



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauNVO)	
Gewerbegebiete (§ 6 BauNVO)	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GRZ Grundflächenzahl	
II Zahl der Vollgeschosse	
h max. Höhe baulicher Anlagen	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
a Abweichende Bauweise	
Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Strassenverkehrsflächen	
Strassenbegrenzungslinie	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Zu erhaltender Baum	
Anzupflanzender Baum	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Ortsdurchfahrtsgrenze 13,769	

- Nachrichtlich:**
Bauverbotszone gem. § 9 des Bundesfernstraßengesetzes, 20,0 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der B 188.
- Hinweis:**
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund des Verkehrs auf der - B 188 - durch Verkehrslärm vorbelastet.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine mittelalterliche Wüstung mit dem Namen Zieleischen. Aus diesem Grund ist eine Bebauung im Bereich des Bodendenkmals (§ 3 (4) und § 6 NDSchG) nicht möglich. Da allerdings das öffentliche Interesse für eine bauliche Nutzung nach Auffassung der Gemeinde überwiegt (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 NDSchG) und daher trotzdem eine Bebauung stattfinden soll, ist der Eingriff in ein Bodendenkmal genehmigungspflichtig (§ 10 NDSchG). Die Genehmigung kann durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gifhorn erteilt werden und mit Auflagen versehen werden, die nachfolgend im Grundsatz skizziert werden:
 - Jegliche Erdbewegungen dürfen nur unter archäologischer Fachaufsicht durchgeführt werden.
 - Wenn archäologische Funde auftreten, muss eine fachgerechte archäologische Ausgrabung und Fundbergung mit wissenschaftlicher Dokumentation und Nachbereitung unter der Leitung der Kreisarchäologie Gifhorn durchgeführt werden.
 - Für diese Arbeiten muss ein Archäologe als örtliche Grabungsleitung eingestellt werden, der bei Bedarf durch eine Grabungsmannschaft unterstützt werden muss.
 - Die Organisation der archäologischen Baubegleitung kann durch die Kreisarchäologie Gifhorn vorgenommen werden, was aber rechtzeitig im Vorfeld abgestimmt werden muss.
 - Die Kosten der archäologischen Untersuchungen sowie der Baubegleitung sind vom Verursacher zu tragen.

Bei Bodeneingriffen ist nicht auszuschließen, dass archäologische Funde auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie Gifhorn oder dem ehrenamtlichen Bauauftragten für Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 (1) NDSchG).

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

Zuweiterhandlungen können nach § 35 NDSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 € belegt werden.

Textliche Festsetzungen

- Im Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, dass durch das von ihm geplante Vorhaben keine geruchsrelevanten Emissionen zu erwarten sind. Der Nachweis darüber ist auf der Grundlage der Geruchs-emissions- Richtlinie (GIRL) zu erbringen.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, dass

tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 61 dB (A)/m² und
nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB (A)/m²

nicht überschritten werden!

Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schalleistungspegel. Der "wahre" Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DLz (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf maximal 12,00 m über dem Bezugspunkt liegen. Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind auf dem Dach angebrachte Antennen, Werbeanlagen und Hausschornsteine sowie technische Bauteile wie Aufzugsanlagen und Silos. Bezugspunkt ist die Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes der Straße "Iffiegarten" (Fahrbahnachse).
- Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
 - Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung "A2" ist eine Baum- Strauchhecke entsprechend dem der Begründung als Anlage beigefügten Pflanzschema mit der Bezeichnung "B" anzupflanzen.
 - Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung "A3" ist ein Pflanzstreifen mit einer Strauchhecke entsprechend dem der Begründung als Anlage beigefügten Pflanzschema mit der Bezeichnung "C" anzupflanzen.Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Innerhalb der Trasse der Straße "Iffiegarten" sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten (**Maßnahme "V.1"**). Ergänzend sind Einzelgehölze in einem Abstand von ca. 10 bis 12 m als hochstämmige Obstbäume (Apfel, Kirsche) anzupflanzen (**Maßnahme "A52"**). Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fuganteil, Rasenteile, Schotterterrassen o.ä.) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB) (**Maßnahme "V3"**).
- Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung durch Aufhebung der Maßnahmen A 1 und A 4 innerhalb des Plangebietes vorbereitet, wird durch eine Ersatzmaßnahme ausgeglichen. Diese Ersatzmaßnahme wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde und dem Forstamt Unterlüß innerhalb dessen Poolfläche am Sauerbach hergestellt. Die Ausgleichs-Ersatzmaßnahmen werden den Flurstücken 181/5, 180/4, 179/4, 178/4 Flur 2 der Gemarkung Weyhausen entsprechend zugeordnet.
- Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen.
- Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
- Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Weyhausen, den 01.08.2014

gez. Gaby Klose
Bürgermeisterin

L.S.
(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.04.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Weyhausen, den 01.08.2014

gez. Gaby Klose
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000

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

© 2013

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionales Zentrum Weyhausen

Gemarkung: Weyhausen
Flur: 2
Aktenzeichen: 13PL1104/4

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.01.2013).

Wolfsburg, den 08.08.2014
(Ort) (Datum)

J. Stein, E. Stroot
Dipl.-Ing.-u. Öffentl. best. Verm.-Ing.
(Amtliche Vermessungsstelle)

gez. E. Stroot
(Unterschrift)

L.S.
(Siegel)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 24.07.2014

gez. W. Goltz
(Unterschrift)

ArGoPlan
Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt
Brahmsstraße 51
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.02.2014 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung ausgestellt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.04.2014 bis einschließlich 28.05.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 01.08.2014

gez. Gaby Klose
Bürgermeisterin

L.S.
(Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhausen, den 01.08.2014

gez. Gaby Klose
Bürgermeisterin

L.S.
(Siegel)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan / die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.08.2014 im Amtsblatt Nr. 9 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.08.2014 rechtsverbindlich geworden.

Weyhausen, den 01.09.2014

gez. Gaby Klose
Bürgermeisterin

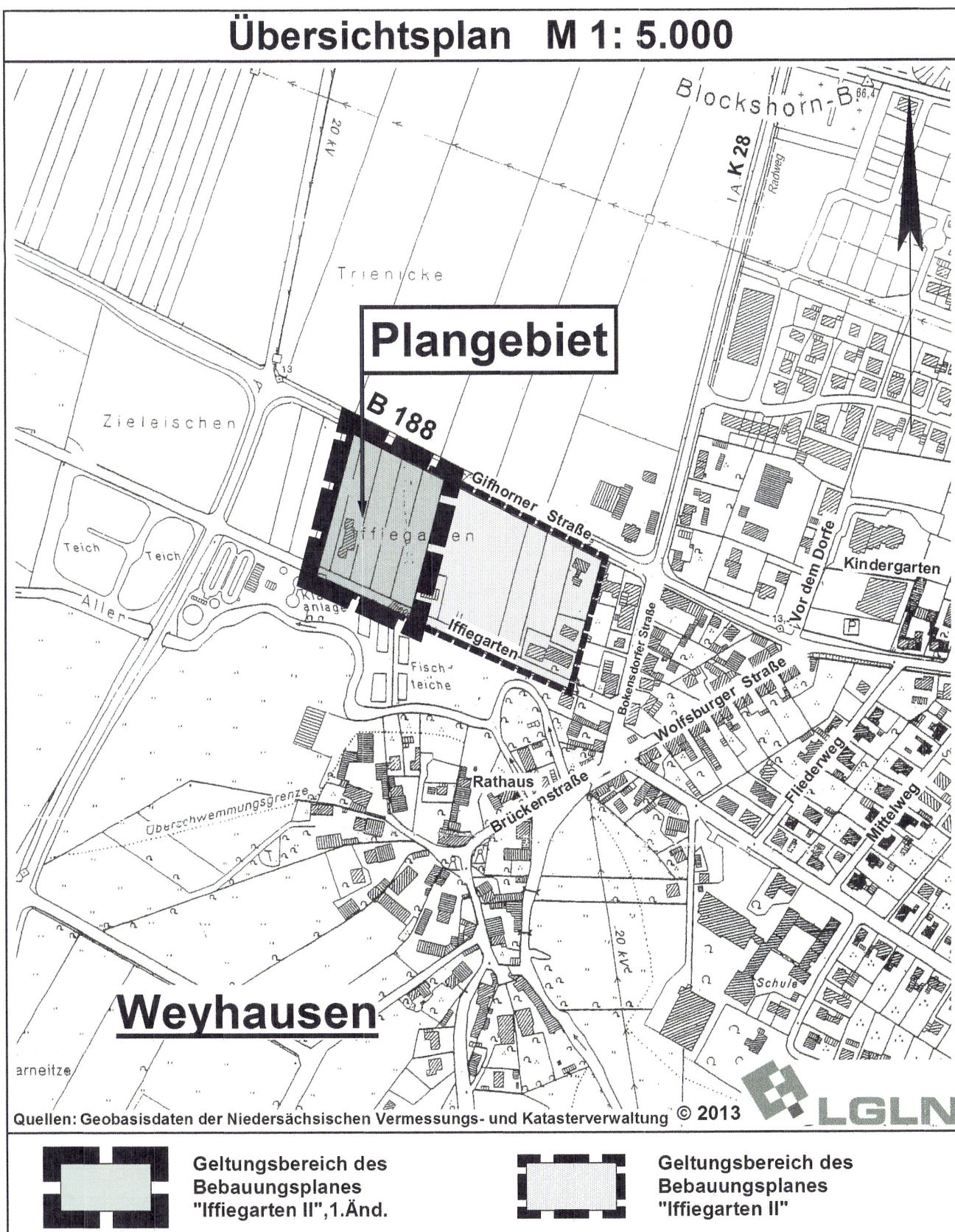
L.S.
(Siegel)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften /

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1-3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den

Bürgermeisterin



Abschrift der URSCHRIFT

Gemeinde: Weyhausen	Dipl.-Ing. Waldemar Goltz Brahmsstraße 51 38518 Gifhorn	Maßstab: 1: 1.000
Ortsteil:		Datum: 28.02.2014
Bebauungsplan: "Iffiegarten II", 1. Änderung		geändert: 27.03.2014 02.04.2014 03.04.2014 04.04.2014 28.07.2014
ArGo Plan Architekt	Waldemar Goltz Brahmsstraße 51 38518 Gifhorn	Tel.: 05371/18806 Mobil: 0171-6325396 Fax: 05371/18805 E-Mail: w.goltz@argoplan.de

ABSCHRIFT DER URSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Iffiegarten II“, 1. Änderung der Gemeinde
Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Teil A Grundlagen

1. Präambel zur Erforderlichkeit des Plans

Der Bebauungsplan „Iffiegarten II“ ist seit dem 14.12.2004 rechtsverbindlich.

Auf dem Flurstück 181/5 (Iffiegarten 8) war seinerzeit eine Fläche für Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsmaßnahmen) festgesetzt worden. Obwohl auf diesem Grundstück ein Vorhaben vorhanden war (Asylantenheim) konnte dies so geregelt werden, weil abzusehen war, dass dies Gebäude nicht mehr länger als solches genutzt werden sollte.

Die Fa. Raguse benötigt nach Aussage des Inhabers dringend eine Halle für den Gewerbebetrieb. Es besteht die Absicht, auf dem Grundstück, auf dem das Asylantenheim gestanden hatte, diese Halle zu errichten. Aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen Festsetzungen (Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 4) ist die Errichtung des geplanten Vorhabens zurzeit nicht zulässig!

Herr Raguse ist daher an die Gemeinde herangetreten mit der Bitte; den rechtsverbindlichen Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass das von ihm geplante Vorhaben genehmigt werden kann.

Da für die betroffene Fläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 b BauGB getroffen wurden, ist es erforderlich, dass der Bebauungsplan nach den Vorgaben des Baugesetzbuches geändert werden muss. Für die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dann insgesamt ein adäquater Ersatz herzustellen. Diese Maßnahmen können, soweit dies möglich ist, innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes oder als externe Ersatzmaßnahmen außerhalb des B-Plangeltungsbereiches festgesetzt werden.

Die erforderliche Änderung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Das hat den Vorteil, dass die Umweltprüfung / der Umweltbericht für diese Änderung entbehrlich sind. Außerdem ist eine Änderung des F-Planes im Parallelverfahren für die Änderung im Verfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich. Der F-Plan ist ggf. nach Abschluss des Verfahrens zu korrigieren. Es bedarf hierfür keiner formellen Verfahrensschritte und auch keiner Genehmigung durch den Landkreis. Vielmehr ist die Korrektur redaktionell vorzunehmen. Ferner bedarf es keiner frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die Voraussetzungen dafür sind jedenfalls für diese Änderung gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Iffiegarten II“, 1. Änderung ist aus dem anliegenden Übersichtsplan zu ersehen.

Hinweis auf die im BauGB dargelegten Kriterien für das Verfahren nach § 13 a BauGB:

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen beschreibt insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebener Vornutzung. Da die Wiedernutzbarmachung von Flächen nach dem Gesetzeswortlaut einen Fall der Innenentwicklung darstellt, muss die überplante Fläche dem Siedlungsbereich zuzurechnen sein. Nachverdichtung ist zu verstehen als Erhöhung der Bebauungsdichte in einem bestehenden besiedelten Gebiet. Der Begriff "andere Maßnahmen der Innenentwicklung" ist insofern ein Aufgangtatbestand; Beispiel ist die Umnutzung eines Gebiets.

Erfasst werden damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4). In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind abzugrenzen von Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen. Als Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten nur solche Bebauungspläne, die unmittelbar für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, nicht aber solche, die nur aufgrund eines mittelbaren Ursachenzusammenhangs auch die Innenentwicklung positiv beeinflussen, etwa der Bau einer Umgehungsstraße im bisherigen Außenbereich. Nicht ausgeschlossen ist aber, wenn in untergeordnetem Umfang angrenzende Außenbereichsflächen zur Abrundung des Plangebiets einbezogen werden. Darüber hinaus ist das beschleunigte Verfahren kein geeignetes Instrument zur Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Beim aktuellen B-Plan handelt es sich darum, dass eine Änderung erforderlich wird, weil für den Änderungsbereich gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan andere Nutzungsansprüche durch gewerblichen Betrieb aus betrieblichen Gründen erfüllt werden müssen. An der Stelle, wo seinerzeit Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden, muss für einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf die oben angesprochene Halle errichtet werden. Darüber hinaus kann der notwendige Ersatz der durch die Planänderung entfallenden Ausgleichsmaßnahmen (**A1 und A 4**) an der betreffenden Stelle nicht innerhalb des Plangelungsbereiches hergestellt werden. Vielmehr erfolgt dieser Ersatz nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde innerhalb der Poolfläche des Forstamtes Unterlöß am Sauerbach. Für den Ausgleich werden dafür 1.395 m² in Anspruch genommen.

Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 3 BauGB). Das Planungserfordernis ist nach Auffassung der Gemeinde für diesen Bereich der Ortslage von Weyhausen gegeben.

1.0 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „**Iffiegarten II**“. **1. Änderung** wird aus dem seit dem **14.12.2004** rechtsverbindlichen Bebauungsplan „**Iffiegarten II**“ entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land (wirksam seit dem 31.07.2002) ist für den Planbereich eine Darstellung als „Gewerbliche Bauflächen“ (§1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) enthalten.

Da der vorliegende B-Plan nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt wird, ist eine gleichzeitige Änderung des F-Planes der Samtgemeinde Boldecker Land im Parallelverfahren, falls sich dies als notwendig erweist, nicht erforderlich. Vielmehr ist der F-Plan ggf. nach Inkrafttreten des B-Planes im Wege der Berichtigung anzupassen. Da durch die Aufstellung des B-Planes die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB gegeben.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde.

1.1 Lage im Raum, Geltungsbereich

Die Gemeinde Weyhausen liegt im Osten der Samtgemeinde Boldecker Land, im Osten des Landkreises Gifhorn, grenzt an das Gebiet der Stadt Wolfsburg und liegt nördlich von Fallersleben. Sie ist nach den Vorgaben des **RROP** des **ZGB** das Grundzentrum in der Samtgemeinde Boldecker Land.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Bundesstraße 188,
- im Osten durch die Grenze zu den Flurstücken 174/13 und 174/2,,
- im Süden durch die Straße „Iffiegarten“,
- im Westen durch die Grenze zu dem Flurstück 185/7.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

1.2 Vorhandene Planungen, Ziele der Raumordnung

Das **LROP 1994** wurde zum 09.05.2008 durch das **LROP 2008** ersetzt. Das **RROP 1995** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist mit Inkrafttreten des **RROP 2008** am **01.06.2008** außer Kraft getreten.

Nach den Darstellungen des **RROP** ist der Gemeinde Weyhausen die Aufgaben des **Grundzentrums** für die Samtgemeinde Boldecker Land zugewiesen worden. (II 1.1.1 (8) [Z]). Nach der Definition des **Landesraumordnungsprogramms** sind bereitzustellen:

In Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf!

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und gewerblicher Bauflächen hat der Funktion des Zentralen Ortes zu entsprechen [LROP 2.2 01].

Die nördliche Gemarkungslage von Weyhausen liegt in einem **Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6) [Z])**. Die Ortslage von Weyhausen ist umgeben von **Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft** (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft) (III 2.1 (7) [G]). Im Südwesten und Westen ist im **RROP** ein **Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung (III 1.4 (7) [Z])** und im Südosten ein **Vorranggebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/(8) [Z])** dargestellt. Im Süden der Ortslage ist ein **Vorranggebiet - Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4) [Z])** und der Lauf der Aller ist als **Vorranggebiet Natura 2000 (III 1.3. (1) [Z])** festgelegt.

Durch die Ortslage von Weyhausen verläuft von Osten nach Westen die **B 188**, die als **Vorranggebiet-Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (2) [Z])** im **RROP** enthalten ist. Die **B 248** und die **K 28** sind als **Vorranggebiet-Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (IV 1.4 (2) [Z])** im **RROP** festgelegt. Die Gemeinde Weyhausen ist durch die bestehenden Straßenverbindungen sowie durch die **A 39** mit direkter Anbindung der Gemeinde Weyhausen sehr gut an das überregionale und regionale Verkehrsnetz angebunden.

Durch die Ortslage von Weyhausen verläuft eine **Hochspannungsfreileitung** mit einer **Spannung von 110 kV (IV 3.3 (3) [Z])** sowie eine **Fernwasserleitung (III 2.5.3 (2) [Z])**; beide Trassen sind als **Vorranggebiet** im **RROP** festgelegt.

Südlich der Ortslage von Weyhausen und weiter nach Westen verlaufend befindet sich das vom Land Niedersachsen gemeldete **FFH-Gebiet Nr. 090**.

*Nach den landesplanerischen Zielvorgaben müssen in Gebieten und an den Standorten mit der Festlegung **Vorranggebiete und Vorrangstandorte** alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung.*

***Vorsorgegebiete** haben im Vergleich zu Vorranggebieten und Vorrangstandorten eine abgeschwächte Bindungswirkung. Der Vorsorgeaspekt steht mehr im Vordergrund als der Sicherungsaspekt. Diese Gebiete sind ein Instrument der Bestand- und Funktionssicherung aber auch der Vorsorgeplanung für künftige Entwicklungen. Andere Planungen und Maßnahmen müssen hierauf so abgestimmt werden, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung möglichst vermieden wird. Dies hat nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge. Die Vorsorgegebietsausweisung hat jedoch in der Abwägung gegenüber konkurrierenden Raumansprüchen in dem Gebiet einen hohen Stellenwert.*

Alle Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich.

Durch den Bebauungsplan werden die im **RROP** festgelegten Ziele der Raumordnung und Landesplanung in ihrer Bedeutung und Entwicklung nicht beeinträchtigt. Insofern ist die Gemeinde der Auffassung, dass die Planung an diese Ziele angepasst ist (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Gemeinde Weyhausen ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen, größere und mittelständische gewerbliche Betriebe, die u. a. auch als Zulieferer für VW tätig sind, Fremdenverkehrsbetriebe und Handwerksbetriebe. Ein großer Teil der arbeitenden Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im Volkswagenwerk in Wolfsburg, der Rest ist teilweise nach Gifhorn und auch Braunschweig orientiert.

Die Gemeinde Weyhausen hat z.Z. ca. 2.650 Einwohner.

1.3 Planungskonzept und Planungsziele; ausdrückliche Entscheidung dazu, ob der Plan eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert

Das Planungskonzept des rechtsverbindlichen B-Planes wird unverändert beibehalten.

Seinerzeit wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzt. Dazu zählten auch die Maßnahmen **A 1** und **A 4**.

In seiner Sitzung am **06.12.2012** hat der Rat der Gemeinde den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass das Planaufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt wird.

Nach den Vorgaben des § 13 a BauGB bedarf es keiner Umweltprüfung, wenn die Gemeinde geprüft hat, ob ggf. eine Beeinträchtigung der Umwelt zu erwarten sein wird. Nach Auffassung der Gemeinde ist durch die von ihr beabsichtigte Änderung keine Beeinträchtigung der Umwelt zu erwarten.

Die Erarbeitung einer Eingriffsregelung für diesen Bebauungsplan ist jedoch erforderlich, da die bisher festgesetzten Maßnahme **A 1** und **A 4** aufgehoben werden müssen. Es wird ein adäquater Ersatz für diese entfallenden Maßnahmen geschaffen (Siehe hierzu Kapitel 2.8 der Begründung)

2. Begründung der Festsetzungen in der Planzeichnung

2.1 Art der Nutzung

Durch den aktuellen Bebauungsplan wird die vorhandene Art der Nutzung in seinem Geltungsbereich nicht geändert. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes (Gewerbegebiete - § 8 BauNVO) werden für den Änderungsbereich beibehalten.

2.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse, der Höhenbegrenzung der Vorhaben, der abweichenden Bauweise und der GRZ werden wie im übrigen Bereich der gewerblichen Nutzung nicht geändert.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planentwurf durch Baugrenzen festgesetzt. Damit werden großzügig überbaubare Flächen ermöglicht, die eine angemessene Gestaltungsfreiheit auf den Grundstücken sicherstellen.

2.4 Bauweise

Die Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise werden unverändert beibehalten.

2.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsanlage „Iffiegarten“.

2.6 Begründung der textlichen Festsetzungen

Durch die neu zu erstellende Eingriffsbilanzierung ergibt sich die Notwendigkeit, durch textliche Festsetzungen den erforderlichen Ausgleich bzw. Ersatz im Sinne der naturschutzrechtlichen Regelungen zu treffen. Außerdem wird die entsprechende Zuordnung dieser durchzuführenden Maßnahmen auf den gesamten Geltungsbereich des B-Planes vorgenommen. Daher wird in diesem Kapitel auf den Inhalt der vom Büro Hille und Müller, Braunschweig, durchgeführten Untersuchungen und der daraus resultierenden Ergebnissen verwiesen, die entsprechend in die Begründung integriert ist.

2.7 Versorgung, Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Trinkwasser, elektrische Energie, Erdgas und Telekommunikation vorgesehen und auch möglich. Alle dafür notwendigen Leitungsführungen sind unterirdisch vorzunehmen.

Die häuslichen Abwässer werden über die Trennkanalisation gesammelt und der Kläranlage der Samtgemeinde Boldecker Land zugeleitet und dort gereinigt. Seit dem 01.01.2014 haben die Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB) diese Aufgabe in der Samtgemeinde übernommen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden. Dabei sind die Empfehlungen der ATV-Arbeitsblätter zu beachten. Im Bereich der Samtgemeinde Boldecker Land besteht insofern kein Anschluß- und Benutzungszwang für die Beseitigung des Niederschlagswassers.

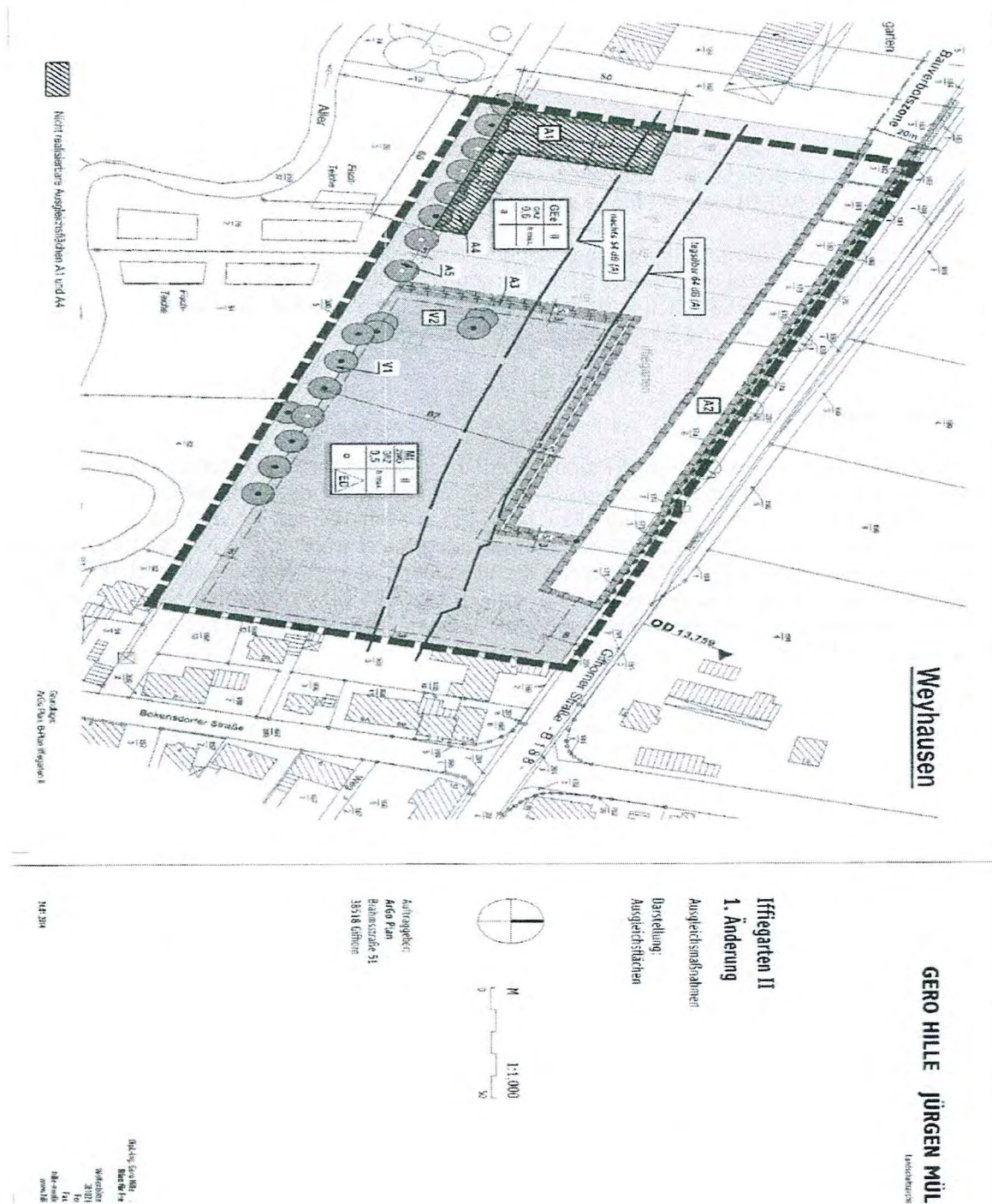
2.8 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des ursprünglichen B-Planes wurden umfangreiche Untersuchungen bezüglich des Lärmschutzes bedingt durch den Straßenverkehr auf der B 188 sowie der vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzung vorgenommen. Bei dem aktuellen B-Plan handelt es sich darum, dass Ausgleichsmaßnahmen (A 1 und A 4) aufgehoben und adäquat ersetzt werden. Die Nutzung als „Gewerbegebiete“ (GEe) wird beibehalten. Insofern werden die Vorgaben aus dem rechtsverbindlichen B-Plan unverändert übernommen [Isophonlinien; 64 dB (A) tagsüber und 56 dB (A) nachts]. Hinsichtlich der Geruchsimmissionen ergibt sich ebenfalls keine Änderung. Somit ist hierfür keine neue bzw. ergänzende Untersuchung anzustellen.

2.9 Grünordnung

Ausgleichsmaßnahmen

Darstellung 1 Ausgleichsflächen



2.9.01 Anlass der Planung

Im von der Gemeinde Weyhausen beschlossenen B-Plan Iffiegarten II sind im westlichen Teil Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die jedoch nicht realisiert worden sind und deren Flächen durch Geweбенutzung beansprucht werden:

- | | | |
|-------|------------------------|------------------------|
| • A1, | 1.020 m ² , | waldartige Anpflanzung |
| • A4, | 375 m ² , | Heckenpflanzung |
| | 1.395 m ² | Gesamtfläche |

(Siehe Darstellung 1, Ausschnitt aus der Planzeichnung B-Plan Iffiegarten II)

Für die Fläche A1 sind als Bepflanzung festgesetzt:

Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica
Prunus spinosa
Quercus robur
Rhamnus frangula

Für die Fläche A4 sind als Bepflanzung festgesetzt:

Corylus avellana
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Viburnum opulus

Auch die Ausgleichsmaßnahme A3 ist bisher nicht umgesetzt, kann aber auf der festgesetzten Fläche realisiert werden.

Mit der 1. Änderung des B-Planes werden die im Eingriffsbereich geplanten Ausgleichsmaßnahmen extern in einem 2. Geltungsbereich festgesetzt.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen in der näheren Umgebung und im selben Landschaftsraum ist nicht möglich, weil verfügbare Flächen ungeeignet bzw. geeignete Flächen nicht verfügbar sind.

Weyhausen liegt im direkten Einzugsbereich von Wolfsburg, was einen erheblichen Nutzungsdruck verursacht. Wegen des großen Flächenbedarfs im Raum Weyhausen / Tappenbeck für Siedlungs- und Gewerbeentwicklung sowie für den Autobahnbau sind geeignete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen praktisch nicht verfügbar.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nimmt der Verursacher des Eingriffs deshalb die Poolfläche des Forstamtes Unterlüß am Sauerbach für den Ausgleich 1.395 m² in Anspruch, auch wenn die hier bestehenden Biotoptypen nicht mit denen vergleichbar sind, für die der Ausgleich herzustellen ist. Das Defizit wird somit 1:1 ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Flächenwerte auf der bisherigen und der neuen Maßnahmenfläche sowie Bewertung der Lage und Einbindung in die Umgebung ausgeglichen.

Aufgrund der Planungshoheit der Gemeinde schließt das Forstamt Unterlüß den Vertrag über Größe und Maßnahmenbeginn mit der Gemeinde ab, der dann auch von der Unteren Naturschutzbehörde unterschrieben wird. Die Gemeinde stellt die Kosten dem Verursacher in Rechnung.

2.9.02. Fotodokumentation



1. Blick entlang der Straße Iffiegarten nach Westen. Die Bepflanzung entspricht in Fläche und Artenauswahl nicht der Festsetzung A4 im B-Plan.



2. Blick auf die Fläche der Festsetzung A1. Der Eigentümer beabsichtigt, hier eine Halle zu bauen als Ergänzung der Betriebsanlagen, die westlich an das B-Plan-Gebiet angrenzen.



3. Blick von der Straße Iffigarten nach Norden über die Fläche A3. Die Bepflanzung entspricht in Fläche und Artenauswahl nicht der Festsetzung A3 im B-Plan.

Der aktuelle B-Plan wird aufgestellt, weil die im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahme **A 1** und **A 4** aufgehoben werden müssen. Für diese aufzuhebenden Maßnahmen wird im Rahmen der erarbeiteten Kompensationsbilanzierung ein adäquater Ersatz geschaffen. Das Ergebnis daraus wird im B-Plan entsprechend festgesetzt.

2.10 Weitere Festsetzungen und Kennzeichnungen nach dem BauGB

Für den Änderungsbereich bestehen nach Kenntnis der Gemeinde keine Hinweise, die entsprechende Festsetzungen bzw. Kennzeichnungen auf der Grundlage des BauGB erforderlich machen.

2.11 Nachrichtliche Übernahmen

Das Erfordernis für nachrichtliche Übernahmen ist zurzeit nicht erkennbar.

3. Brandschutz

In den bereits hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind die Trinkwasserleitungen mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Die für die Sicherung des vorbeugenden Brandschutzes erforderlichen Hydranten sind in ausreichender Anzahl bereits vorhanden. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn und der Wasserverband Vorsfelde gehört bzw. das Einvernehmen mit ihnen hergestellt worden.

4. Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im Plangebiet bekannt. Außerdem ist der Gemeinde nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

5. Kreisarchäologie

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn und der Gemeinde sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Zuwiderhandlungen können nach § 35 NDSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 250 000,00 € belegt werden.

6. ÖPNV

Eine Anpassung bzw. Änderung der vorhandenen Einrichtungen des ÖPNV wird durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Teil B Zusammenfassende Abwägung

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 entsprechend § 4a Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit **vom 28.04.2014 bis einschließlich 28.05.2014** gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom **17.04.2014** öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 entsprechend § 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **23.04.2014** unterrichtet.

Die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend wiedergegeben. Soweit Anregungen vorgebracht wurden, ist das Prüfungsergebnis mit der Entscheidung der Gemeinde zu den vorgebrachten Anregungen im Folgenden mit dem Abstimmungsergebnis dargelegt:

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Wolfsburger Entwässerungsbetriebe - vom 28.04.2014

Bezüglich Ihrer Anfrage vom 23.04.2014 teile ich Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken gegen diesen Bebauungsplan vorliegen.

Ich möchte Sie lediglich bitten, in der Begründung unter 2.7. die Wolfsburger Erschließungsgesellschaft (WEG) in Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB) zu ändern.

Anmerkung:

Die Änderung von WEG in WEB wird in der Begründung vorgenommen.
Es bedarf keines Beschlusses.

Unterhaltungsverband Oberaller Gifhorn - vom 07.05.2014

Gegen die geplante Bauleitplanung der Gemeinde Weyhausen bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine Bedenken.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr; GB WF - vom 08.05.2014

Der o.a. Bebauungsplan weist ein Baugebiet südlich der Bundesstraße 188, außerhalb der für Weyhausen festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen, aus.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Iffiegarten“.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenlastbauträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

Unter der Voraussetzung, dass die vorstehende Anregung im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt wird, stimme ich der Bebauungsplanänderung in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
Es bedarf keines Beschlusses.

Bundespolizeidirektion Hannover - vom 09.05.2014

Die Belange der Bundespolizeidirektion Hannover werden durch Ihr Vorhaben in dem oben genannten Bereich nicht berührt.

Ich habe daher keine Anregungen bzw. Bedenken.

Für Ihre weitere Planung wünsche ich Ihnen viel Erfolg.

Gemeinde Jembke - vom 12.05.2014

Bezüglich der Bauleitplanung der Gemeinde Weyhausen, hier: Bebauungsplan „Iffiegarten II, 2. Änderung - Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung gemäß 4 Abs. 2 BauGB, hat die Gemeinde Jembke keine Anregungen/Bedenken.

LSW Netz GmbH & Co. KG Betrieb Fallersleben - vom 13.05.2014

Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen aus Sicht unserer Gesellschaft und aus Sicht der GLG Netz GmbH keine Bedenken.

Wasserverband Vorsfelde und Umgebung - vom 13.05.2014

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover - vom 19.05.2014

Aus Sicht des Fachbereiches Geologie/Boden wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Planungsbereich befinden sich aus geologischer Sicht potenziell hochwassergefährdete Gebiete, die z.T. außerhalb der Grenzen eines Jahrhunderthochwassers (HQ₁₀₀) liegen. Falls bei Extremereignissen die vorhandenen Schutzmaßnahmen (z.B. Dämme, Deiche) versagen sollten, können diese Gebiete von Überschwemmungen betroffen sein. Wir weisen darauf hin, dass beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie diverse Kartenunterlagen zu den Themen „Geologie und Boden“, „Hochwassergefährdung“ (GHG50) und „Baugrund, Ingenieurgeologie“ (IGK50) zur Verfügung stehen.

Wir empfehlen, diese Karten zu berücksichtigen. Sie können beim LBEG über die Email-Adresse fachdaten@lbeg.niedersachsen.de bezogen werden. Weitere Informationen hierzu finden Sie im NIBIS® Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de).

- 2 -



Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Anmerkung:

Die Hinweise des LBEG können nicht nachvollzogen werden. Der Landkreis Gifhorn hat durch die

Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Aller im Landkreis Gifhorn und der Stadt Wolfsburg vom 2012.2011 die Grenzen dafür festgelegt.

Aus den Plänen zur Verordnung ist erkennbar, dass das Überschwemmungsgebiet im Bereich des B-Planes an der Südgrenze der Straße „Iffiegarten“ endet. Insofern werden von der Gemeinde die Vorgaben der Verordnung eingehalten.
Es bedarf keines Beschlusses.

IHK Lüneburg-Wolfsburg, GSt Wolfsburg - vom 22.05.2014

Zunächst bedanken wir uns für Ihr Schreiben vom 23. April 2014.

Die Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg hat zum derzeitigen Stand der Planung von betroffenen Unternehmen keine weiteren Kenntnisse von Planungsabsichten oder Umständen, die für die Planung bedeutsam sein könnten oder dem Projekt entgegenstehen könnten.
Wir tragen daher zum Projekt keine weiteren Anregungen vor.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Braunschweig – vom 21.05.2014

Wir werden beteiligt an der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Iffiegarten II“ der Gemeinde Weyhausen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nachdem wir die Planunterlagen geprüft und Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft gehalten haben, kommen wir zu folgendem Ergebnis:

Ziel der Planung ist, die ehemals als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche, nun als Gewerbegebiete darzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die B 188 (Gifhorner Straße) im Süden durch die Straße „Iffiegarten“ begrenzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

Es wird beabsichtigt auf den Flächen (Flurstück 181/5, Iffiegarten 8) eine Halle für einen Gewerbebetrieb zu errichten. Durch den Wegfall der im Urplan festgesetzten Ausgleichsflächen wird ein Ersatz geschaffen, und zwar innerhalb der Poolflächen am Sauerbach, die vom Forstamt Unterlüß eingerichtet wurden. Kartenmaterial bzw. nähere Informationen liegen hierzu nicht vor, so dass wir keine weitere Beurteilung vornehmen können.

Die durch den aktuell geplanten Eingriff in den Naturhaushalt vorgesehenen, erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden direkt im Plangebiet umgesetzt. Und zwar ist entlang der Gifhorner Straße und innerhalb der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Schutzhecke vorgesehen. Darüber hinaus sind entlang der Straße Iffiegarten Baumpflanzungen geplant.

Landwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt. Wir erheben zum Planvorhaben keine Bedenken.

Landkreis Gifhorn 8-Bauwesen, 8.3 Bauordnung + Ortsplanung - vom 26.05.2014

Zu o.g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Ortsplanung

Gegen die o.a. Änderung des Bebauungsplanes bestehen unter Beachtung der u.a. Punkte grundsätzlich keine Bedenken.

Aus der Begründung zu o.a. Bebauungsplan geht nicht eindeutig hervor, um welche Art der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung) oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung es sich handelt. Dieses sollte detaillierter erläutert werden. Ein Hinweis auf die allgemeinen Anforderungen des BauGB ist nicht ausreichend.

Die Ausweisung der im Bestandsbebauungsplan vorliegenden Ausgleichs Fläche an anderer Stelle ist erforderlich, damit überhaupt § 13a BauGB angewendet werden kann. Auch das sollte ausführlicher in der Begründung dargestellt werden. In der Begründung wird lediglich die Ausführung eingehend erläutert.

Die Nummerierung in der Begründung ist nicht richtig, denn 2.8 ist doppelt vergeben.

Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formschriften des Baugesetzbuches eingehalten werden.

Hinweis:

Nachdem der § 214 (2a) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Änderung des BauGB 2013 entfallen ist, handelt es sich um einen beachtlichen Fehler, wenn zu Unrecht das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird.

Anmerkung:

Die Hinweise der Ortsplanung werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine detailliertere Darlegung bezüglich des § 13 a BauGB in der Begründung.

Die Nummerierung wird korrigiert.

Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Bauaufsichtsbehörde

Brandschutz

Allgemein

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

Bemessung

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

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, Gewerbegebiete mit mind. 48 m³/h für zwei Stunden, über Hydranten zu erfolgen – abhängige (Hydranten) und unabhängige (z.B. Löschbrunnen) Löschwasserversorgung. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein.
2. Werden im Gewerbegebiet größere Objekte angesiedelt, die einen über den Grundschatz hinausgehenden Löschwasserbedarf 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 Anleiten 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+2 DVO-NBauO).

Anmerkung:

Die Forderungen zum Brandschutz, die nach obiger Darlegung beim konkreten Vorhaben zum Tragen kommen müssen, werden dem Grundstückseigentümer, der als Vorhabenträger auch Bauherr der von ihm geplanten Maßnahme ist, mitgeteilt. Die Gemeinde geht davon aus, dass er dann auch diese Vorgaben bei Antragstellung nachweisen wird.

Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Wasserbehörde

Keine Bedenken oder besonderen Hinweise.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Keine Bedenken oder besonderen Hinweise.

Untere Abfallbehörde

Keine Bedenken oder besonderen Hinweise.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Gegen die beabsichtigte Planung bestehen aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan „Iffiegarten II“ vom 29.04.2004 wird hingewiesen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Das gesamte Gebiet am westlichen Ortseingang ist durch die unterschiedlichen Fundstellen mit diversen Befunden und Funden gekennzeichnet, insbesondere sind an dieser Stelle die die Dorfentwicklung mit Verlagerungen und Wüstfallen von Vorgängersiedlungen nachzuvollziehen. Es handelt sich hierbei um eine der wenigen Fundstellen des Landkreises, wo slawische Einflüsse nachweisbar sind.

Aus diesem Grund **ist eine Bebauung im Bereich des Bodendenkmals nicht möglich.**

Sollte das öffentliche Interesse an einer Bebauung gem. § 7 NDSchG doch überwiegen, ist **vor Baubeginn eine archäologische Untersuchung** der Fläche mit fachgerechter Dokumentation durchzuführen. Diese Untersuchungen können **nicht baubegleitend** durchgeführt werden.

Vorab ist eine entsprechende **denkmalrechtliche Genehmigung** zu beantragen, in der **detaillierte Auflagen** festgelegt werden. Die gesamten **Kosten sind vom Verursacher zu tragen.**

Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen (Herrn Dr. Wallbrecht, Tel. 05371/3014) 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).

Anmerkung:

Die Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt insofern ein besonderer Hinweis in der Begründung. Dieser Hinweis wird auch, wie schon in der Planzeichnung des rechtsverbindlichen B-Planes enthalten, auf der Planzeichnung aufgebracht!

Es bedarf keines Beschlusses.

Teil C Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **vom 28.04.2014 bis einschließlich 28.05.2014** öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **19.06.2014** durch den Rat der Gemeinde Weyhausen beschlossen.

Weyhausen, den 29. Aug. 2014

Gez.: Gaby Klose

Bürgermeisterin

(L.S.)
Siegel.

Es wird hiermit festgestellt und beglaubigt, dass die Abschrift der Begründung mit der Urschrift übereinstimmt.

Weyhausen, den

22. Sep. 2014


Bürgermeisterin

Gaby Klose
Bürgermeisterin

