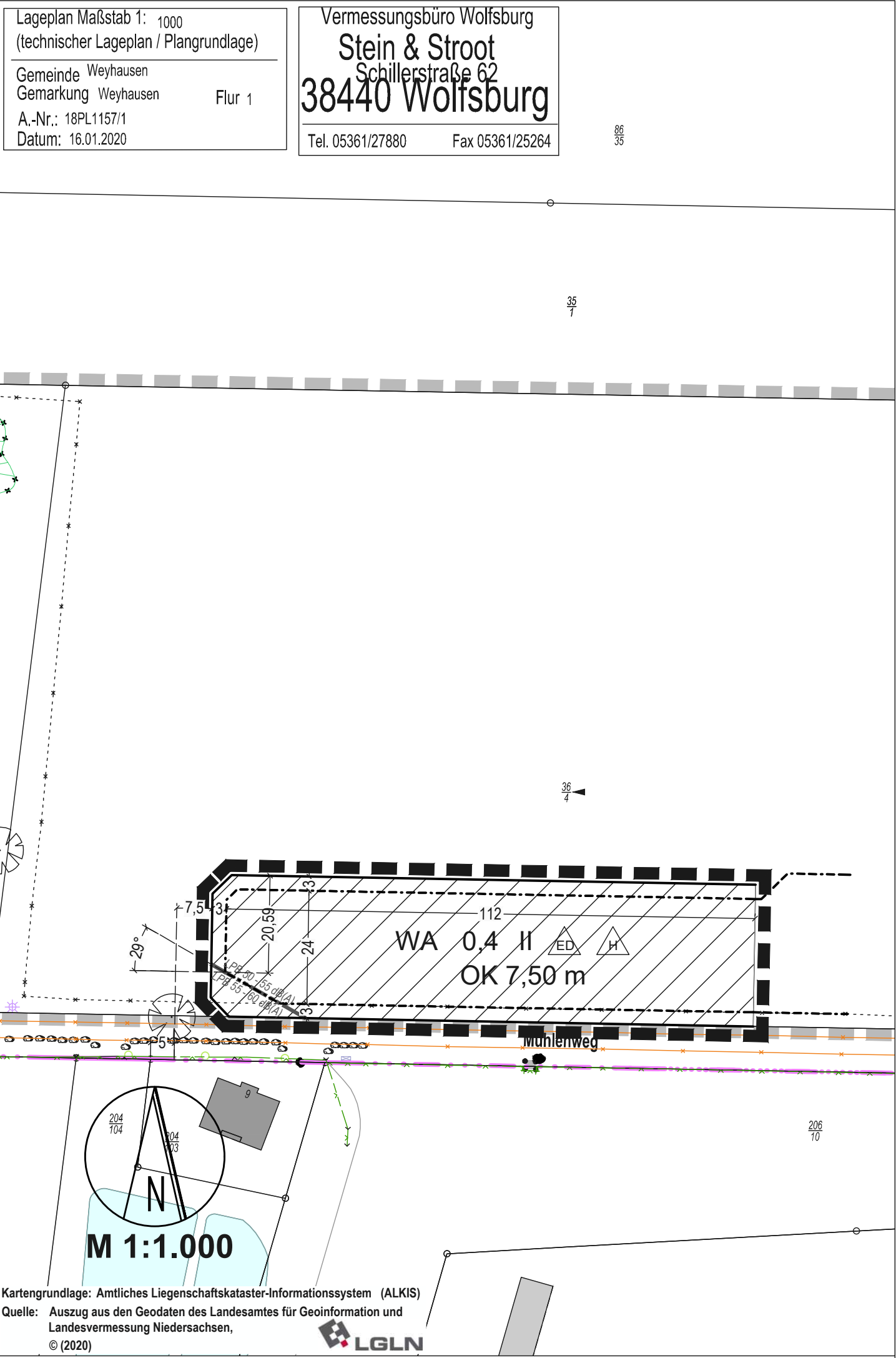
.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Weyhausen

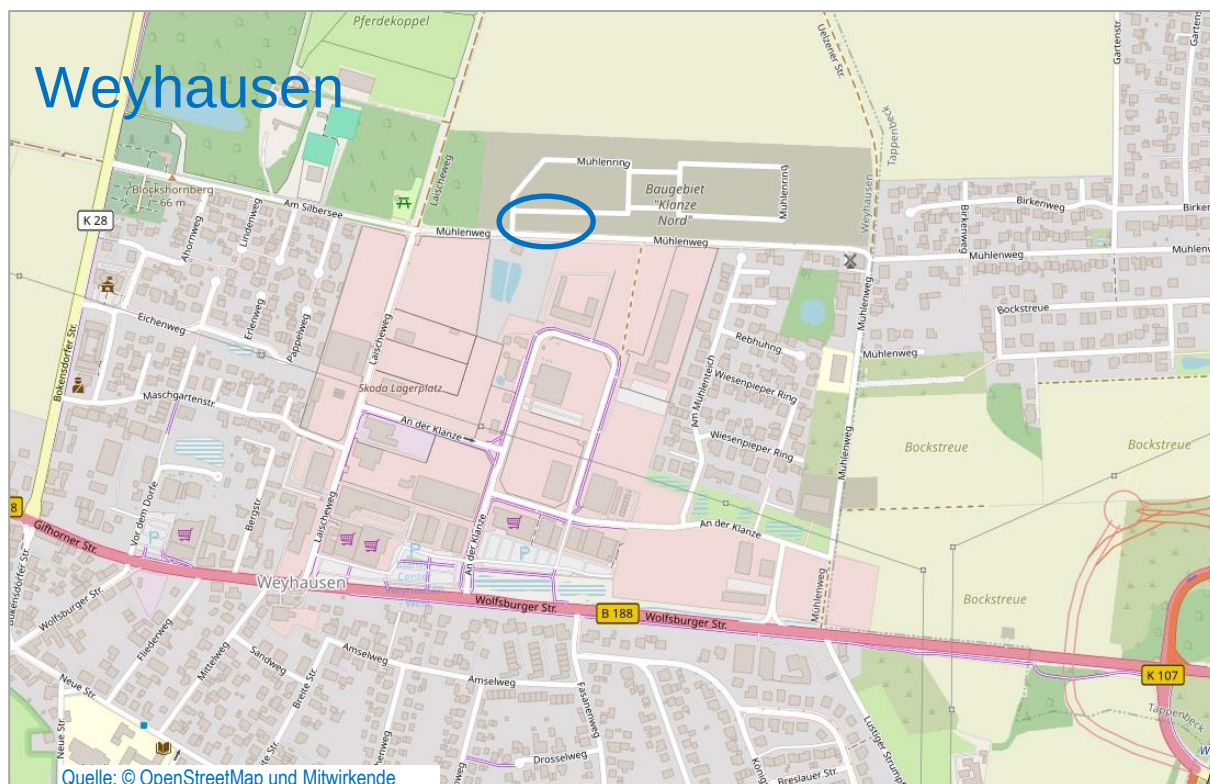
Klanze-Nord 1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung



Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Klanze - Nord" mit örtlicher Bauvorschrift 1. 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

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	8
2.1 Baugebiet	8
2.2 Immissionsschutz	9
3.0 Umweltbelange	10
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	10
4.0 Flächenbilanz	11
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	11
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	13
7.0 Verfahrensvermerk	14

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 entfielen 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.

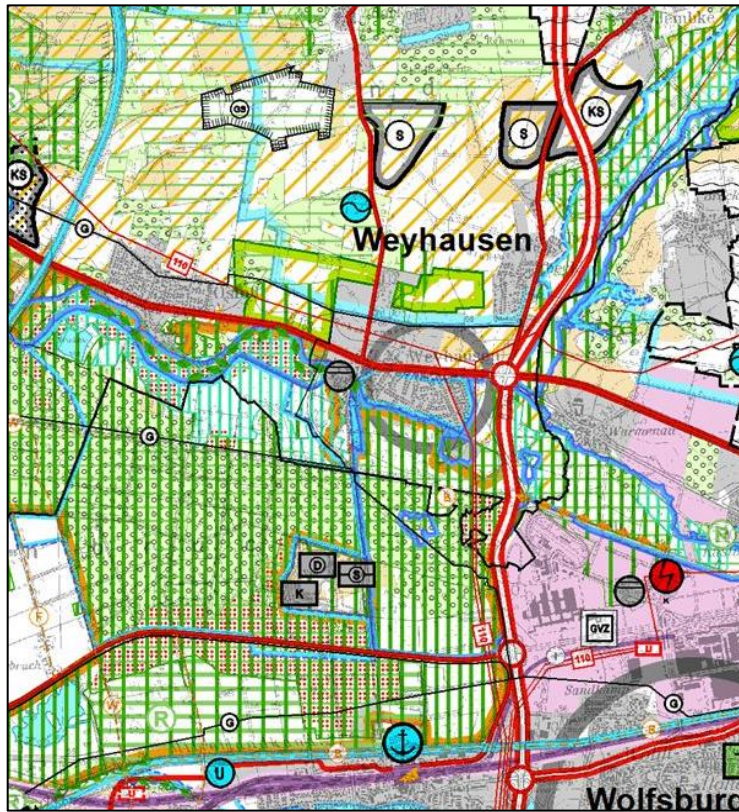
Nach landesplanerischen Vorgaben ¹⁾ liegt die Samtgemeinde Boldecker Land innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene 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

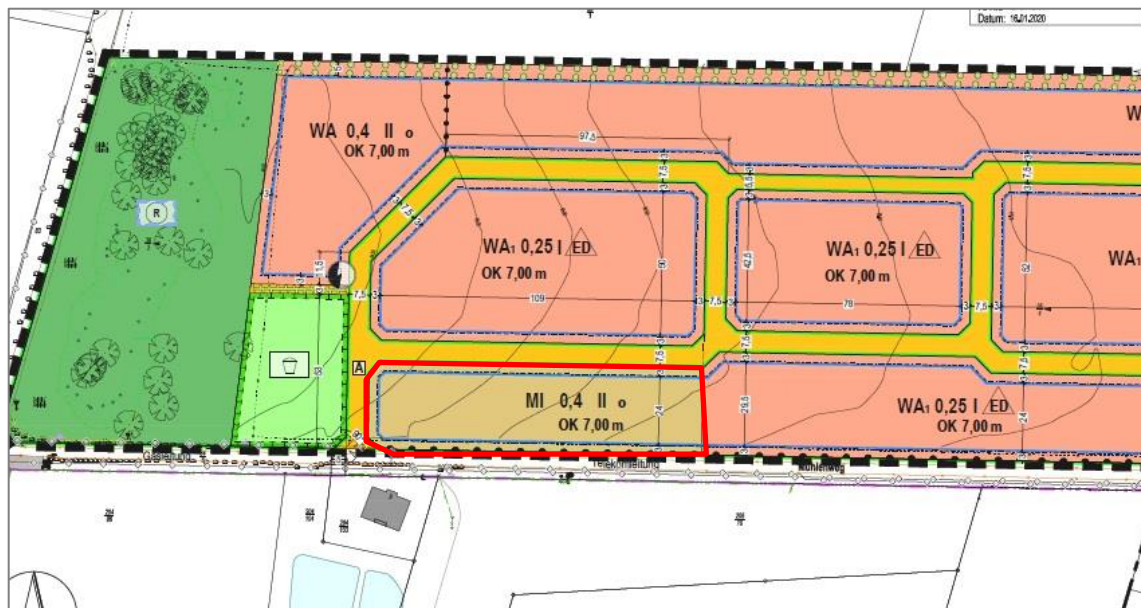
gebietes liegen in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung, dem Trinkwasserschutzgebiet Brackstedt/ Weyhausen. Außerhalb der Siedlungsgebiete und Forsten besteht für den größten Teil des Gemeindegebiets eine Festlegung als "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft".



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 Wohnstätten am Ort der zentralen Funktionszuweisung herbeizuführen, dem die Gemeinde mit der vorliegenden Planung nachkommt. Die Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie die Einrichtungen zur Daseinsfürsorge sollen somit langfristig durch eine tragfähige Bevölkerungszahl gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Zudem wird durch die vorliegende Planung dem Entwicklungsvorbild der kurzen Wege entsprochen, da sich südlich angrenzend umfangreiche Gewerbebetriebe befinden und intensive Pendlerbeziehungen zur östlich angrenzenden Stadt Wolfsburg bestehen.

Die Änderung hat eine bereits erschlossene Fläche im vorhandenen Wohngebiet "Klanze – Nord" zum Gegenstand. Die dort angestrebte, partielle Umsetzung von Mischnutzungsstrukturen hat sich aufgrund mangelnder Nachfrage nicht realisiert. Da die Gemeinde die Flächen aber nicht ungenutzt lassen möchte, erfolgt die Änderung der Mischgebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet, um die Anschlüsse/ Ver- und Entsorgungsstrukturen optimal auszunutzen. Den Planungsanlass bildet das konkrete Bestreben eines Investors, für die Fläche Reihenhäuser zu errichten.



Das Plangebiet gehört lt. Landschaftsrahmenplan zum Süd- und Ostheider Sandgebiet und ist im Regionalen Raumordnungsprogramm²⁾ als Siedlungsfläche enthalten, es handelt sich um bauleitplanerisch gesicherten Bereich. Durch das Plangebiet verläuft am nördlichen Rand eine 110 kV-Doppelfreileitung (Vorranggebiet Leitungstrasse – IV 3.3. (3)). Weitere Festlegungen bestehen nicht. Das Plangebiet ist auf allen Seiten von dem vorhandenen Siedlungsbereich umgeben.

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 in der 19. Änderung wirksam.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Darstellungen von gemischten Bauflächen (M). Für das Plangebiet strebt die Gemeinde eine Änderung der Mischgebiete (MI) in Allgemeine Wohngebiet (WA) an. Die Planung ist somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Es besteht aber die Möglichkeit der Berichtigung, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird und somit die Darstellung im Zuge einer Berichtigung korrigiert werden kann und nicht im Vorfeld geändert werden muss.

Der Bereich der Planänderung liegt eingebettet in dem vorhandenen Wohngebiet der Gemeinde Weyhausen "Klanze – Nord" mit örtlicher Bauvorschrift. (rechtskräftig seit dem 28.02.2022). Die Realisierung des als Mischgebiets ausgewiesenen Teilbereichs hat sich als unrealistisch herausgestellt und wird nicht weiterverfolgt. Die Fläche soll nun ebenfalls für eine Wohnbebauung herangezogen werden.

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

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von 0,34 ha. Die zulässige versiegelbare Fläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird durch die Planung nicht erhöht. Der planbedingte Umfang der Versiegelung bleibt ebenfalls unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (2 ha), damit dient der vorliegende 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 und der Planungsziele offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von über 800 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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde hier Gebrauch gemacht.

Die Regelungen des Urplans wurden für den Geltungsbereich der Änderung übernommen, sofern diese zutreffend sind. Für die Gestaltungsvorschrift zum Bebauungsplan "Klanze – Nord" werden keine Überarbeitungen vorgenommen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um bestehende Flächen im erschlossenen Siedlungsbereich einer Nutzung zuzuführen. Für die geplante Inanspruchnahme als Mischgebiet haben sich seit Jahren keine Interessenten – besonders für den gewerblichen Anteil – gefunden, weshalb dieses Konzept nicht weiterverfolgt wird. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Rahmbedingungen für ein konkretes Konzept durch eine Reihenhausbauung zu schaffen.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten, da es sich um die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb eines bestehenden Wohngebietes für Wohnbebauung handelt. Vielmehr wird die Gemeinde Weyhausen im Hinblick auf ihre Einwohnerzahlen gestärkt. Die Planung dient hierbei dem Ziel, die erschlossene Fläche für eine Wohnbebauung zu nutzen.

Durch den Bebauungsplan werden planungsrechtlich keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht, bei der Gegenüberstellung eines Mischgebietes mit einem Wohngebiet ist sogar eine reduzierte Inanspruchnahme zu erwarten. 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.

Da sich die ursprünglich ausgewiesene Inanspruchnahme für das Änderungsgebiet für eine gemischte Nutzung aller Voraussicht nach nicht mehr einstellen wird – es gab insbesondere für den gewerblichen Anteil bisher keine Nachfrage – und eine bauliche Inanspruchnahme aufgrund der Lage zur Auslastung der Ver- und Entsorgungsanlagen erstrebenswert ist, stimmt die Gemeinde der Umwidmung dieser Mischgebietsfläche in Allgemeine Wohngebiete zu, da ein konkretes Nutzungskonzept für eine Reihenhausbauung vorliegt.

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, indem innerörtliche Flächen einer Inanspruchnahme durch Wohnbebauung zugeführt werden.

Aufgrund der nur überschaubaren und geringfügigen Änderung 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 geboten.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung "Klanze - Nord" mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung umfasst ca. 0,34 ha Fläche im Norden der Ortslage von Weyhausen im vorhandenen Wohngebiet "Klanze – Nord". Ziel ist die Umwidmung eines bisher als Mischgebiet festgesetzten Bereichs zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen, da sich die Umsetzung eines gemischt genutzten Teilbereiches im dem Baugebiet bisher nicht eingestellt hat und daher nicht weiterverfolgt werden soll.

2.1 Baugebiet

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Das Plangebiet war im Urplan als Mischgebiet ausgewiesen worden, um auch im Zuge der Baugebietsentwicklung Flächen für gewerbliche Zwecke anzubieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aufgrund fehlender Nachfrage seit Jahren soll dieses Ziel für diese Fläche nun nicht länger verfolgt werden. Die Gemeinde hat sich entschieden, ein konkretes Vorhaben zur Umsetzung von Reihenhausbauung im Plangebiet planerisch zu unterstützen. Hierzu wird die Änderung des Gebietscharakters in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) erforderlich. Damit sollen erschlossene Flächen innerhalb des bebauten Ortszusammenhangs für eine bauliche Entwicklung herangezogen werden. Die Ver- und Entsorgungssysteme sollen optimal ausgenutzt werden. Der Zugriff auf Außenbereichsflächen zur Bereitstellung dieses Wohnraums, kann somit vermieden werden. Dementsprechend wird die zulässige Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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 störenden Wirkungen auf die bestehende Wohnbauung gerechnet werden muss:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zugelassen. Der grundsätzliche Gebietscharakter ist aufgrund dieser Einschränkungen nicht verändert.

Die für das Mischgebiet festgelegten Ausnutzungszahlen (GRZ 0,4 / Zwei Vollgeschosse) werden beibehalten, weil die geplante Inanspruchnahme für eine Reihenhausbauung erfahrungsgemäß ein höheres Maß der baulichen Nutzung hervorruft. In diesem Sinne wird auch die bisherige Vorgabe einer offenen Bauweise umgewandelt. Mit Hinblick auf die geplante Inanspruchnahme werden Hausgruppen aber auch Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die maximal zulässige Höhenentwicklung (OK) auf dem Grundstück muss vorhabenbedingt um 50 cm auf 7,50 m angehoben werden. Bei den projektierten Baukörpern für die geplante Reihenhausbauung handelt es sich um Serienfertigung. Diese überschreiten die bisherige Höhenbegrenzung geringfügig. Die Gemeinde hält die Anhebung für angemessen, um die Bebauung zu ermöglichen, da durch die Anhebung der Höhenbegrenzung um 50 cm keine grundlegend veränderte Kulissenwirkung ermöglicht wird und erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Die weitere Bebaubarkeit der Grundstücke wird auch weiterhin über Baugrenzen bestimmt, die in Ermangelung andere städtebaulicher Orientierungspunkte im Wesentlichen nur die seitlichen Grenzabstände gem. Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

von 3 m zu benachbarten Flächen und den Verkehrsflächen einhalten. Ausnahme hiervon bildet der Bereich im südwestlichen Teil des Plangebietes. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen werden hier die Flächen von einer Überbauung durch Hauptanlagen ausgenommen, in denen tagsüber der Immissionsgrenzwert durch Gewerbelärm von 55 dB(A) überschritten wird.

2.2 Immissionsschutz

Im Urplan wurde der Teil des Plangebietes, der Gegenstand der vorliegenden Änderung ist, als Mischgebiet ausgewiesen, um hier eine gleichberechtigte Entwicklung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Dieser Bereich wurde außerdem aufgrund seiner Lage an der Zufahrt zum Wohngebiet sowie aufgrund der angrenzenden Gewerbebetriebe und der deshalb stärkeren Immissionsbelastung in diesem Areal für diesen Zweck ausgewählt. Das damals erstellte schalltechnische Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass bei der geplanten Mischgebietsausweisung die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Dieses Entwicklungsziel hat sich aufgrund der mangelnden Gewerbenachfrage nicht eingestellt und soll daher nicht weiterverfolgt werden. Der städtebauliche Grund für die vorliegende Änderung ergibt sich aus der hoheitlichen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum. Dafür sollen vordringlich erschlossene Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges herangezogen werden.

Die nun stattfindende Umwidmung in ein Allgemeines Wohngebiet wirft die Debatte um die Immissionsbelastung und die Einhaltung der Grenzwerte naturgemäß neu auf. Es wurde daher eine Aktualisierung der schalltechnischen Voraussetzungen im Plangebiet vorgenommen³⁾. Hierbei wurden auch die erhobenen Messdaten unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bebauungsplanbestands in der direkten Umgebung nachgeschärft. Es fand bei der Immissionsberechnung im Urplan bspw. eine vor einiger Zeit ergangene Änderung, bei der Teile des südlich angrenzenden Gewerbegebietes in ein Mischgebiet geändert wurden und sich damit das zulässige Emissionsvolumen aus dem Bereich reduziert, keine Berücksichtigung.

Für die nun vorliegende Änderung wurde dieser Umstand miteinbezogen. Die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden fast im gesamten Gebiet "Klanze – Nord" eingehalten. In dem Gebiet der Änderung wird in einem kleinen Bereich der Tagwert geringfügig überschritten, dieser wird aus diesem Grund von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen. Aufgrund dieser Vorgehensweise ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte in dem Bereich gewährleistet, in dem Hauptanlagen errichtet werden können.

Grundsätzlich ist zum Thema Immissionsschutz 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 löst die vorliegende Änderung des Bebauungsplans keine Verschlechterung der bestehenden Beeinträchtigung aus. Die Umwidmung des Gebietscharakters und die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen stellen daher eine Möglichkeit dar, durch die Umwidmung eine städtebaulich gut integrierbare Fläche zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde

³⁾ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG.: *Schalltechnische Untersuchung für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Klanze-Nord" der Gemeinde Weyhausen*; Hannover; 07/24

Weyhausen heranzuziehen. Es wird daher als angemessen erachtet, die Schallbelastung im Plangebiet den Bauherren und Bewohnern zuzumuten, um eine Bebauung für die Fläche zu ermöglichen, da gesunde Wohnverhältnisse, wenn auch nur gerade so, gewährleistet werden können.

Des Weiteren wurde in der Abwägung berücksichtigt, dass die Herangehensweise bei schalltechnischen Untersuchungen üblicherweise mit konservativen Berechnungen verbunden ist. Wahrscheinlich werden in den meisten Situationen die Lärmemissionen hinter dem ermittelten Ausmaß des zulässigen Maximalschalls in den angrenzenden Gebieten zurückbleiben.

Hinzu kommt bei schalltechnischen Betrachtungen, dass minimale Immissionssteigerungen von 1 dB(A) sich im nicht wahrnehmbaren Bereich bewegen.

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,34 ha, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan Mischgebiet festgesetzt wurde. Diese wird als Allgemeines Wohngebiet überplant, um die Realisierung einer Reihenhausbauung zu ermöglichen. Da sich die ursprünglich ausgewiesene, geplante Inanspruchnahme für das Areal durch Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe zwischenzeitlich nicht eingestellt hat und sich aller Voraussicht nach auch nicht mehr einstellen wird, unterstützt die Gemeinde die Überplanung, um eine Bebauung voranzutreiben.

Der zulässige Grad an Versiegelung bleibt bestehen. 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, er ist Bestandteil des vorhandenen Baugebietes "Klanze – Nord", welches höchst-überwiegend Wohnzwecken dient. Die südlich befindlichen Bereiche werden durch Gewerbe- und Mischnutzungen charakterisiert. Das Plangebiet wurde als Mischgebiet festgesetzt aber bisher nicht realisiert. Der derzeitige Biotoptyp ist aufgrund der erst kürzlich abgeschlossenen Erschließung und der damit verbundenen Bodenarbeiten und Nutzung als Lagerflächen überwiegend durch Rasenfläche mit einsetzender Entwicklung von Staudenfluren gekennzeichnet.

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.

Es wird durch die Änderung zwar eine Anhebung der zusätzlichen Höhenentwicklung im Plangebiet vorgenommen. Diese bewegt sich aber mit nur 50 cm im gering erheblichen Maß und signifikante Veränderungen an der Kulissenwirkung des Baugebietes sind hierdurch nicht zu besorgen.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,34 ha	100 %
Planbereich	0,34 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Denkmalschutz

Nach Unterlagen und Wissen der **Kreis-und Stadtarchäologie Gifhorn** (08.05.2025) sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

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

- Vorbeugender Brandschutz

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Schreiben vom 12.05.2025 folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Gebietstypik:

Allgemeines Wohngebiet (WA) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW.

Bemessung:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten-netz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind, mehr als 8 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)

- Baugrund und Erdfallgefahr

Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200 m u. GOK zu erwarten, 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 bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen.

(Stellungnahme **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** vom 15.04.2025)

Laut dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem stehen im Plangebiet keine hebungs- und setzempfindlichen Gesteine ein. Es sind die üblichen lastabhängigen Setzungen gut tragfähiger Gesteine zu erwarten.

- Ver- und Entsorgung

Die **LSW Netz GmbH & Co. KG** hat mit Stellungnahme vom 09.04.2025 darauf hingewiesen, dass sich im betroffenen Bereich die Hausanschlussleitungen befinden, welche durch LSW Netz betrieben werden. Diese sind als Resultat des Planverfahrens aus dem Jahr 2020 errichtet wurden. Diese Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk die Hausanschlussleitung nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben.

Des Weiteren befinden sich Anlagen der **Deutschen Telekom Technik GmbH** (01.04.2025) im Plangebiet:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Realisierbarkeit von Änderungen, Erweiterungen oder der Rückbau vorhandener Grundstückversorgungen kann über unseren Bauherren-Service www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800 33 01903 erfragt werden.

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.

- Veröffentlichung/ Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Öffentlichkeitsbeteiligung mit den Planunterlagen vom 28.03.2025 bis 09.05.2025 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 27.03.2025 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 Begründungen zum Bebauungsplan sowie zur örtlichen Bauvorschrift wurden mit den dazugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.03.2025 bis 09.05.2025 veröffentlicht.

Sie wurden in der Sitzung am 26.06.2025 durch den Rat der Gemeinde Weyhausen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Weyhausen, den 30. JUNI 2025

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel

Gaby Klose
Bürgermeisterin