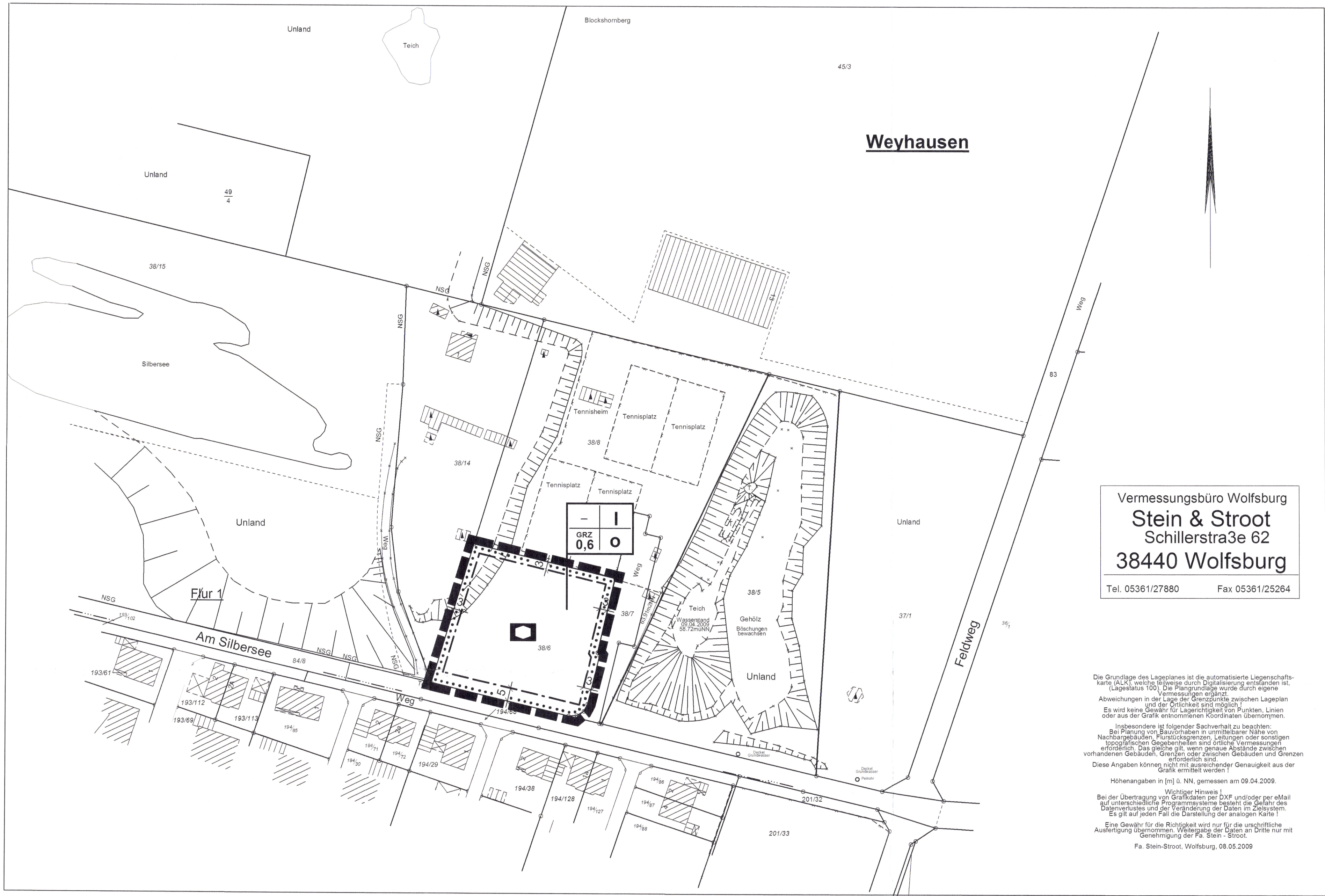




Vermessungsbüro Wolfsburg
Stein & Stroot
Schillerstra3e 62
38440 Wolfsburg
Tel. 05361/27880 Fax 05361/25264

Die Grundlage des Lageplanes ist die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), welche seitens der Vermessungsbehörde erstellt ist. (Lagestatus 100). Die Plangrundlage wurde durch eigene Vermessungen ergänzt.
Abweichungen in der Lage der Grenzpunkte zwischen Lageplan und der Örtlichkeit sind möglich.
Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit von Punkten, Linien oder aus der Grafik entnommenen Koordinaten übernommen.
Insbesondere ist folgender Sachverhalt zu beachten:
Bei Planung von Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe von Nachbargebäuden, Flurstücksgrenzen, Leitungen oder sonstigen baulichen Anlagen sind örtliche Vermessungen erforderlich. Das gleiche gilt, wenn genaue Abstände zwischen vorhandenen Gebäuden, Grenzen oder anderen Gebäuden und Grenzen erforderlich sind.
Diese Angaben können nicht mit ausreichender Genauigkeit aus der Grafik ermittelt werden!
Höhenangaben in [m] ü. NN, gemessen am 09.04.2009.
Wichtiger Hinweis!
Bei der Übertragung von Grafikdaten per DXF und/oder per eMail auf unterschiedliche Programmsysteme besteht die Gefahr des Datenverlustes und der Veränderung der Daten im Zielsystem.
Es gilt auf jeden Fall die Darstellung der analogen Karte!
Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für die urschriftliche Ausfertigung übernommen. Weitergabe der Daten an Dritte nur mit Genehmigung der Fa. Stein - Stroot.
Fa. Stein-Stroot, Wolfsburg, 08.05.2009

PLANZEICHENERKLÄRUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
O	Offene Bauweise
---	Baugrenze

GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 (1) Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
- Innerhalb der "Fläche für den Gemeinbedarf" ist die Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen, die "Sozialen Zwecken dienen" 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 (NKG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden~~/nebenstehenden/~~ebenstehenden~~ textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Weyhausen, den 19.11.2012

gez. G. Klose
Bürgermeisterin

L.S.
(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat ~~der Verwaltungsausschuss~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.01.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Weyhausen, den 19.11.2012

gez. G. Klose
Bürgermeisterin

L.S.
(Siegel)

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.05.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuen zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den 09.11.2012

gez. Ewald Stroot
(Unterschrift)

L.S.
(Siegel)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 30.10.2012

gez. W. Goltz
(Unterschrift)

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

Öffentliche Auslegung

Der Rat ~~der Verwaltungsausschuss~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 24.01.2011 bis einschließlich 24.02.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 19.11.2012

gez. G. Klose
Bürgermeisterin

L.S.
(Siegel)

Erneute öffentliche Auslegung/mit Einschränkung

Der Rat ~~der Verwaltungsausschuss~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.03.2012 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 14.05.2012 bis einschließlich 28.05.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 19.11.2012

gez. G. Klose
Bürgermeisterin

L.S.
(Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhausen, den 19.11.2012

gez. G. Klose
Bürgermeisterin

L.S.
(Siegel)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ~~der die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans~~ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2012 im Amtsblatt Nr. 11 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.2012 rechtsverbindlich geworden.

Weyhausen, den 07.12.2012

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 16.12.2013

gez. Gaby Klose
Bürgermeisterin

L.S.
(Siegel)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

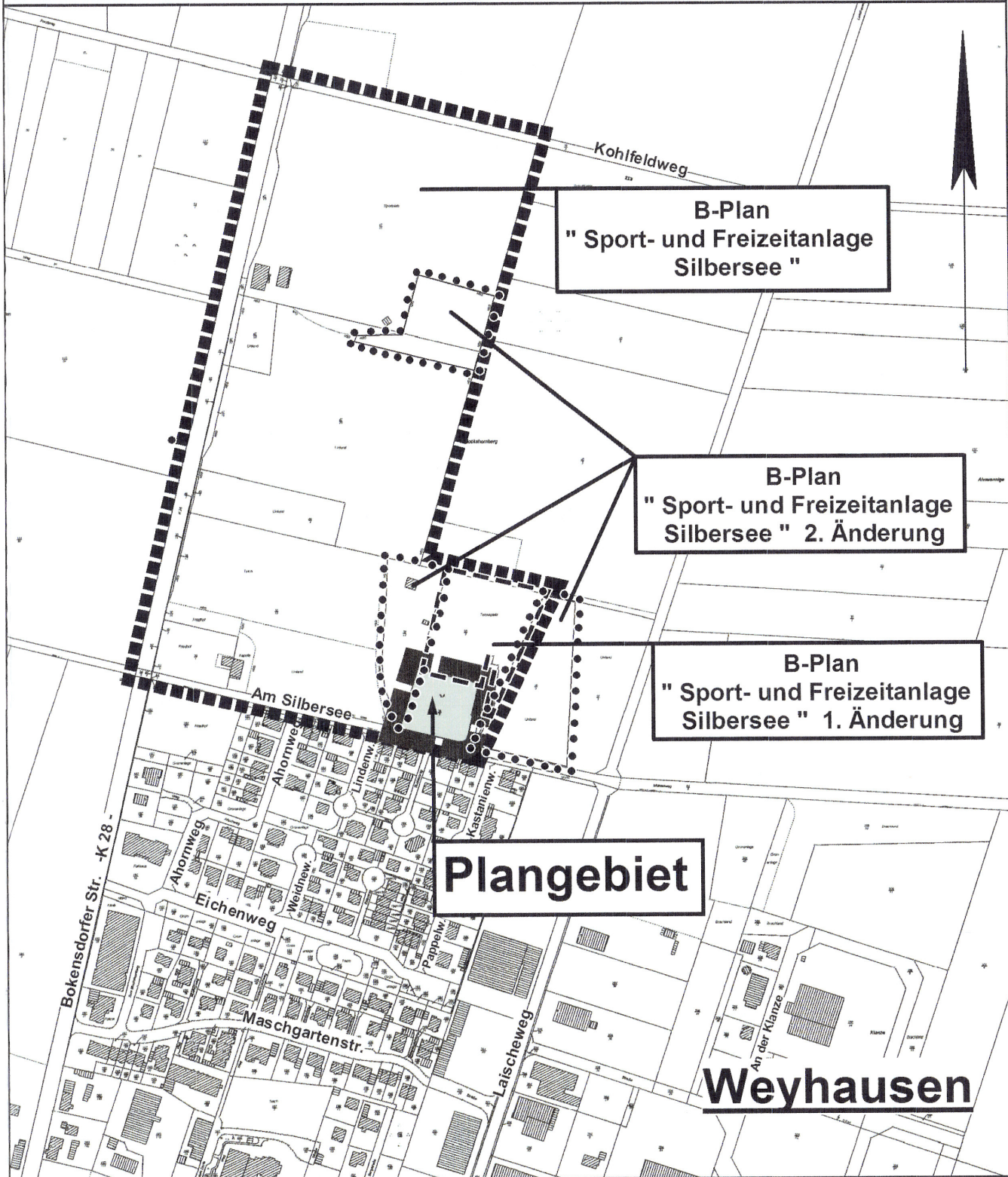
Weyhausen, den

15. Jan. 2014

Bürgermeisterin
Gaby Klose
Bürgermeisterin



Übersichtsplan M 1: 5.000



Abschrift der URSCHRIFT

Gemeinde: **Weyhausen**

Bebauungsplan: **" Sport- und Freizeitanlage Silbersee " 3. Änderung**

ArGo Plan Architekt		Dipl.-Ing. Waldemar Goltz Brahmsstraße 51 38518 Gifhorn	Maßstab: 1: 1.000
Tel.: 05371/18806		Mobil: 0171-6325396	Datum: 24.08.2011
Fax: 05371/18805		E-Mail: w.goltz@argoplan.de	geändert: 26.08.2011 30.10.2012 02.01.2014

Abschrift der URSCHRIFT BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitanlage Silbersee“, 3.
Änderung der Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land,
Landkreis Gifhorn**

Hinweis:

Die Textinhalte, die gegenüber der ursprünglichen Begründung ergänzt bzw. geändert sind, werden kursiv hervorgehoben!

Teil A Grundlagen

1.0 Präambel zur Erforderlichkeit des Plans

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) [1]. Nach der Definition des **Landesraumordnungsprogramms** sind danach zu sichern und zu entwickeln:

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

Dieser Verpflichtung aus dem **RROP** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig will die Gemeinde nachkommen und stellt diesen Bebauungsplan auf, um die Errichtung der geplanten „Kinderkrippe“ durch die Samtgemeinde zu ermöglichen.

Für das Flurstück 38/6 südlich der vorhandenen Tennisplätze, westlich der Planstraße, nördlich des Mühlenweges ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sport- und Freizeitanlage Silbersee“ die Festsetzung enthalten, dass auf der Fläche „C“ die Errichtung einer Tennishalle mit Umkleide- und Aufenthaltsraum sowie Toilettenanlage mit der höchstzulässigen Grundfläche von 1.800 m² und einer Geschossfläche von 2.000 m² zulässig ist!

Da die Errichtung der seinerzeit gewünschten Tennishalle nunmehr unrealistisch ist, da der Bedarf hierfür nicht mehr gegeben und darüber hinaus die Finanzierung eines solchen Projektes nicht mehr machbar ist, hat die Gemeinde der Samtgemeinde diesen Standort für die Errichtung einer „Kinderkrippe“ angeboten. Die Gemeinde ändert daher den B-Plan, damit die planerischen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens der Samtgemeinde dadurch geschaffen werden.

*Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens für diesen B-Plan vor dem Satzungsbeschluss ist die Gemeinde zu der Auffassung gelangt, dass die vorgesehene Nutzungsart (MI-Gebiet) nicht mehr ihren planerischen Zielvorstellungen entspricht. Daher hat der Rat der Gemeinde am 11.07.2011 beschlossen, für den Bereich des Grundstückes (Flurstück 38/6), der nicht für die Errichtung der „Kinderkrippe“ durch die Samtgemeinde benötigt wird, eine Änderung von „MI-Gebiet“ in „**Fläche für den Gemeinbedarf**“ durchzuführen. Es erfolgt nunmehr folgende textliche Festsetzung: Innerhalb der „**Fläche für den Gemeinbedarf**“ ist die Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen, die „**Sozialen Zwecken dienen**“ zulässig!*

*Die bisherige Festsetzung von MI-Gebieten ermöglichte der Samtgemeinde die Vorlage des Bauantrages für die Kinderkrippe beim Landkreis, da insofern die Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB gegeben ist. Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Gemeinde aber nunmehr der Meinung, dass es sinnvoller ist, für das gesamte in Rede stehende Grundstück die Festsetzung „**Fläche für den Gemeinbedarf**“ in den B-Plan aufzunehmen. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 3.126 m². Für den Bau der Kinderkrippe hat die Gemeinde der Samtgemeinde eine Fläche in der Größe von ca. 1.600 m² übertragen. Der verbleibende Rest hat eine Größe von ca. 1.500 m². Wenn nunmehr für das gesamte Grundstück die Festsetzung „**Fläche für den Gemeinbedarf**“ getroffen wird, beeinträchtigt dies nicht die Genehmigungsfähigkeit für die Kinderkrippe der Samtgemeinde aus planungsrechtlicher Sicht.*

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.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „**Sport- und Freizeitanlage Silbersee**“, 3. Änderung wird aus dem seit dem 28.02.1985 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „**Sport- und Freizeitanlage Silbersee**“ entwickelt. Im Jahre 1988 erfolgte eine 1. Änderung des rechtsverbindlichen Planes (rechtsverbindlich seit dem 31.12.1988), die die Errichtung von Umkleideräumen mit Sanitäranlagen für die Nutzer der Tennisplätze ermöglichte. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land (wirksam seit dem 31.07.2002) ist für den Planbereich eine Darstellung als „Grünfläche“ mit der näheren Zweckbestimmung „Tennis“ dargestellt. Im B-Plan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt und darüber hinaus wird durch den B-Plan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Somit nutzt die Gemeinde die Möglichkeit, den vorliegenden B-Plan nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen. Eine gleichzeitige Änderung des F-Planes der Samtgemeinde Boldecker Land im Parallelverfahren ist nicht erforderlich. Vielmehr ist der F-Plan 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 auch von daher die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB gegeben.

Das beschleunigte Verfahren kann auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die eine Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festsetzen. Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall eingehalten. Im aktuellen Pangelungsbereich wird eine GRZ von ca. 1.876 m² festgesetzt. Darüber hinaus ergibt sich keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB); bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, bei denen die Grundfläche von 20 000 Quadratmetern unterschritten wird, entfällt diese Erforderlichkeit.

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 Auffangtatbestand; 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 BauGB). 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 Innentwicklung 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.

Der aktuelle Bebauungsplan entspricht in den wesentlichen Punkten den Anforderungen, die an einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gestellt werden. Daher wird er auf der Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es kann somit auf die Umweltprüfung/Umweltbericht verzichtet werden.

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.

1.2 Lage im Raum, Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Flurstück 38/6, Flur 1 der Gemarkung Weyhausen.

Die Lage des Geltungsbereiches mit den genauen Abgrenzungen ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

1.3 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 **01.07.2008** außer Kraft getreten.

Die Gemeinde Weyhausen ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Boldecker Land und wurde im **RROP 2008** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als **Grundzentrum - II 1.1.1 (8) [Z]** für die Samtgemeinde festgelegt. Östlich, südlich und tlw. westlich der Ortslage ist ein **Vorranggebiet für den Hochwasserschutz - III 2.5.4 (4)** vorhanden; teilweise ist für die bebaute Ortslage ein **Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz - III 2.5.4 (9)/(10) [G]** festgelegt. Diese Darstellung wird insgesamt durch ein **Vorranggebiet für Natur und Landschaft - III 1.4 (6/8) [Z]** überlagert. Außerdem befindet sich an gleicher Stelle die Darstellung **Natura 2000 - III 1.3 (1) [Z]**. Im Norden und Süden der Ortslage ist **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - III 2.1 (6) [G]** (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials) vorhanden sowie teilweise nördlich der Ortslage ist ein **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - III 2.1 (7) [G]** (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials) und **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - III 2.1 (7) (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft)** dargestellt. Für den Planbereich des B-Planes enthält das **RROP** keine besonderen Darstellungen, da es sich dabei um einen bauleitplanerisch gesicherten Bereich handelt. Im Norden der Ortslage ist ein **Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung - III 2.5.2 (6) [Z]** festgelegt.

Die Ortslage von Weyhausen ist über die **B 188** und **B 248 (Hauptverkehrsstraßen - IV 1.4 (2) [Z])**, die **A 39 (Vorranggebiet - IV 1.4 (2) [Z])** mit direkter Anbindung der Gemeinde Weyhausen sowie die **K 28 (Hauptverkehrsstraße - IV 1.4 (2) [Z])** im **RROP** entsprechend dargestellt sind, sehr gut an das überregionale und regionale Verkehrsnetz angebunden.

Durch die Ortslage von Weyhausen verläuft eine **Hochspannungsfreileitung** mit einer **Spannung von 110 kV (Vorranggebiet - Leitungstrasse IV 3.3 (3) [Z])**.

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 **Vorbehaltsgebiete** und in deren Randbereichen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.*

Bei **Vorbehaltsgebieten** sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete und ihre Randbereiche in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei **Vorbehaltsgebieten** kann grundsätzlich die kommunale Planung ausgeübt werden; die Bedeutung muss jedoch im Rahmen der sachgerechten Abwägung berücksichtigt werden.

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 zurzeit ca. 2.670 Einwohner.

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

In dem seit dem 28.02.1985 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „**Sport- und Freizeitanlage Silbersee**“ ist nördlich des Mühlenweges, südlich der vorhandenen Tennisplätze die Festsetzung enthalten, dass auf der Fläche „C“ die Errichtung einer Tennishalle mit Umkleide- und Aufenthaltsraum sowie Toilettenanlage mit der höchstzulässigen Grundfläche von 1.800 m² und einer Geschossfläche von 2.000 m² zulässig ist! Da der Bedarf für eine Tennishalle nicht mehr gegeben ist, ändert die Gemeinde daher den B-Plan nach den Vorgaben des BauGB.

In seiner Sitzung am **19.04.2010** hat der Rat der Gemeinde den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst unter der Voraussetzung, dass die Samtgemeinde für die Errichtung der Kinderkrippe sich für das ihr von der Gemeinde angebotene Grundstück (Flurstück 38/6 tlw.) entscheidet. Diese Entscheidung wurde von der Samtgemeinde im Sinne der Gemeinde getroffen. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **13.12.2010** dem vom Büro *ArGoPlan* vorgelegten Planentwurf zugestimmt und mitgeteilt, dass das Aufstellungsverfahren nunmehr in die Wege geleitet werden soll.

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. Darüber hinaus ist auch die Durchführung der Eingriffsbilanzierung nach Naturschutzrecht nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf der Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

2. Begründung der Festsetzungen in der Planzeichnung

2.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan erfasst die Gesamtfläche des Flurstückes 68/6 in einer Gesamtgröße von 3.126 m². Da die bisherige Festsetzung zur Errichtung einer „Tennishalle“ aus den oben dargelegten Gründen nicht mehr realisiert werden kann, soll durch die B-Planänderung für das Grundstück eine Festsetzung als **„Fläche für den Gemeinbedarf“**; **zulässig ist die Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen, die „Sozialen Zwecken dienen“** getroffen werden. Zu begründen ist das damit, dass die Gemeinde nunmehr zu der Auffassung gelangt ist, dass die zunächst vorgesehene Nutzungsart „MI-Gebiete“ aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle der Ortlage von Weyhausen nicht mehr angemessen ist.

2.2 Maß der Nutzung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich nach den südlich der Straße „Am Silbersee“ vorhandenen Gebiete. Die Begrenzung der überbaubaren Fläche und die Festsetzung einer GRZ von 0,5 wird damit begründet, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit

Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

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 sicher stellen.

2.4 Bauweise

In Anpassung an das südlich der Straße „Am Silbersee“ vorhandene MI-Gebiet wird für den Bereich der Änderung ebenfalls offene Bauweise festgesetzt.

2.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsanlage „Am Silbersee“ für den Änderungsbereich.

2.6 Begründung der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzung beinhaltet insbesondere die erforderlichen Regelungen für die bauliche Nutzung des Änderungsbereiches.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die vorgesehenen Regelungen dazu geeignet sind, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

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.

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. Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist eine Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vorab zu klären, eine Niederschlagswasserversickerung kann ggf. aufgrund der Bodenverhältnisse nicht realisiert werden. Im Bereich der Samtgemeinde Boldecker Land besteht insofern kein Anschluß- und Benutzungszwang für die Beseitigung des Niederschlagswassers.

Auf § 49 des Wasserhaushaltsgesetzes wird hingewiesen.

2.8 Grünordnung

Nach den Vorgaben des § 13 a BauGB ist die Erarbeitung der Eingriffsregelungen auf der Grundlage des Naturschutzrechtes nicht erforderlich. Vielmehr gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1

BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch den B-Plan wird die bisherige Festsetzung „Tennishalle“ in „**Fläche für den Gemeinbedarf**“ geändert. Dadurch erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt. Somit ist diese Regelung des § 13 a BauGB anzuwenden.

2.9 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.

2.10 Nachrichtliche Übernahmen

Das Erfordernis für die nachrichtliche Übernahmen sind zurzeit nicht erkennbar.

3. Brandschutz

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Trinkwasserleitungen werden in einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Zur Sicherung des vorbeugenden Brandschutzes ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, dass in einer maximalen Entfernung von 70,00 m zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn und der Wasserverband Vorsfelde zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

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

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).

Zu widerhandlungen 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 Städtebauliche Werte

1. Flächenbilanz

	<u>abs.(ha)</u>	<u>rel.(%)</u>
Gesamtfläche	ca. 0,3126	100,00
davon:		
- Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,3126	100,00

Teil C Zusammenfassende Abwägung

I. Durchgang!

1. 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 **24.01.2011 bis einschließlich 24.02.2011** gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom **17.01.2011** öffentlich ausgelegt. 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 **19.01.2011** 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

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH - vom 21.01.2011

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.

Wir möchten in diesem Zusammenhang auf folgendes hinweisen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf den gemeinsamen Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, d.h. für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der **Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig** so früh wie möglich, **mindestens 4 Monate vor Baubeginn**, schriftlich angezeigt werden.

Sollten Veränderungen oder Verlegungen der vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG notwendig werden, so bitten wir Sie, sich so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, T-Com, PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim PTI 23 (T-COM, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig) über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

TenneT TSO GmbH - vom 21.01.2011

Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

Unterhaltungsverband Oberaller - vom 24.01.2011

Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Weyhausen bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine Bedenken.

E.ON Avacon - vom 25.01.2011

In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Anlagen der E.ON.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH u. Co.KG - vom 25.01.2011

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.01.11. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

**LSW Netz GmbH - vom 27.01.2011**

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitanlage Silbersee“ der Gemeinde Weyhausen bestehen aus Sicht unserer Gesellschaft und aus Sicht der GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) keine Bedenken.

Bundespolizeidirektion Hannover - vom 28.01.2011

Die Belange der Bundespolizeidirektion Hannover werden durch Ihr Vorhaben in dem oben genannten Bereich nicht berührt. Ich habe daher keine Anregungen bzw. Bedenken. Die Unterlagen sende ich zu meiner Entlastung zurück.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 28.01.2011

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Flurstück 38/6, Flur 1 der Gemarkung Weyhausen und liegt südlich der vorhandenen Tennisplätze. Im ursprünglichen Bebauungsplan „Sport- und Freizeitanlage Silbersee“ war die Errichtung einer Tennishalle vorgesehen. Da der Bedarf hierfür nicht mehr gegeben ist, soll hier nun eine Kinderkrippe gebaut werden. Bedenken landwirtschaftlicherseits gibt es hierzu nicht.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass der südlich an das Plangebiet angrenzende Weg „Am Silbersee“ von drei landwirtschaftlichen Betrieben genutzt wird und darauf zu achten ist, dass zu den „Bring- und Abholzeiten“ der Kinderkrippe es durch parkende Pkw entlang der Fahrbahn zu keinen Verkehrsbeeinträchtigungen für den landwirtschaftlichen Verkehr kommen darf. Insofern ist ein ausreichendes Parkplatzangebot an geeigneter Stelle zu schaffen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Werte liegt u.E. ein Widerspruch vor: Hier wird die Berechnung von Wohneinheiten vorgenommen, obwohl es sich um den Bau einer Kinderkrippe handelt.

Anmerkung:

Im vorgesehenen MI-Gebiet ist die Errichtung von Wohngebäuden **und** der geplanten Kinderkrippe zulässig. Daher sind die angegebenen städtebaulichen Werte korrekt.
Es bedarf keines Beschlusses.

Gemeinde Jembke - vom 31.01.2011

Als Träger öffentlicher Belange hat die Gemeinde Jembke keine Anregungen und Bedenken zum obigen Entwurf des Bebauungsplanes der Gemeinde Weyhausen.

Zentrale Polizeidirektion - vom 01.02.2011

Im Rahmen der Beteiligung von Behörden im Baugenehmigungsverfahren stellen Sie Anträge zur Auswertung von alliierten Luftbildern zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition. Aufgrund eines sehr hohen Antragsaufkommens und einem dafür nicht ausreichenden Personalbestand ist derzeit mit erheblichen Verzögerungen in der Bearbeitung zu rechnen. Auch eine bevorzugte Bearbeitung von „Dringlichkeitsanfragen“ kann derzeit nicht vorrangig ausgeführt werden. Eine Einhaltung der Fristen gem. der Niedersächsischen Bauordnung kann nicht gewährleistet werden. Wir behalten uns vor, auch zu einem späteren Zeitpunkt auf erkennbare Kriegseinwirkungen hinzuweisen.

In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals daran erinnern, dass gem. dem RdErl. d. MU v. 08.12.1995 die Behörden der Gefahrenabwehr originär für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.

Anmerkung:

Die Zuständigkeiten sind der Gemeinde bekannt. Bisher hatte die Zentrale Polizeidirektion aufgrund von Luftaufnahmen der Alliierten eine entsprechende Prüfung vorgenommen und das Ergebnis dann mitgeteilt!

Es bedarf keines Beschlusses.

Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade - vom 07.02.2011

Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

IHK Lüneburg-Wolfsburg - vom 22.02.2011

Die Industrie- und Handelskammer trägt zu dem Projekt keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Landkreis Gifhorn - vom 22.02.2011

Zu o.g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Ortsplanung

Gegen die o.a. Bebauungsplanänderung bestehen unter Berücksichtigung der folgenden Punkte grundsätzlich keine Bedenken.

1. Aus der Begründung zu o.a. Bebauungsplan geht nicht eindeutig hervor, um welche Art der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung) es sich handelt. Dieses sollte ausführlicher erläutert werden.

2. Es ist richtig, dass die Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bestandsorientierte Pläne angesehen werden und von daher nicht dem Ausgleichserfordernis für Eingriffe in Natur und Landschaft unterliegen. Es gilt hier § 1 a (3) Satz 5 BauGB. Wichtig ist aber, dass auch bei den bestandsorientierten Plänen eine sachgerechte Abwägung aller berührten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden muss, und die Pflicht zur Vermeidung und Minimierung ebenfalls erhalten bleibt. Lediglich auf den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft kann verzichtet werden, wobei dies, wie sich der Gesetzesbegründung und dem Wortlaut der § 1 a (3) Satz 5 BauGB entnehmen lässt, jedoch auch nicht zwingend der Fall sein muss.

3. Pflanzmaßnahmen können im Übrigen auch Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein. Unberührt bleiben aber darüber hinaus auch die Ausnahmeregelungen vom Arten- und Biotopschutz sowie die Befreiungen von Schutzgebietsverordnungen.

4. Hieraus folgt, dass auch bei dem beschleunigten Verfahren die Notwendigkeit die Belange von Natur und Landschaft gewissenhaft ermitteln und zu bewerten sind. Die Möglichkeit der Vermeidung von Beeinträchtigungen ist auch bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 1 a (3) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

Anmerkung:

Zu 1.

Bei der vorliegenden B-Planänderung handelt es sich um einen kleinen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das geht aus der Begründung eindeutig hervor.

Zu 2.

Dieser Hinweis der Ortsplanung ist nicht nachzuvollziehen. Durch Planänderung wird die bisher rechtsverbindlich festgesetzte Baufläche zur Errichtung einer Tennishalle in MI-Gebiete geändert. Es wird somit keine Fläche beansprucht, die bisher **nicht** für eine bauliche Nutzung vorgesehen war. Für die seinerzeit vorgesehene Tennishalle ist im rechtsverbindlichen B-Plan eine Grundfläche in Größe von 1.800 m² festgesetzt. Bei der nunmehr beabsichtigten baulichen Nutzung wird diese Größenordnung einer Versiegelung bei einer GRZ von 0,6 nur sehr geringfügig überschritten. Es findet somit auch kein Eingriff in den Naturhaushalt statt. Daher kann auf den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft verzichtet werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Zu 3.

Dieser Hinweis ist nicht nachzuvollziehen. Die Möglichkeiten eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB sind der Gemeinde bekannt. Im vorliegenden Fall ändert die Gemeinde den Bebauungsplan, um die Errichtung einer Kinderkrippe durch die Samtgemeinde planungsrechtlich zu ermöglichen. Wozu dabei ein Städtebaulicher Vertrag dienen soll, ist nicht zu erkennen.

Zu 4.

Belange von Natur und Landschaft werden nicht berührt. Eine Beeinträchtigung ist auch nach Auffassung der Gemeinde nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine Fläche die bisher baulich genutzt werden konnte. Durch die Planänderung ergibt sich insofern keine andere Rechtslage.

Zu den von Seiten der Ortsplanung vorgetragenen Hinweise bedarf es keines Beschlusses.

Untere Wasserbehörde

Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist eine Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vorab zu klären, eine Niederschlagswasserversickerung kann ggf. aufgrund der Bodenverhältnisse nicht realisiert werden. Für eine Einleitung des Niederschlagswassers in die vorhandenen Oberflächengewässer sind insbesondere Naturschutzbestimmungen zu beachten.

Auf § 49 des Wasserhaushaltsgesetzes wird hingewiesen.

Anmerkung:

Die Hinweise der UWB werden in die Begründung aufgenommen. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die vorhandenen Oberflächengewässer ist aus naturschutzrechtlichen Gründen unzulässig und im Übrigen auch nicht beabsichtigt.

Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich der für den Naturschutz sehr wertvolle Bereich "Silbersee".

Zum Erhalt und langfristigen Sicherung dieser wertvollen Lebensräume sollten im Umfeld möglichst auch auf bebauten und genutzten Flächen naturnahe Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Gehölzstrukturen, die erfasst und erhalten werden sollten.

Anmerkung:

Der in der Stellungnahme gewählte Begriff „Umfeld“ ist nach Auffassung der Gemeinde nicht richtig gewählt. Der als geschützter Landschaftsteil im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzte öffentliche Bereich „Parkanlage“ liegt westlich des bereits vorhandenen Mischgebietes und zieht sich bis zur K 28 hin; des weiteren erstreckt sich dieser Bereich von der Straße „Am Silbersee“ bis an die vorhandenen Sportanlagen im Norden des Gebietes.

Nach Auffassung der Gemeinde berührt der aktuelle B-Plan in keiner Weise die unter Schutz stehenden wertvollen Lebensräume. Inwieweit die am Rande des in die Planung einbezogenen Grundstückes vorhandenen Gehölze unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung erhalten werden können, wird die Gemeinde vor Ort in Abstimmung mit der Samtgemeinde, die Bauherr für die Kinderkrippe ist, prüfen. Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Abfallbehörde

Bedenken werden nicht erhoben, wenn hinsichtlich der Durchführung der Müllabfuhr die Hinweise der Begründung (KAP 2.7) eingehalten werden.

Anmerkung:

Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Die Gemeinde Weyhausen wird auf die bekannte Altablagerung („Weyhausen Nord“; Altlastenverzeichnis Nr.: 151401406) hingewiesen, welche südlich von der Straße „Am Silbersee“ und östlich von einem Feldweg begrenzt wird. Auf der Altablagerung befindet sich eine Grillhütte.

Eine vom Fachbereich Umwelt im Jahr 2001 beauftragte Orientierende Untersuchung der Altablagerung ergab unter Berücksichtigung der damaligen Nutzung keine Hinweise auf eine Gefährdung der Schutzgüter. Darüber hinaus können aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Hinweise gegeben werden. Aussagen über einen möglichen Einfluss der Altablagerung auf die geplante Nutzung können ebenso nicht abgegeben werden.

Anmerkung:

Da offensichtlich von der vorhandenen Altablagerung „Weyhausen Nord“ kein Einfluss auf die geplante Nutzung zu besorgen ist, ist geht die Gemeinde davon aus, das keine Veranlassung besteht, weitere Untersuchungen anzustellen.

Es bedarf keines Beschlusses.

II. Durchgang!

1. Erneute 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 14.05.2012 bis einschließlich 28.05.2012** gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom **04.05.2012** *erneut* öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurde die *erneute* 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 **08.05.2012** unterrichtet.

Die während der **erneuten** 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:

Planungsstand: Erneute, verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat in der Zeit **vom 14.05.2012 bis einschließlich 28.05.2012** *erneut* öffentlich ausgelegen. Während der **erneuten** öffentlichen Auslegungsfrist wurden von nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Von dritter Seite (Privaten) liegen keine Stellungnahmen vor. Die Stellungnahmen werden inhaltlich wiedergegeben und - soweit Anregungen vorgebracht wurden - mit entsprechenden Beschlussvorschlägen versehen:

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

TenneT TSO GmbH - vom 09.05.2012

Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

Unterhaltungsverband Oberaller - vom 09.05.2012

Gegen die 3. Änderung der Bauleitplanung der Gemeinde Weyhausen, Bebauungsplan „Sport- und Freizeitanlage Silbersee“, bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine Bedenken.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 14.05.2012

Die erneute Auslegung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitanlage Silbersee“, 3. Änderung wird erforderlich, weil die bisherige Nutzungsart „Mischgebiet“ in „Fläche für Gemeinbedarf“ geändert wird.

Zum oben genannten Bebauungsplan hatten wir bereits am 28.01.2011 geäußert. Die Aussagen unserer vorherigen Stellungnahme halten wir nach wie vor aufrecht. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Weg „Am Silbersee“ wird von drei landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. Zu den Bring- und Abholzeiten der Kinderkrippe darf der landwirtschaftliche Verkehr durch parkende PKW nicht behindert werden. Somit ist ein ausreichendes Parkplatzangebot zu schaffen.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise. Grundsätzliche Bedenken erheben wir nicht.

Anmerkung:

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der NBauO, die im Baugenehmigungsverfahren für die Krippe nachgewiesen werden. Es bedarf keines Beschlusses.

Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade - vom 14.06.2012

Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Kabel Deutschland - vom 21.05.2012

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Services GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Bundespolizeidirektion Hannover - vom 23.05.2012

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 Planung wünsche ich Ihnen viel Erfolg..

Landkreis Gifhorn - vom 30.05.2012

Zu o.g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Ortsplanung

Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

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

Anmerkung:

Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde
Gegen die Änderung bestehen keine Bedenken.

Teil D Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **vom 14.05.2012 bis einschließlich 28.05.2012 erneut** öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **24.09.2012** durch den Rat der Gemeinde Weyhausen beschlossen.

Weyhausen, den 19.11.2012

gez.: G. Klose

Bürgermeisterin

(L.S.)
Siegel

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

15. Jan. 2014

Weyhausen, den


Bürgermeisterin

Gaby Klose
Bürgermeisterin

