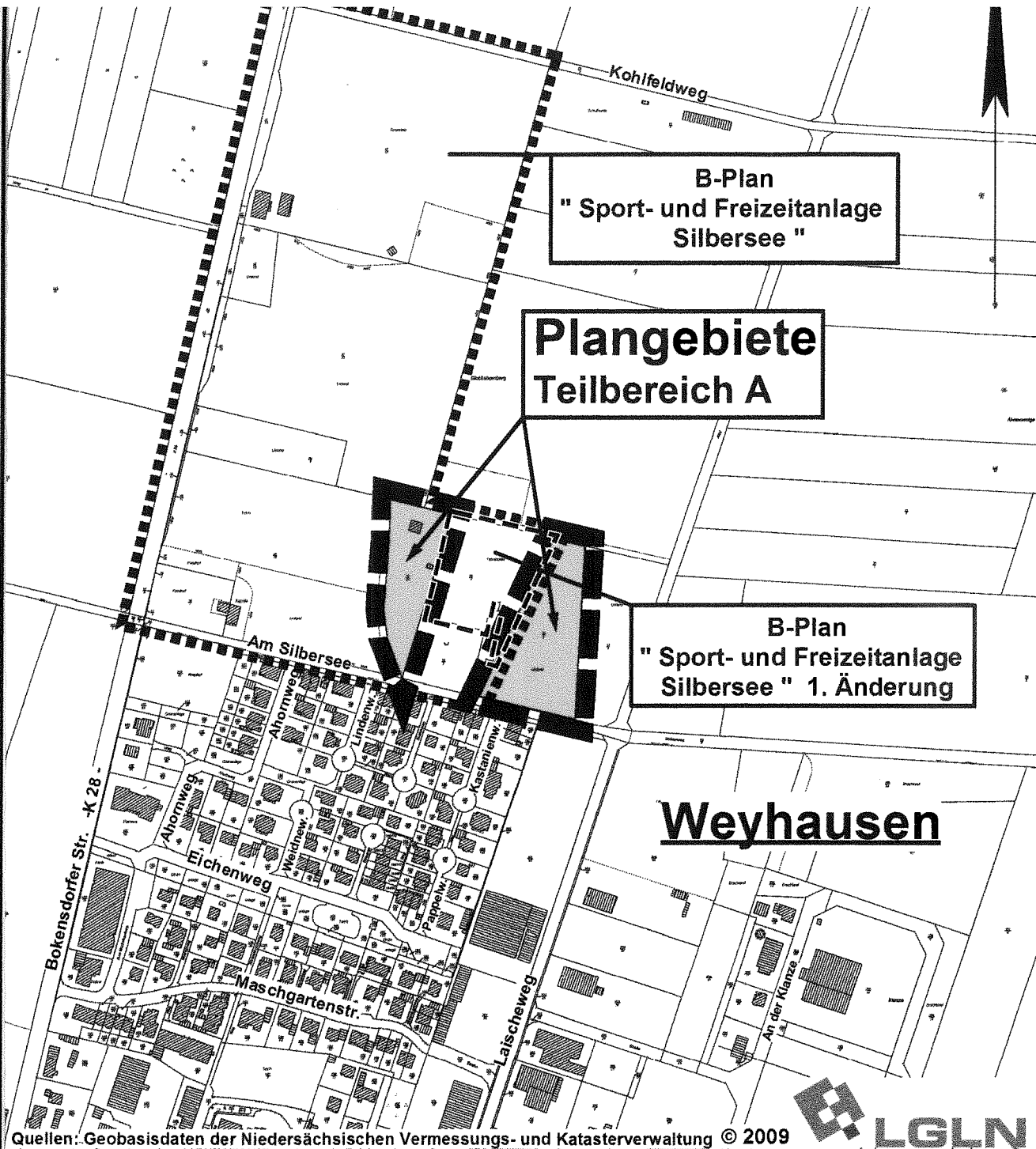




Abschrift der URSCHRIFT

Gemeinde: **Weyhausen**

Bebauungsplan: **" Sport- und Freizeitanlage Silbersee " 2. Änderung**



Plan

Architekt

Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz

Brahmsstraße 51
38518 Gifhorn

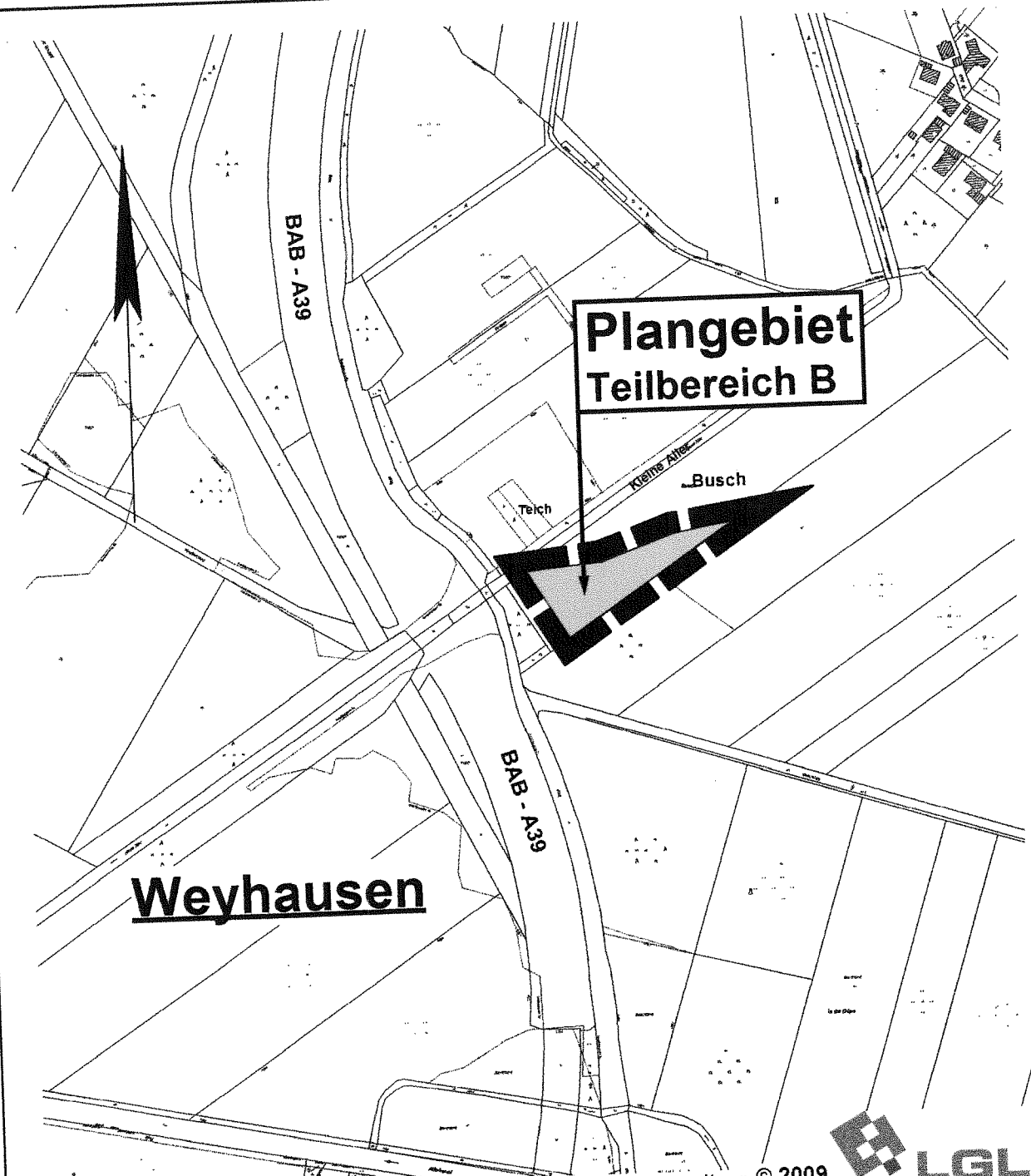
Tel.: 05371/18806 Mobil: 0171-6325396 Fax: 05371/18805 E-Mail: w.goltz@argoplan.de

Maßstab: **1: 1.000**

Datum: **19.05.2008**

geändert: 28.08.2008 04.07.2016
14.09.2009 08.09.2016
08.10.2009
11.01.2010
29.07.2015
18.03.2016

Übersichtsplan M 1: 5.000



Unland

49
4

38/15

Silbersee

MI	I
GRZ 0,3	
O	E

Unland

Für 1

Am Silbersee

84/8

NSG

NSG

Weg

Ahornweg

193/112

193/69

193/113

194/85

Lindenweg

194/71

194/72

194/29

Buchenweg

194/38

194/128

194/127

194/88

194/86

194/87

201/33

201/32

194/68

38/6

38/7

38/8

38/5

37/1

36/1

83

Weg

Feldweg

Teilbereich A

M 1 : 1.000

Tennisheim

Tennisplatz

Tennisplatz

Tennisplatz

Tennisplatz

Tennisplatz

Teich
Wasserstand
09.04.2009
58.72müNN

Gehölz
Böschungen
bewachsen

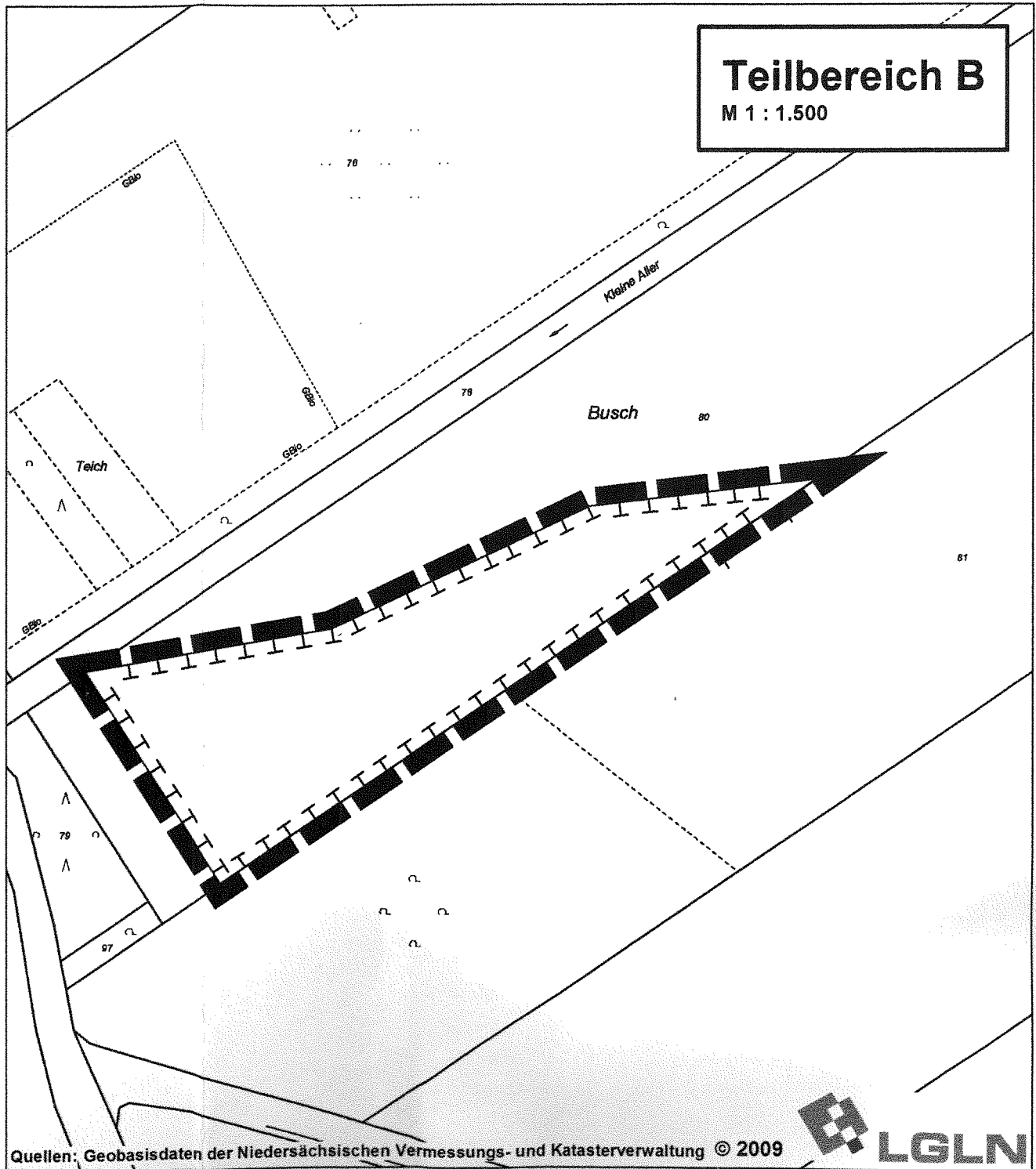
Unland



Deckel
Grundwasser
Peltrohr

Teilbereich B

M 1 : 1.500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

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

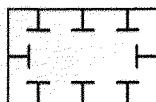
E

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

1. Im Mischgebiet (MI) werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 4, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 BauNVO zulässigen,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3),
 - sonstige Gewerbebetriebe (Nr.4),
 - Gartenbaubetriebe (Nr.6),
 - Tankstellen (Nr. 7);
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist (Nr. 8) ausgeschlossen.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Für die im Geltungsbereich vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, die im Mischgebiet nach § 6 BauNVO unzulässig sind, wird festgesetzt, dass die in § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO genannten Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind.

II. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO

3. Im MI-Gebiet ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
4. Im MI-Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.
5. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind im MI-Gebiet nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
6. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind im MI-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
7. Die Mindestbauplatzgröße bei neu zu bildenden Grundstücken im MI-Gebiet beträgt: bei Einzelhäusern 850 m²,

III. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

8. Die im "Naturschutzfachlichen Gutachten" zur Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Regelungen dargelegten Ergebnisse bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung (V1) und zum Ausgleich (A1) des durch die planerische Entscheidung der Gemeinde vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt sind entsprechend der Vorgaben aus dem Gutachten bei der Realisierung des Bebauungsplanes auszuführen.
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.
9. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Plangebietes vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen werden.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden dem Flurstück 38/14 Flur 1 Gemarkung Weyhausen im Plangebiet entsprechend zugeordnet.

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, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Weyhausen, den 15.06.2016

gez. Gaby Klose
Bürgermeisterin

L.S.
(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Weyhausen, den 15.06.2016

gez. Gaby Klose
Bürgermeisterin

L.S.
(Siegel)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000

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

© 2009



LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Wolfsburg

Gemarkung: Weyhausen
Flur: 1
Aktenzeichen: 09PL1106/9

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).

Wolfsburg,
(Ort)

den 13.07.2016
(Datum)

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

L.S.
(Siegel)

gez. Ewald Stroot
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 08.07.2016

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 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 13.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.10.2009 bis einschließlich 27.11.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.~~

Weyhausen, den 15.06.2016

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 13.06.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhausen, den 15.06.2016

gez. Gaby Klose
Bürgermeisterin

L.S.
(Siegel)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan / die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2016 im Amtsblatt Nr. 8 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.08.2016 rechtsverbindlich geworden.

Weyhausen, den 01.09.2016

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

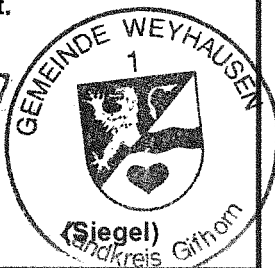
BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

Weyhausen, den 16. Jan. 2017


Bürgermeisterin

Gaby Klose
Bürgermeisterin



Abschrift der URSCHRIFT BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitanlage Silbersee“, 2. Änderung der Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

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 zum Einen eine Erweiterung der bisherigen Sportanlagen zu ermöglichen und zum Anderen für einen Teilbereich die bisher bereits ausgeübte bauliche Nutzung planungsrechtlich zu sichern und zum Mühlenweg hin westlich der Tennisplätze geringfügig zu erweitern.

Innerhalb des Bereiches im rechtsverbindlichen B-Plan, östlich des vorhandenen Sportplatzes befindet sich eine Fläche, für die seinerzeit die Festsetzung "schutzwürdiger Landschaftsteil" nach § 9 Nr. 20 BBauG getroffen wurde. Durch die zwischenzeitlich aufgetretene erhebliche Veränderung des Grundwasserspiegels, ist diese Fläche relativ trocken gefallen, so dass die Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes und der in diesem Zusammenhang zu sehenden übrigen landschaftsbildprägenden Voraussetzungen nicht mehr gewährleistet werden kann.

Da es für die sportlichen Aktivitäten der Jugendlichen im Bereich des vorhandenen Sportplatzes dringend notwendig ist, eine Erweiterung der Sportplatzfläche zu ermöglichen, hat die Gemeinde nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde beim Landkreis Gifhorn beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Dabei soll für den oben näher beschriebenen Bereich ein adäquater Ersatz geschaffen werden. Damit ist es möglich, die Erweiterung der Sportplatzfläche vorzunehmen und auch den Zielen des Naturschutzes gerecht zu werden. Die Bilanzierung und die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen sind in dem **Gutachten zur Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Regelungen** dargelegt. Außerdem wird in diesem Zusammenhang von der Gemeinde Weyhausen daher beim Landkreis Gifhorn ein Antrag auf Entlassung einer Fläche aus dem Naturdenkmal „Silbersee“ (ND GF 157) und Neuaufnahme einer Fläche in der Gemeinde Weyhausen gestellt.

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**“, 2. 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 Sportplatz dargestellt. 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 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 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 Pangebungsbereich wird eine GRZ von ca. 1.428 m² festgesetzt. Darüber hinaus ergibt sich keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 5); bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, 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). In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34,
- 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.

Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Außerdem sollen durch diesen B-Plan die in der Vergangenheit entstandenen Planungsfehler geheilt werden. 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 Bokendorf 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.

1.2 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 liegt teilweise im Südosten des Flurstückes 47/21, im Nordosten des Flurstückes 47/30 und erfasst das gesamte Flurstück 38/14, Flur 1 der Gemarkung Weyhausen.

sen. Der externe Ausgleich/Ersatz wird zum Teil auf dem Flurstück 37/5, Flur 1 und im Übrigen auf dem Flurstück 80, Flur 6 der Gemarkung Weyhausen ausgeführt.

Die Lage der einzelnen Flächen 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 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) [G]** (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**“ befindet sich östlich des vorhandenen Sportplatzes eine Fläche, für die seinerzeit die Festsetzung „schutzwürdiger Landschaftsteil“ nach § 9 Nr. 20 BBauG getroffen wurde. 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.

Außerdem war seinerzeit die vorhandene bauliche Nutzung auf dem Flurstück 38/14 nicht durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert worden. Dies will die Gemeinde nunmehr nachholen und darüber hinaus durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche für den Eigentümer eine zusätzliche bauliche Nutzung ermöglichen. Dadurch erfolgt eine Nachverdichtung innerhalb des B-Planes, wodurch u.a. die Möglichkeit für ein Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben ist.

In seiner Sitzung am **30.03.2009** hat der Rat der Gemeinde den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass das Planaufstellungsverfahren für den 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.

Da durch den B-Plan im Bereich des Sportplatzes gegenüber der bisherigen Nutzung die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgehoben und in Grünanlage mit der Zweckbestimmung Sportplatz geändert wird, ist die Erarbeitung einer Eingriffsregelung für diesen Bebauungsplan erforderlich und wird insofern zum Bestandteil der Begründung (Siehe hierzu Kapitel 7).

2. Begründung der Festsetzungen in der Planzeichnung

2.1 Art der Nutzung

Durch den Bebauungsplan mit einer Gesamtfläche von ca. 1,00 ha sollen für ca. 0,52 ha einer anderen als die bisher im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzte Nutzung zugeführt werden [(Naturdenkmal (ND) GF 157 „Silbersee“ ⇒ Sportplatz)]. Außerdem wird eine bisher bereits ausgeübte bauliche Nutzung auf dem Flurstück 38/14 planerisch gesichert und darüber hinaus geringfügig erweitert. Hier wird als Nutzungsart „Mischgebiete“ (MI - § 6 BauNVO) festgesetzt. Zu begründen ist das damit, das südlich der Straße „Silbersee“ ebenfalls diese Nutzungsart festgesetzt ist. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der von Weyhausen wahrzunehmenden Verpflichtungen aus dem BauGB sowie der raumordnerischen Vorgaben sichergestellt.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wird das MI-Gebiet entsprechend der planerischen Zielsetzung der Gemeinde gegliedert. Dabei werden die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes. Der Gebietscharakter des MI-Gebietes wird aber gewahrt.

Da in dem angesprochenen Bereich seit Langem Gebäude vorhanden sind, die der Unterbringung von Pferden dienen, die für Hobbyzwecke gehalten werden und diese Vorhaben planerisch gesichert werden sollen, erfolgt die Festsetzung einer Ausnahme nach § 1 Abs. 10 BauNVO.

2.2 Maß der Nutzung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich nach dem südlich der Straße „Am Silbersee“ vorhandenen MI-Gebiet. Die Begrenzung der überbaubaren Fläche und die Festsetzung einer GRZ von 0,3 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 sicherstellen.

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. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsanlage „Am Silbersee“ für das MI-Gebiet. Für die Erweiterung des Sportplatzes ist die verkehrliche Anbindung über die vorhandene Sportanlage gegeben.

2.6 Begründung der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen beinhalten insbesondere die erforderlichen Regelungen zur Gliederung des MI-Gebietes, der Festsetzungen bezüglich der Maßnahmen aufgrund der Eingriffsbilanzierung und hierbei insbesondere der Ersatzmaßnahmen hinsichtlich Aufhebung des Naturdenkmals (ND) GF 157 „Silbersee“.

Um eine zu große Versiegelung zu vermeiden wird eine Überschreitung der zulässigen GRZ unter Hinweis auf § 1 a Abs. 2 BauGB entsprechend eingeschränkt.

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. Im Bereich der Samtgemeinde Boldecker Land besteht insofern kein Anschluß- und Benutzungszwang für die Beseitigung des Niederschlagswassers.

2.8 Grünordnung

Nach den Vorgaben des § 13 a BauGB ist die Erarbeitung der Eingriffsregelungen auf der Grundlage des Naturschutzrechtes im Normalfall 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. Da durch den B-Plan im Bereich des Sportplatzes gegenüber der bisherigen Nutzung die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgehoben und in Grünanlage mit der Zweckbestimmung Sportplatz geändert

wird, ist die Erarbeitung einer Eingriffsregelung für diesen Bebauungsplan erforderlich und wird insofern zum Bestandteil der Begründung (Siehe hierzu Kapitel 7).

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 Übernahme ist 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.

7. Natur- und Landschaftsschutz

7.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Weyhausen beabsichtigt, den B-Plan „Sport- und Freizeitanlage Silbersee“ zu ändern. Vorrangiges Anliegen der Gemeinde ist dabei, die sportlichen Aktivitäten der Jugendlichen zu unterstützen und dafür die Sportplatzfläche zu erweitern.

Die flächige Ausdehnung soll in südöstliche Richtung erfolgen und betrifft damit eine Teilfläche von ca. 5.050 m² des Naturdenkmals (ND) GF 157 „Silbersee“.

Ebenfalls Gegenstand des B-Planes ist die städtebauliche Einbindung einer bereits bestehenden Bebauung im nördlichen Teil der Straßenführung „Am Silbersee“ und die mögliche Verdichtung der baulichen Nutzung.

7.2 Fachplanungen

Zu beachten ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (Stand 1994). Daraus sind die Hinweise zu Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des ND's zu beachten. Weitere Auflagen bestehen für den Plangeltungsbereich nicht.

7.3 Lage

Der Ort Weyhausen liegt ca. 5 km westlich von Wolfsburg im Landkreis Gifhorn.

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im nördlichen Anschluss an den verdichtet bebauten Ortsbereich der Gemeinde Weyhausen östlich der Straßenführung nach Bokendorf.

Östlich schließen sich im Bereich des Sportplatzes Weideflächen bzw. eine Bauschuttdeponie an; südlich und nördlich Waldflächen an.

Das Plangebiet besteht aus 2 separaten Teilflächen von 5.050 m² und 4.700 m² mit einer Gesamtgröße von somit ca. 1,0 ha, sowie der Waldfläche mit einer Größe von 7.800 m².

Untergliedert in Landschaftseinheiten können die Flächen dem „Süd- und Ostheider Sandgebiet“ zugeordnet werden.

7.4 Untersuchungsumfang und -raum

Untersuchungsumfang

Der Umfang der Untersuchungen wird aufgrund der Rechtsverordnungen

- des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 27. 12. 2007 (hier insbesondere die §§ 10, 34 und 42 BNatSchG),
- des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 19. 2. 2004,
- der Richtlinie 92/43/EWG vom 21. 5. 1992 (FFH-Richtlinie),
- der EU-Vogelschutzrichtlinie und
- des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 zusammengestellt.

Relevant sind demnach folgende Bestandesaufnahmen/Erfassungen:

- Biotoptypen,
- geschützte Biotope und
- besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Die Möglichkeit des Vorhandenseins besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Untersuchungsraum (siehe unten, Angaben über die Größe des Untersuchungsraumes) wird nachfolgend mit Hilfe der „NVL-Kriterien“ (Bayerisches Staatsministerium des Innern, 2006) geprüft (siehe Tabelle 1), um eine projektrelevante Abschichtung des Untersuchungsbedarfes abzuleiten.

Dabei bezeichnet:

- o N: Art im Naturraum nicht vorkommend,
- o V: Wirkraum liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art im jeweiligen Bundesland,

- o L: erforderlicher Lebensraum/Standort/Habitat der Art im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommend.

Hinsichtlich der streng bzw. besonders geschützten Arten sind demnach auch in Anlehnung an die Empfehlungen des Informationsdienstes Naturschutz Niedersachsen 1/94 folgende Artengruppen für den Untersuchungsraum relevant:

- Farn- und Blütenpflanzen,
- Vögel,

so dass eine weitere Prüfung des Erfassungsbedarfes lediglich für die, in der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) Anhang II und IV gelisteten Arten, erforderlich ist.

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Anhang II und IV vertretenen Artengruppen genannt und ein möglicher Untersuchungsumfang aufgrund der örtlichen Situation unter Verwendung der „NVL-Prüfkriterien“ dargestellt.

Tab. 1: Prüfung des Untersuchungsbedarfs der Arten nach FFH-Richtlinie (92/43/EWG) im weiteren Planverfahren für das B-Plangebiet „Sport- und Freizeitanlage Silbersee“ 2. Änderung, Gemeinde Weyhausen

Artengruppen nach Anhang II und IV FFH-Richtlinie	spezifische Situation im Untersuchungsraum	abzuleitender Untersuchungsbedarf
Säugetiere	im Untersuchungsraum sind keine relevanten Lebensräume/Standorte/Habitate anzutreffen, Höhlenbäume für Fledermäuse sind nicht vorhanden	Erfassungsbedarf nicht gegeben
Tagfalter	feuchten Flächen und Waldränder als Teillebensräume vorhanden; allerdings direktes Vorkommen nicht bekannt	bei Erfassung wird auf das Vorkommen von Tagfaltern geachtet
Moose	streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten	Erfassungsbedarf nicht gegeben
Flechten	streng geschützte Arten kommen nicht vor	Erfassungsbedarf nicht gegeben
Reptilien/Amphibien	im Bereich des Plangebietes sind keine Abbaugewässer vorhanden	Erfassungsbedarf nicht gegeben
Libellen	streng geschützte Arten (Grüne Keiljungfer u. Große Moosjungfer) aufgrund der Biotopausstattung nicht zu erwarten	Erfassungsbedarf nicht gegeben
Fische/Rundmäuler	notwendige Biotopausstattung nicht vorhanden	Erfassungsbedarf nicht gegeben
Weichtiere	streng geschützte Arten nicht nachgewiesen, Lebensraumansprüche werden nicht erfüllt	Erfassungsbedarf nicht gegeben
Käfer	Vorhandensein geschützter Arten kann weitestgehend ausgeschlossen werden	Erfassungsbedarf nicht gegeben

Zu dem oben genannten Untersuchungsbedarf (Farn- und Blütenpflanzen, Vögel, Amphibien) sind zusätzlich Angaben über das Vorhandensein von Tagfaltern sowie entsprechend der Vorgaben über die Eingriffsregelung der Ist-Zustände der Schutzzüter Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild notwendig.

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für die Darstellung der Biotoptypen bleibt im Wesentlichen auf die Plangebietsfläche begrenzt. Bei der Beschreibung der anderen Schutzzüter (Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild) wird die nähere Umgebung mit in die Betrachtungen einbezogen.

7.5 Bestandserfassung und -bewertung

Methodik der Bestandserfassung

Unter Bestand wird der Ist-Zustand der Schutzgüter des Naturhaushaltes (Arten- und Lebensgemeinschaften (Flora/Fauna), Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild/landschafts-bezogene Erholung) vor der Durchführung des Vorhabens (Eingriff) verstanden.

Tabelle 2 beinhaltet die Übersicht der Bestandserfassungsmethoden gegliedert nach Schutzgütern.

Tab. 2: Methoden der Bestandserfassung gegliedert nach Schutzgütern

Schutzgut	Erfassungsmethode
Arten- und Lebensgemeinschaften	flächendeckende Erfassung der räumlichen Lage und Verbreitung aller Biotoptypen in mindestens 3 Begehungen des gesamten Untersuchungsraumes mit Erfassen bzw. Kartieren der Farn- und Blütenpflanzen, Amphibien, Brutvögel und Tagfalter, flächig nach Zufallsfunden Auswertung der Darstellungen des Landschaftsrahmenplans (1994), flächendeckende Biotopkartierung im Maßstab 1:1.000 anhand der Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (2008), Auswertungen von Luftbildern (Google und Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 2008)
Boden	Auswertung des Landschaftsrahmenplans (1994), Daten der digitalen Bodenkarte Niedersachsens (1997)
Wasser	Auswertung des Landschaftsrahmenplans (1994), Ableitung aus den Daten der digitalen Bodenkarte Niedersachsens (1997)
Luft/Klima	Auswertung des Landschaftsrahmenplans (1994), Erkenntnisse aus der flächendeckenden Biotoptypenkartierung (2008)
Landschaftsbild	Auswertung des Landschaftsrahmenplans (1994), Erkenntnisse aus der flächendeckenden Biotoptypenkartierung sowie zusätzliche Erfassung bei Vor-Ort-Kartierungen (2008)

Methodik der Bestandsbewertung

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt anhand des „NLÖ-Modells“ (nach Breuer) (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/1994 und ergänzend 2/2002).

Darin ist für jedes Schutzgut in Abhängigkeit von verschiedenen Kriterienausprägungen eine entsprechende Wertstufe vorgesehen.

Tab. 3: Kriterien und Werteskala für die Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	verwendete Kriterien	Werteskala
Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen)	Naturnähe, Gefährdung Seltenheit, Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Regenerationsfähigkeit	kardinal in der Bedeutung abfallend V = von besonderer Bedeutung, IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, III = von allgemeiner Bedeutung, II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung, I = von geringer Bedeutung
Boden/Wasser	Natürlichkeitsgrad	ordinal in der Bedeutung abfallend 1 = von besonderer Bedeutung, 2 = von allgemeiner Bedeutung, 3 = von geringer Bedeutung
Luft/Klima	Natürlichkeitsgrad	2 = von Bedeutung 3 = von geringer Bedeutung
Landschaftsbild	naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit	1 = von besonderer Bedeutung, 2 = von allgemeiner Bedeutung, 3 = von geringer Bedeutung

Im Untersuchungsgebiet angetroffene Biotoptypen nach Niedersächsischem Kartierschlüssel sind:

Birken-Zitterpappel-Pionierwald (WPB) mit naturnahem, nährstoffreichen Abbaugewässer (SEA)

Die nördliche Teilfläche des Plangeltungsbereiches ist mit Gemeinen Birken (*Betula pendula*) und Zitterpappeln (*Populus tremula*) mit Durchmesserwerten von ca. 15-20 cm bestanden. Die Randbereiche werden durch Hybrid-Pappeln gebildet, deren Durchmesserwerte teilweise bei durchschnittlich 30 cm liegen. Ein ähnlicher Bestand hinsichtlich der altersmäßigen Ausprägung ist im Bereich des Flurstückes 38/5 (Gemarkung Weyhausen, Flur 1) vorhanden.

Dort befindet sich auch ein größeres, aus Bodenabbau stammendes, bedingt naturnahes Abbaugewässer, das nach § 28 a des *NNatSchG* geschützt ist.

Feuchtes Weiden- und Faulbaumgebüsch nährstoffärmerer Standorte (BFA)

Im Anschluss an die oben genannte Biotopstruktur befindet sich bis zum Randbereich des ehemaligen Bodenabbaus eine ca. 920 m² große Fläche, die äußerst lückig mit Weiden und kleineren Faulbäumen bestanden ist und als Bodenvegetation hauptsächlich Landreitgras aufweist.

Halbruderaler Gras- und Staudenfluren (UHM)

Auf der verbleibenden Fläche innerhalb des nördlichen Teils des Plangeltungsbereiches befindet sich eine halbruderaler Gras- und Staudenflur hauptsächlich aus Landreitgras. Bäume und Sträucher fehlen auf dieser Fläche. Die Größe kann mit 1.420 m² angegeben werden.

Intensivgrünland (GIF), Baumbestand (HB), sonstiger Gebäudekomplex (ONZ)

Das bereits bebaute Grundstück wird durch einen Baumbestand aus Gemeiner Birke (*Betula pendula*) und Stiel-Eichen (*Quercus robur*) bestimmt, die hauptsächlich am Grundstücksrand stehen.

Im mittleren Bereich befindet sich eine Grünlandfläche, die intensiv bewirtschaftet wird. Eine Bebauung bzw. eine als Gebäudebestand deklarierte Fläche besteht bereits auf einer Fläche von 1.770 m².

Bewertung (WE ... Wertstufe)

• Birken-Zitterpappel-Pionierwald (WPB):	WE IV
• feuchtes Weiden- und Faulbaumgebüsch nährstoffärmerer Standorte (BFA):	WE III
• halbruderaler Gras- und Staudenfluren (UHM):	WE II
• Intensivgrünland (GIF):	WE II
• sonstiger Gebäudekomplex (ONZ):	WE I

Baumbestand ohne Bewertung

Fauna

In den Waldbeständen konnten keine Brutvögel nachgewiesen werden. Es handelt sich lediglich um Nahrungsgäste, wie Buchfink, Kohlmeise, Blaumeise.

Ein Amphibienbestand in den kleineren Tümpeln, die zum Kartierzeitpunkt Ende Mai Anfang Juni 2009 nur spärlich mit Wasser gefüllt waren, konnte nicht nachgewiesen werden.

Die Biotoptypen sind in Karte 1 dargestellt.

7.6 Geologie und Boden

Das Bodenmaterial ist pleistozänen Ursprungs und stammt aus glazifluviatilen Ablagerungen. Geologisch sind das Sande, woraus sich als Bodentyp ein Podsol entwickelt hat (digitale Bodenkarte Niedersachsen, 1997), die als gering nährstoffversorgt eingestuft werden kann.

Unter den auflagernden Sanden mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von ca. 2-3 m befinden sich Geschiebelehme, die als „Staukörper“ in Hinsicht auf Oberflächenwasserabfluss und Versickerungsfähigkeit des Bodens fungieren.

Aufgrund des erfolgten Bodenabbaus der Sande, bilden jetzt die Geschiebelehme den oberflächennahen Bodenbereich, wodurch ein hohes bis mittleres Wasserspeichervermögen und eine hohe bis mittlere Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, verbunden mit der Neigung zu Verdichtung und Stau von Oberflächen(Niederschlags-)wasser, gegeben ist.

Bewertung

Aufgrund des bereits erfolgten Bodenabbaus sind anthropogen beeinflusste Bodenverhältnisse maßgebend.

Wertstufe: 2-3 (von mittlerer bis geringer Bedeutung)

7.8 Wasser**Grundwasser**

Die Höhe des Grundwassers ist auf Ebene der vorhandene Abbaugewässer zu erwarten, dort, wo die Geschiebelehne flächig anstehen, ca. in einer Tiefe von 1,00 m bis 1,50 m unter der Geländeoberfläche.

Die mittlere bis hohe Pufferkapazität der Böden über dem flächendeckend anzunehmenden Grundwasserstock lassen auf eine mittlere Gefahr des Nährstoffeintrages ins und damit der Verschmutzung des Grundwassers schließen, bedingt durch den bereits vorhandenen Verlust schützender Deckschichten.

Die Grundwasserneubildungsrate ist im Bereich der entstandenen Abbaugewässer am geringsten und steigt mit zunehmender Sandauflage in den Randbereichen des Plangebietes, dort, wo eine bessere Versickerungsleistung des Bodens gegeben ist, an. In Anlehnung an die Angaben des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Gifhorn (1994) ist mit einer Grundwasserneubildung von ca. 150 mm/Jahr zu rechnen.

Bewertung

Bei den hier vorliegenden Verhältnissen besteht aufgrund der Bodeneigenschaften prinzipiell ein geringes Risiko des Schadstoffeintrages in das Grundwasser, wobei durch das Abtragen schützender Deckschichten das Gefährdungspotential erhöht wurde.

Wertstufe: 2 (von allgemeiner Bedeutung)

Oberflächenwasser

Oberflächenwasser ist in der Waldfläche des Flurstückes 38/5 (Gemarkung Weyhausen, Flur 1) vorhanden. Der durch Bodenabbau entstandene Teich wird vermutlich aus Grundwasser gespeist.

Bewertung

In Anlehnung an das Bewertungskriterium Natürlichkeitsgrad kann die Gewässergüte als mäßig belastet bei kaum verändertem Wasserstand eingeschätzt werden.

Wertstufe: 1-2 (von besonderer bis allgemeiner Bedeutung)

7.9 Klima

Die Plangebietsfläche liegt im Norden der Gemeinde Weyhausen und besteht hauptsächlich aus Waldflächen bzw. einem aufstockenden Baumbestand im Bereich der Gebäude. Es können somit gemäßigte klimatische Verhältnisse angenommen werden. Die Waldflächen fungieren als Frischluftproduzent.

Insgesamt können die klimatischen Verhältnisse als beeinträchtigt aufgrund der Nähe zur Stadt Wolfsburg mit erheblichen Emissionsquellen bezeichnet werden.

Bewertung

Das gesamte Plangebiet liegt makroklimatisch in einem beeinträchtigten Bereich. Durch das Vorhaben wird keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima vorbereitet.

7.10 Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung

Das Landschaftsbild ist durch intensive Nutzung geprägt, so dass es sich um ein „Ersatzlandschaftsbild“ handelt. Die Sportplatzfläche fungiert als zentraler Erholungsschwerpunkt.

Bewertung

Die landschaftstypische Eigenart, Vielfalt und Schönheit ist durch Landschaftsnutzung weitestgehend überprägt, der Wert der Ersatzlandschaft ist von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Wertstufe: 2 (von mittlerer Bedeutung)

7.11 Naturschutzrechtlicher Schutzstatus

Flächen

Schutzgebiete nach §§ 24, 26, 28 b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) sowie Gebiete gemäß FFH-Richtlinie bzw. Europäische Vogelschutzgebiete sind im Bereich des B-Planes „Sport- und Freizeitanlage Silbersee“ nicht anzutreffen.

Der gesamte Teilbereich im nördlichen Plangeltungsgebiet ist als ND nach § 27 NNatSchG ausgewiesen. Die bedingt naturnahen Abbaugewässer im Bereich des Flurstückes 38/5 (Gemarkung Weyhausen, Flur 1) gehören zu den geschützten Biotopen gemäß § 28 a NNatSchG.

Arten

Eine Beeinträchtigung von besonders bzw. streng geschützten Arten ist auszuschließen.

Bei den Kartierarbeiten konnten derartige Vorkommen nicht nachgewiesen werden.

7.12 Konfliktanalyse / Schutzgutbezogene Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch die Änderung des B-Planes „Sport- und Freizeitanlage Silbersee“ soll die Sportplatzfläche im nördlichen Plangeltungsbereich erweitert werden. Dadurch kommt es zur Überplanung von Waldflächen, Flächen mit halbruderaler Gras- und Staudenflur und solchen mit Weiden- und Faulbaumgebüsch.

Im südlichen Teilbereich ist die Bebauung einer intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche geplant.

Biotope (Arten- und Lebensgemeinschaften)

anlagebedingt

- Beseitigen von Pionierwäldern aus Gemeiner Birke und Zitterpappel im Bereich der Sportplatzfläche, halbruderaler Gras- und Staudenfluren und feuchten Weiden- und Faulbaumgebüsches nährstoffarmer Standorte sowie Intensivgrünland.

Boden

anlagebedingt

- Bodenversiegelung,
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes.

Wasser

anlagebedingt

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Oberflächenwasserverdunstung.

Klima

baubedingt

- erhöhter Abgasausstoß durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr während der Bauzeit.

Landschaftsbild

- Beseitigen von Waldflächen.

7.13 Konfliktminderung

Eine Konfliktminderung der zu erwartenden bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen ist nur begrenzt möglich. Anzustreben ist:

Biotope

südlicher Teilbereich des Plangeltungsbereiches

- Erhalt der Bäume auf der Fläche Gemarkung Weyhausen, Flur 1, Flurstück 38/14.

Wasser

- weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort durch Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß,
- Gebot im B-Plan der Verwendung von Rasengittersteinen für Auf- und Zufahrten (Stellplätze von Fahrzeugen sollten vollversiegelt werden)

Flächennaturschutz

- ♦ Herausnahme einer 5.050 m² großen Fläche (Gemarkung Weyhausen, Flur 1, Flurstück 47/20) aus dem Schutzstatus nach § 27 NNatSchG) und Ausweisen einer anderen, vergleichbaren Fläche als ND (7.800 m²) (Gemarkung Weyhausen, Flur 1, Flurstück 38/5) (gesonderter Antrag).

7.14 Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Konflikte

Durch die Erweiterung der Sportplatzfläche kommt es zur Beseitigung von 2.650 m² Birken- Zitterpappel-Pionierwald, 950 m² feuchten Weiden- und Faulbaumgebüsch nährstoffarmer Standorte und 1.450 m² halbruderaler Gras- und Staudenflur in andere Biotoptypen.

Im Bereich der südlichen Teilfläche des Plangeltungsbereiches wird durch die Planung eine zusätzliche Versiegelung von ca. 900 m² möglich, so dass intensive Grünlandflächen verloren gehen (mögliche Versiegelungsfläche bei einer GRZ von 0,3 -> 1.200 m², wobei bereits ca. 300 m² als bebaut/versiegelt anzusehen sind.)

Gleichzeitig kommt es zum Verlust von 5.050 m² geschützter Fläche des Naturdenkmals 157 „Silbersee“.

7.15 Gesamtbeurteilung des Eingriffs

Das Vorhaben bedingt die erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser.

Hinsichtlich des Klimas und des Landschaftsbildes sind Veränderungen der gegebenen Bedingungen ohne erheblichen Wertstufenverlust zu erwarten.

Durch geeignete, räumlich und zeitnah zum Vorhaben ausgeführte, landschaftspflegerische Maßnahmen können die erheblichen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

7.16 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Bereich des bereits bebauten Grundstückes

Der Baumbestand auf der Fläche ist zu erhalten und das Baugrundstück so zu nutzen, dass ein Abgang von Bäumen vermieden werden kann (**Maßnahme V 1**). In den Festsetzungen des B-Planes ist die Maßnahme nach Ersatz eines Baumes im Verhältnis 1:1 zu formulieren.

Die Vorschriften des NNatSchG, § 37, Abs. 3 über die zeitlichen Beschränkungen von Baumfällungen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres sind einzuhalten.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Waldfläche mit Abbaugewässern (Gemarkung Weyhausen, Flur 1, Flurstück 38/5) ist als ND auszuweisen. Die zusätzlich notwendigen Maßnahmen, um den Naturschutzwert der Fläche zu erhöhen, sind im entsprechenden Antrag auf Entlassung und Eingliederung der Flächen als ND gemäß § 27 NNatSchG zu entnehmen.

Externe Fläche (Ausgleichsflächenpool der Gemeinde Weyhausen (Gemarkung Weyhausen, Flur 6, Flurstück 80)

Innerhalb der Ortslage kann keine weitere Fläche für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, deshalb sollen weitere Flächenanteile extern dem B-Plan zugeordnet werden.

Der Ausgleichsflächenpool der Gemeinde liegt an der Gemarkungsgrenze zu Warmenau, unmittelbar südlich angrenzend an den Verlauf der Kleinen Aller als Teil des LSG's „Allertal- und Barnbruch“ (GF 005). Derzeit wird die Fläche ackerbaulich (Rapsanbau) bewirtschaftet.

Von der Gesamtfläche sind als Ausgleich für diese B-Plan-Änderung 5.300 m² Fläche aus der intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung zu entlassen und mit Stiel-Eichen (*Quercus robur*) (3-jährig verschulte Sämlinge, Höhe 60-80 cm) zu bepflanzen (**Maßnahme A 1**).

Die Gesamtanzahl sollte bei 4.500 Stück (bezogen auf 0,50 ha zu bepflanzende Fläche) liegen.

Die natürliche Verjüngung von ankommenden Pionierbaumarten (z.B. Gemeiner Birke) ist grundsätzlich zuzulassen.

Auf die Verwendung von autochthonem, zertifiziertem Pflanzmaterial ist zu achten.

Gegebenenfalls ist die Fläche zu umzäunen bzw. jagdlich zu bewirtschaften, um einen Wildverbiss zu vermeiden.

In der nachfolgenden Tabelle sind Eingriff und Ausgleich bilanziert.

7.17 Eingriffsbilanzierung

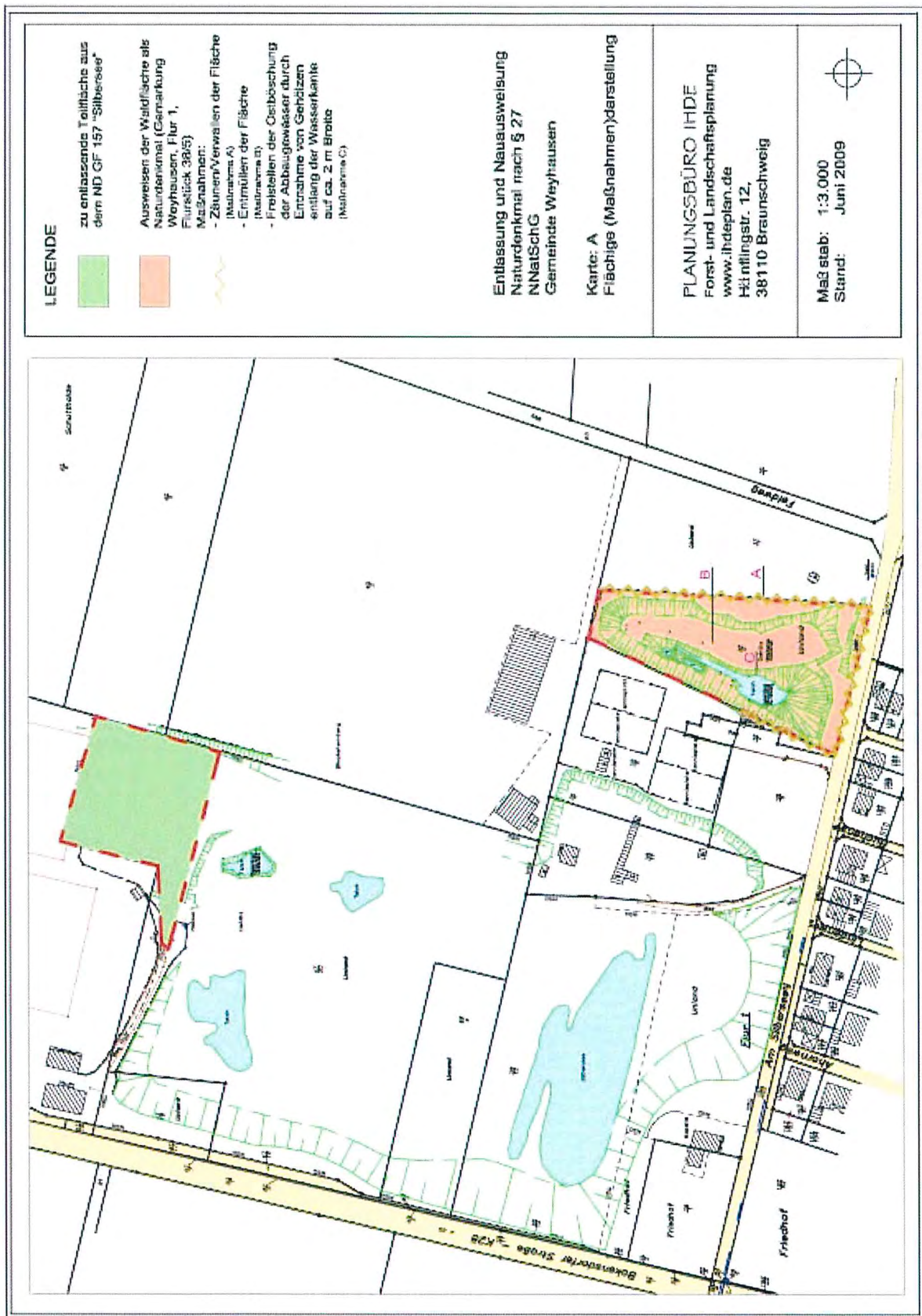
Tab. 4: Flächenbilanzierung und Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich (in Anlehnung an BREU-ER, 1994)

Schutzgut-bezogene Funktions-beein-trächtigung	Ausprägung, Größe, Wert der betroffenen Fläche	voraussichtliche nachhaltige Beein-trächtigung	Vorkehrungen der Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen
Boden	5.950 m ² physikalisch veränderter Boden (Wertstufe 2-3)	Versiegelung des Bodens auf mindestens 900 m ² vorher: Wertstufe 2-3 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung		Herausnahme von insgesamt 5.300 m ² Fläche aus der intensiven, ackerbaulichen Nutzung (inbegriffen in Maßnahme A 1)
Wasser	mögliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf ca. 900 m ² (mögliche Baufläche, Sportplatzfläche bleibt unversiegelt) (Wertstufe 2)	geringere Versickerung von Niederschlägen durch Flächenversiegelung und Ableitung von Oberflächenwasser vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung		Herausnahme von insgesamt 5.300 m ² Fläche aus der intensiven, ackerbaulichen Nutzung (inbegriffen in Maßnahme A 1)
Biotop-/Arten- und Lebensgemeinschaften	erhebliche Veränderung der Biotopstruktur auf mindestens 5.950 m ² Biotop mit der Wertstufe IV, III und II	Veränderung der Biotopstruktur auf mindestens 5.950 m ² (Wald, Ruderaflur, Gebüsch, Intensivgrünland) vorher: Wertstufe IV, III, und II nachher: Wertstufe I-II erhebliche Beeinträchtigung	Erhalt des Baumbestandes (Maßnahme V 1)	Neuanlage Waldfläche auf 5.300 m ² Fläche (extern) (Maßnahme A 1)
Luft/Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung			
Landschaftsbild landschafts-bezogene Erholung	keine erhebliche Beeinträchtigung			

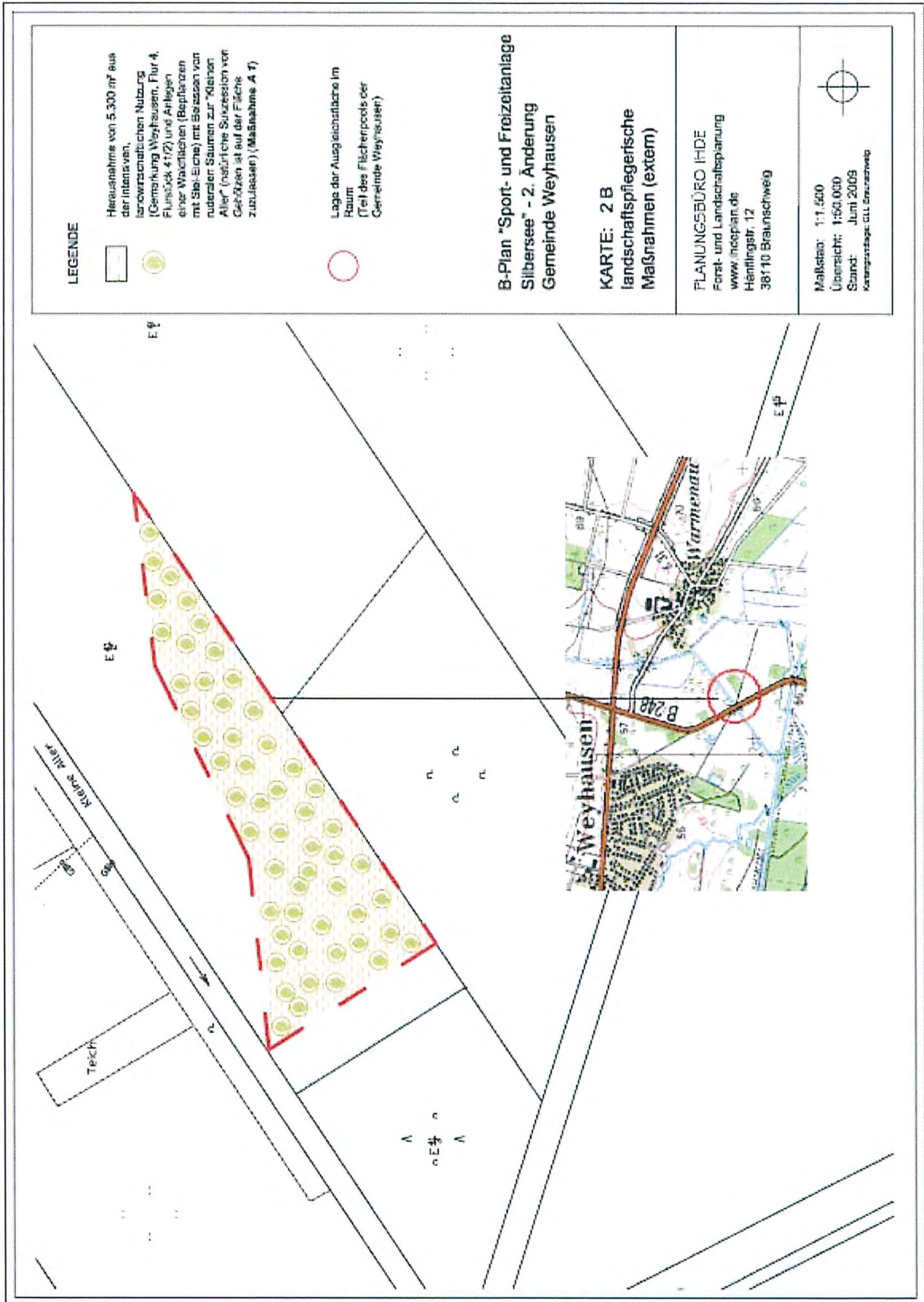
7.18 Abschließende Darstellung zum Artenschutz

Durch das Vorhaben werden keine besonders bzw. streng geschützten Arten nach BNatSchG berührt.









Teil B Zusammenfassende Abwägung

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 27.10.2009 bis einschließlich 27.11.2009** gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom **13.10.2009** öffentlich aus-
gelegen. 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 **20.10.2009** 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

Gasunie Deutschland - vom 23.10.2009

Anlagen der von Gasunie Deutschland Services GmbH vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.

Gemeinde Jembke - vom 26.10.2009

Keine Anregungen und Bedenken.

RWE Dea AG - vom 26.10.2009

Wir danken für die Beteiligung an der oben genannten Planung. Die Überprüfung der Unterlagen hat er-
geben, dass Betriebsanlagen der RWE Dea AG nicht betroffen sind; somit haben wir gegen das Vorha-
ben keine Bedenken.

ExxonMobil Production Deutschland GmbH - vom 26.10.2009

Anlagen der von ExxonMobil vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH - vom 28.10.2009

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.

In das betrachtete Gebiet verläuft unsererseits nur eine Linie zur Pferdekoppel.

Allgemein möchten in diesem Zusammenhang auf folgendes hinweisen:

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs, der neu zu errichtenden Gebäude,
durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Leider
stehen dazu die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung unserer Kabel-
verlegungsarbeiten gegebenenfalls bereits ausgebauten Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir machen daher darauf aufmerksam, dass eine wirtschaftliche unterirdische Versorgung des Gewerbe-
gebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschlie-
ßung möglich ist. Wir bitten daher folgendes sicherzustellen,

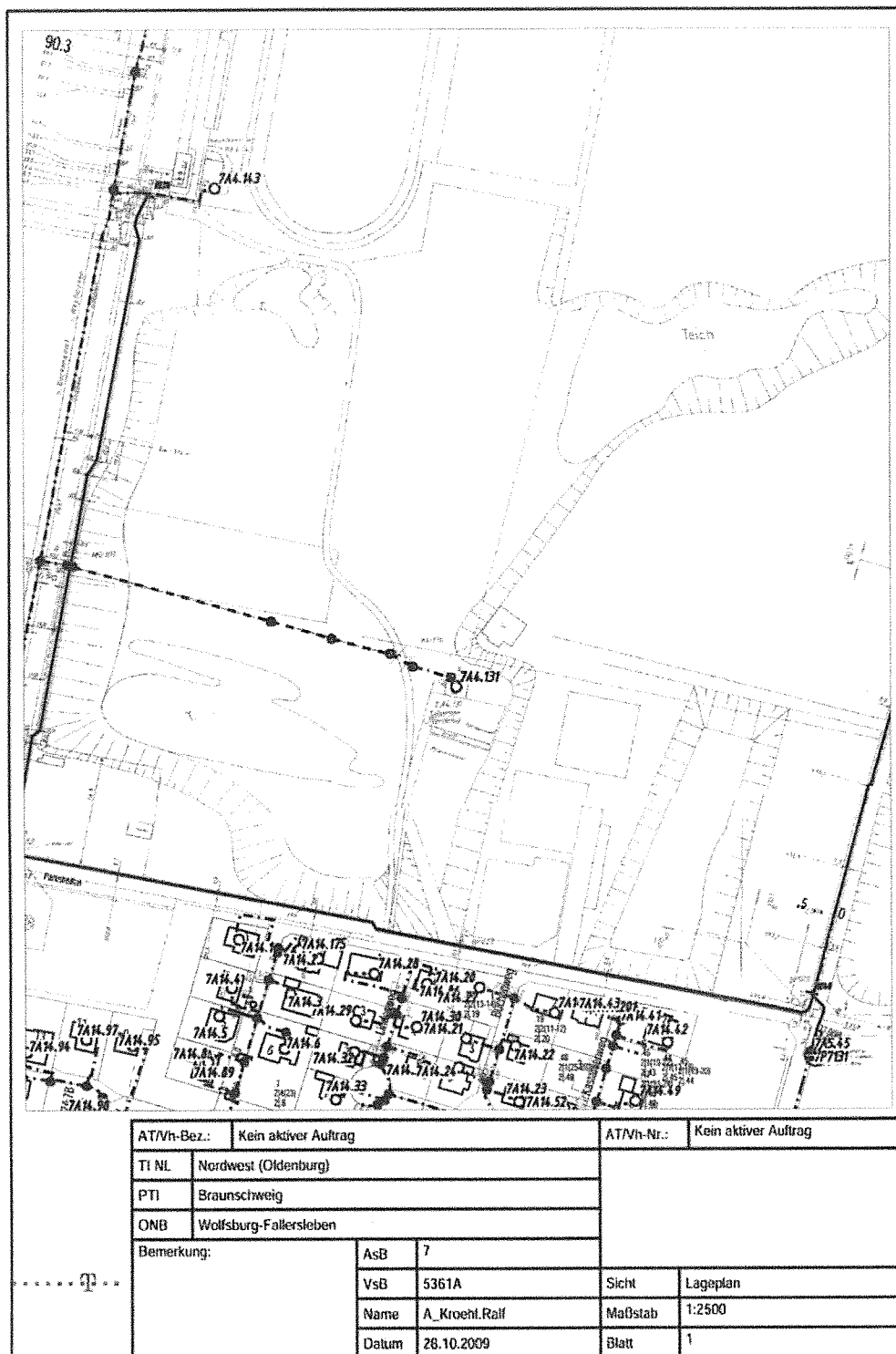
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinder-
te, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- **dass auf den gemeinsamen Privatwegen** (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der
Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
eingeräumt wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorge-
nommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau
durch den Erschließungsträger erfolgt, d.h. für den rechtzeitigen Ausbau des Tele-
kommunikationsnetzes 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 Niederlas-
sung 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 Braun-**

schweig 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.



Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - vom 29.10.2009

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht sind weder Bedenken noch Hinweise vorzubringen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 30.10.2009

Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

transpower stromübertragungs gmbh - vom 30.10.2009

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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Braunschweig - vom 02.11.2009

Nur das im Betreff genannte **Teilgebiet B** liegt in einem nach § 87 FlurbG (Unternehmungsverfahren) von 02.1929 Weyhausen, Kreis GF 288 u. ist vom Verfahrensstand kurz vor der Schlussfeststellung, (spätestens im Frühjahr 2010). Die **Teilgebiete A** liegen nicht im Flurbereinigungsverfahren Weyhausen. Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken.

Unterhaltungsverband Oberaller - vom 02.11.2009

Gegen die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Weyhausen bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir fordern jedoch klar festzulegen, inwieweit das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser entsorgt werden soll. Unter Punkt 2.7 – Versorgung, Entsorgung – wird lediglich ausgeführt, dass das anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden sollte. Dieses ist keine klare Festlegung. Für den Fall, dass dieses nicht geschieht, sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, die den Niederschlagswasserabfluss von den Baugrundstücken auf das natürliche Maß reduzieren. Hier sind entsprechend die hydraulischen Nachweise zu führen. Dieses gilt im Übrigen auch für die mögliche Versickerung des Niederschlagswassers. Bei Niederschlagsereignissen nach einer längeren Frostperiode ist davon auszugehen, dass der Boden nicht versickerungsfähig ist, da er gefroren ist. Für diesen Fall würde es bedeuten, dass das Niederschlagswasser über die öffentlichen Regenwasserkanäle zum Abfluss kommen würde.

Sofern bitten wir um eine detaillierte Darstellung der Alternative zur Versickerung.

Anmerkung:

In der Begründung ist dargelegt, dass die Empfehlung gegeben wird, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen bzw. für Gartenzwecke zu nutzen. Dabei wird auf die entsprechenden Arbeitsblätter der ATV hingewiesen. Gegen diese Aussagen hat weder die UWB beim Landkreis, noch die Samtgemeinde Einwände erhoben. Im Übrigen ist festzustellen, dass eine Versickerung auch möglich ist, wenn es im Winter einmal frieren sollte. Dies kann z.B. durch Untergrundverrieselung mit Hilfe von Rigolen erfolgen. Die Hinweise des Unterhaltungsverbandes werden zur Kenntnis genommen.

Es bedarf keines Beschlusses.

Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade - vom 04.11.2009

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.

Zentrale Polizeidirektion - vom 03.11.2009

Die hier vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag ausgewertet.

Die Aufnahmen zeigen **keine** Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) **keine** Bedenken (siehe Vermerk Kartenunterlage).

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.

Anmerkung:

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

GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH - vom 06.11.2009

In Ihrem Schreiben vom 20.10.2009 baten Sie um Stellungnahme zum o.g. Bauvorhaben.

Eine Überprüfung des Sachverhaltes ergab, dass im Bereich der geplanten Baumaßnahme keine Anlagen unseres Unternehmens liegen.

Für unsere Beteiligung in dieser Angelegenheit bedanken wir uns

LSW Netz GmbH - vom 17.11.2009

Gegen die 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 17.11.2009

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.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - vom 24.11.2009

Aus Sicht des Fachbereiches **Hydrogeologie** wird zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Das Bebauungsgebiet liegt im Randbereich des Einzugsgebietes des Wasserwerkes Brackstedt/Weyhausen (potentielle Schutzzone III a).

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

Anmerkung:

Der Hinweis auf das Einzugsgebiet des o.a. Wasserwerkes wird zur Kenntnis genommen.

Es bedarf keines Beschlusses.

Landkreis Gifhorn - vom 27.11.2009

zu o.g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Ortsplanung

Gegen die o.a. Bebauungsplanänderung bestehen vorbehaltlich der u.a. Ergänzung keine Bedenken.

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.

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

Anmerkung:

Die Begründung wird entsprechend dem Hinweis ergänzt.

Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Bauaufsichtsbehörde

In dem Teilbereich, der eine MI-Ausweisung vorsieht, soll entsprechend der Begründung eine bauliche Nutzung planerisch abgesichert werden. Entgegen der Festsetzungen der beabsichtigten B-Planänderung liegen aber teilweise auch bauliche Anlagen außerhalb der festgelegten Baugrenzen. Diese – sofern es sich überhaupt um Nebengebäude in diesem Sinn handelt – wären mit Blick auf die Ziffer II. Nr. 7 der Textlichen Festsetzungen auch nicht außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Inwiefern hier eine planerische Absicherung erfolgt, ist nicht ersichtlich.

Anmerkung:

Die textliche Festsetzung Ziffer II. Nr. 7 wird dahingehend ergänzt, dass von dieser Regelung die vorhandenen baulichen Anlagen, die Bestandsschutz genießen und sich außerhalb der überbaubaren Flächen befinden, ausgenommen sind.

Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Wasserbehörde

Der Teilbereich B des Plangebietes befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Aller. Die auf dieser Fläche vorgesehene Bepflanzung/Aufforstung bedarf daher vorab einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 93 (4) NWG. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Die i.R. stehenden Flächen liegen im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen-Brackstedt und entsprechend des Antrages der VW AG in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIA.

Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11/2002 sowie das Merkblatt ATV-M 146 - Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom 05/2004 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Die Nutzung von Erdwärme ist in diesem Gebiet nur noch beschränkt zulässig!

Anmerkung:

Der erforderliche Antrag nach § 93 (4) NWG für die vorgesehene Bepflanzung/Aufforstung als Ausgleich im Teilbereich B wird bei der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vorgelegt.

Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde wegen der Schutzzonenverordnung für das Wasserwerk Weyhausen-Brackstedt (künftige Trinkwasserschutzzone IIIA) bezüglich der Herstellung von Abwasserleitungen sowie beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Desgleichen wird der Hinweis über die nur noch eingeschränkte Nutzung von Erdwärme zur Kenntnis genommen.

Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Seitens der Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan in Teilen einer anderen Rechtsvorschrift widerspricht. Es handelt sich um die Verordnung zum Schutz des Naturdenkmals "Silbersee". Für diese Verordnung wurde von der Gemeinde eine Teillöschung beantragt. Der Bebauungsplan kann erst Inkrafttreten, wenn das Löschungs- und Erweiterungsverfahren abgeschlossen ist.

Bei der Ausgleichsmaßnahme an der "Kleinen Aller" ist zu prüfen um welchen potentiellen Standort es sich handelt. Die Fläche sollte dann nicht nur mit einer Baumart bepflanzt werden, sondern mit den Arten der für diesen Standort typischen Waldgesellschaft. Außerdem ist auch eine Waldrandgestaltung erforderlich.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind zu beachten.

Anmerkung:

Die Rechtslage bezüglich des vorhandenen Naturdenkmals „Silbersee“ ist der Gemeinde bekannt. Daher wurde von ihr der Antrag auf eine Teillöschung bei der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde vorgelegt. Der B-Plan wird erst dann in Kraft gesetzt, wenn das Löschungs- und Erweiterungsverfahren abgeschlossen ist.

Die Anregung der UNWB, die Prüfung des Standortes im Teilbereich B durchzuführen und dann das Ergebnis daraus entsprechend durch eine typische Waldlandschaft umzusetzen, wird berücksichtigt. Eine Waldrandgestaltung wird vorgenommen. Der Hochwasserschutz wird beachtet durch einen entsprechenden Antrag gem. § 93 (4) NWG.

Es bedarf keines Beschlusses.

Ergänzende Anmerkung:

Der Landkreis Gifhorn, Untere Naturschutz- und Waldbehörde, hat mit Verfügung vom 29.04.2016 mitgeteilt, dass die als Ersatz ermittelten Flächen für die Entlassung aus dem Naturdenkmal „Silbersee“ nicht mehr erforderlich sind, da eine Entlassung nicht erfolgt! Die Verfügung wird zur Kenntnis genommen,

Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Abfallbehörde

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

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

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. Die westliche Abgrenzung der Altablagerung verläuft innerhalb des Planbereichs des Bebauungsplanes, welcher als Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden soll. 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. Hierbei wurden die Gefährdungspfade Boden → Mensch, Boden → Nutzpflanze und Boden → Grundwasser berücksichtigt. Darüber hinaus können aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Hinweise gegeben werden.

Anmerkung:

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

Teil C Städtebauliche Werte

1. Flächenbilanz

	<u>abs.(ha)</u>	<u>rel.(%)</u>
Gesamtfläche	ca. 1,781	100,00
davon:		
- Mischgebiete	ca. 0,476	26,73
- Ersatz/Ausgleich (Flurstück 38/5)	ca. 0,775	43,51
- Ersatz (extern Flurstück 80, Flur 6)	ca. 0,530	29,76

2. Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Durch den Bebauungsplan wird die Schaffung von ca. 2 Baugrundstücken ermöglicht. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass je Grundstück maximal 2 WE errichtet werden, entstehen somit ca. 4 neue WE.

3. Anzahl der Einwohner (EW)

Bei ca. 4 WE kann bei einer Belegungsdichte von ca. 2,5 Einwohner/WE von ca. 10 Einwohnern ausgegangen werden.

4. Besiedlungsdichte (EW/ha)

Anzahl der Einwohner (EW) : Nettowohnbau- und Wohnbaufläche = 10 EW : 0,476 ha = ca. 213 EW/ha.

Teil D Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **vom 27.10.2009 bis einschließlich 27.11.2009** öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **13.06.2016** durch den Rat der Gemeinde Weyhausen beschlossen.

Weyhausen, den 15. Juni 2016

Gez.: Gaby Klose

Bürgermeisterin

(L.S.)
Siegel.

Es wird hiermit festgestellt und beglaubigt, dass die Abschrift der Begründung zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitanlage Silbersee“, 2. Änderung der Gemeinde Weyhausen mit der Urschrift übereinstimmt.

Weyhausen, 16.01.2017



Gaby Klose

Bürgermeisterin

