

ABSCHRIFT DER URSCHRIFT BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan „Klanze-Neufassung“, I. Abschnitt 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. (**D 1.5 03 Abs. 1**). Nach der Definition des **Landesraumordnungsprogrammes** sind bereitzustellen:

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

Darüber hinaus ist die Gemeinde Weyhausen nach landesplanerischen Zielvorgaben **Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (D 1.5 03)** und **Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (D 1.5 3)**. Dieser Verpflichtung aus dem **RROP** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig will die Gemeinde nachkommen und stellt diesen Bebauungsplan auf, um den vorhandenen Bedarf für ein Nahversorgungszentrum planungsrechtlich zu sichern.

Es ist daher 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.

Durch den Bebauungsplan sollen ca. 6,50 ha einer anderen als der bisher im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten Nutzung zugeführt werden (GEe ⇒ SO-Nahversorgungszentrum). Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der von Weyhausen wahrzunehmenden Verpflichtungen aus dem BauGB sowie der raumordnerischen Vorgabe sicher gestellt.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Klanze-Neufassung“, I. Abschnitt wird aus dem seit dem 29.05.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Klanze“ entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land (wirksam seit dem 31.07.2002) ist für den Planbereich eine Darstellung als „Gewerbliche Bauflächen“ (G - § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) enthalten. Da der vorliegende B-Plan nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren 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. Durch die Aufstellung des B-Planes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt; somit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB gegeben. Dies wurde so im Übrigen auch mit dem Landkreis Gifhorn als höhere Verwaltungsbehörde im Sinne des § 6 Abs. 1 BauGB und mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig als zuständige Raumordnungsbehörde abgestimmt.

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 wird begrenzt:

- im Norden tlw. durch die nördliche Grenze der Straße „An der Klanze“ und durch die Trasse der vorhandenen 110 KV-Freileitung,
- im Osten durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 209/2 und 208,
- im Süden durch die südliche Grenze der „Wolfsburger Straße“ (B 188),
- im Westen grenzt das Gebiet an den bestehenden B-Plan „Gewerbegebiet Laischeweg“.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

1.3 Vorhandene Planungen, Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Weyhausen ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde. Nach den Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994 und der Änderung des LROP 2002 (Nds. GVBI 2002 S. 738) ist die Samtgemeinde Boldecker Land und damit auch die Gemeinde Weyhausen dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben aus dem LROP wurden als verbindliche Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig übernommen (D 1.4 03).

Die nördliche Gemarkungslage von Weyhausen liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 07). Die Ortslage von Weyhausen ist umgeben von Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02). Im Südwesten und Westen ist im RROP ein Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung (D 2.3 03/08) und im Südosten ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 10) dargestellt. Der Lauf der Aller ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 10) mit Linienhafter Ausprägung festgelegt.

Die Ortslage von Weyhausen ist über die B 188 und B 248 (Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung – D 3.6.3 05), die A 39 mit direkter Anbindung der Gemeinde Weyhausen sowie die K 28, die als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (D 3.6.3 05) im RROP enthalten ist, sehr gut an das überregionale und regionale Verkehrsnetz angebunden.

Durch die Ortslage von Weyhausen verläuft eine Hochspannungsfreileitung mit einer Spannung von 110 kV (D 3.5 07 bis D 3.5 09) sowie eine Fernwasserleitung (D 3.9.1 02/03/06).

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

Nach den landesplanerischen Zielvorgaben müssen in Gebieten und an den Standorten mit der Festlegung Vorranggebiete und Vorrangstandorte alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung (LROP 1994, Teil I, B 8 02, siehe Anhang zum RROP).

Vorsorgegebiete haben im Vergleich zu Vorranggebieten und Vorrangstandorten eine abgeschwächte Bindungswirkung. Der Vorsorgeaspekt steht mehr im Vordergrund als der Siche-

rungsaspekt. Diese Gebiete sind ein Instrument der Bestand- und Funktionssicherung aber auch der Vorsorgeplanung für künftige Entwicklungen. Andere Planungen und Maßnahmen müssen hierauf so abgestimmt werden, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung möglichst vermieden wird. Dies hat nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegengesetzter Nutzungen zur Folge. Die Vorsorgegebietsausweisung hat jedoch in der Abwägung gegenüber konkurrierenden Raumansprüchen in dem Gebiet einen hohen Stellenwert.

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

Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung eine hohe Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich (LROP 1994, Teil I, B 9 02).

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).

Das RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist am 01.09.1996 in Kraft getreten.

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

Die Gemeinde Weyhausen hat z.Z. ca. 2.640 Einwohner.

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

In dem seit dem 29.05.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Klanze“ ist für den Bereich des aktuellen B-Planes eine Festsetzung als „Gewerbegebiet-eingeschränkt“ („GEe“) festgesetzt.

Der Bebauungsplan als Rechtsnorm muß eindeutig bestimmbare Festsetzungen treffen!

Im vorliegenden Fall enthält der Bebauungsplan diese zwingend vorgeschriebene Eindeutigkeit in Bezug auf die Festsetzung eines „GEe-Gebietes“ nicht!

Begründung:

Aus der textlichen Ergänzung der Planzeichenerklärung ist nicht zu erkennen, welche „Einschränkungen“ für diesen Bereich zum Tragen kommen bzw. welche Gliederung des Gewerbegebietes als planerische Zielsetzung der Gemeinde für den Bereich des Bebauungsplanes erkennbar sein sollen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Der erste Teil dieser textlichen Ergänzung stellt offensichtlich auf ein Mischgebiet ab. Jedenfalls ist die Formulierung aus dem § 6 Abs. 1 und dem Abs. 2 BauNVO entnommen worden. Der Schlussteil betrifft die „Ausnahmen“ nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Eine eindeutig bestimmbare Regelung, wie es das BauGB für den Bebauungsplan als Rechtsnorm vorschreibt, ist für das „eingeschränkte Gewerbegebiet“ nicht erkennbar.

Hinzu kommt, daß in der Begründung unter dem Kapitel 4.1 Abs. 2 eine fehlerhafte Aussage getroffen wird. Hier heißt es: „...Als Richtwerte für den einzelnen Betrieb gelten die für „Reine Wohngebiete“ vorgegebenen Höchstwerte von 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts...“ Die Formulierung ist falsch! Bei der gemeindlichen Planung sind die Orientierungswerte nach der DIN 18 005 („Schallschutz im Städtebau“) und der TALärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) maßgebend!

Durch diese fehlerhafte Regelung im rechtsverbindlichen B-Plan wurden der Gemeinde die Möglichkeiten der Ansiedlung von entsprechend zulässigen Gewerbebetrieben in der jüngsten Vergangenheit entzogen.

Es ist daher planerische Zielsetzung der Gemeinde, die bestehenden Fehler des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu beheben und gleichzeitig den Inhalt des aktuellen B-Planes an die erforderliche gemeindliche Entwicklung anzupassen.

Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass dieser Bebauungsplan dazu dient, die Daseinsvorsorge zu sichern. Dies bezieht sich insbesondere auch auf ihre Verpflichtung nach dem BauGB und den Vorgaben aus der Raumordnung, da sie als Grundzentrum für eine ausgewogene Versorgung der Bevölkerung zu sorgen hat. Es ist daher Planungsabsicht der Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Rat der Gemeinde hatte am 23.09.2004 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „Klanze-Neufassung“ gefasst. Im Februar/März 2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. In diesem Verfahrensschritt wurden von den Unterrichteten keine Hinweise gegeben, die die Annahme rechtfertigen, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wesentliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In seiner Sitzung am 02.07.2007 hat der Rat der Gemeinde beschlossen, den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes in zwei Teilabschnitte zu unterteilen. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass das Planaufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Klanze-Neufassung“, I. Abschnitt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt wird. Planerische Zielsetzung des B-Planes ist es insbesondere auch, ein Nahversorgungszentrum mit dem Standort in Weyhausen, dem Grundzentrum der Samtgemeinde Boldecker Land zu entwickeln und planungsrechtlich zu sichern. Nach Auffassung der Gemeinde ist diese Zielsetzung von sehr hoher städtebaulicher Bedeutung für die Gemeinde Weyhausen.

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 das o.a. Scopingverfahren dokumentiert, dass dies nicht der Fall ist und somit die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind.

Außerdem ist die Erarbeitung einer Eingriffsregelung für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich (§ 13 a Abs. Nr. 4 BauGB).

2. Begründung der Festsetzungen in der Planzeichnung

2.1 Art der Nutzung

Durch den Bebauungsplan sollen ca. 6,50 ha einer anderen als der bisher im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten Nutzung zugeführt werden (GEe ⇒ SO-Einzelhandel). Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der von Weyhausen wahrzunehmenden Verpflichtungen aus dem BauGB sowie der raumordnerischen Vorgaben sicher gestellt.

Als Nutzungsart werden „Sonstige Sondergebiete“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Die maximal zulässige Verkaufsfläche (VK) wird mit 2.800 m² festgeschrieben. Diese Vorgaben beruhen auf der mit dem ZGB erzielten raumordnerischen Abstimmung der maximal zulässigen Größenordnung für Weyhausen für diesen Bebauungsplan. Diese Größenordnung wurde durch den ZGB auch so mit dem Landkreis Gifhorn, der IHK, der Stadt Wolfsburg abgestimmt. Die Samtgemeinde hat ihre Zustimmung bisher aus terminlichen Gründen noch nicht erteilt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sie ihre Zustimmung in der nächsten Ratssitzung erteilen wird.

2.2 Maß der Nutzung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich nach den im rechtsverbindlichen B-Plan vorgegebenen Vollgeschossen und den Grundstücken in der Nachbarschaft. Die Gebäudehöhen werden durch eine maximal zulässige Höhe festgesetzt. Die Begrenzung der überbaubaren Fläche und die Festsetzung einer GRZ von 0,6 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). Die **zulässige Überschreitung nach § 19 BauNVO wird auf bis zu 30 % begrenzt.**

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

Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Das wird damit begründet, dass zu erwarten ist, dass in dem Baugebiet durch die vorgesehene Nutzung Gebäude mit einer größeren Länge errichtet werden müssen. Diesem Erfordernis will die Gemeinde durch die von der offenen Bauweise abweichende Bauweise auch Rechnung tragen und lässt daher größere Gebäudelängen zu.

2.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die beiden vorhandenen Erschließungsanlagen „Wolfsburger Straße“ (B 188) sowie die vorhandene Straße „An der Klanze“. Darüber hinaus erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger für die B 188 die Herstellung einer neuen Straßeneinmündung. Da das Baugebiet zurzeit noch außerhalb der OD an der freien Strecke der B 188 liegt, ist in einem Abstand von 20,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 188 nachrichtlich die Bauverbotszone im Bebauungsplan eingetragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BFStrG). Die in § 9 Abs. 2 Nr. 1 BFStrG benannte „Baubeschränkungszone“ ist nicht in den Planentwurf einzutragen, da das Planaufstellungsverfahren in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger durchgeführt wird. Die Gemeinde hat in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung beim Landkreis Gifhorn die Verlegung der OD nach Osten beantragt. Die OD liegt zur Zeit bei km 13,755 (Einmündung des Laischeweges in die B 188) und wird neu bei Km 14,136 festgesetzt (östliche Grenze des Geltungsbereiches an der B 188). Über die Anbindung der neuen Planstraße an die B 188 wird eine Kreuzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Straßenbaulastträger abgeschlossen, in der alle Details der Ausführung und der Kosten aufgeführt sein werden. Für die neue Straßeneinmündung ist die Einrichtung einer Lichtsignalanlage geplant. Da zur Anbindung des neuen Baugebietes an die B 188 bauliche Änderungen der Bundesstraße, insbesondere wegen der erforderlichen Herstellung der neuen Straßeneinmündung, notwendig sind, wird in Abstimmung mit dem Straßenbauträger die entsprechende Trasse der B 188 im erforderlichen Umfang mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Dadurch ist es nicht notwendig, für die Herstellung der baulichen Änderungen an der Bundesstraße ein Planfeststellungsverfahren auf der Grundlage des Bundesfernstraßengesetzes durchzuführen.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die verkehrliche Erschließung über die zum Teil bereits vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen. Um bei einer in der Zukunft möglichen Erweiterung des Gebietes nach Osten durch die neue Anbindung an die B 188 deutlich verbesserte verkehrliche Situation nutzen zu können, wird im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine entsprechende öffentliche Verkehrsfläche in der erforderlichen Breite parallel zur B 188 festgesetzt.

Da im westlichen Geltungsbereich das hier bisher vorhandene Regenrückhaltebecken westlich der neuen Straßenanbindung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Gifhorn als solches nicht mehr notwendig ist, wird für diesen Bereich als Nutzungsart „SO-Nahversorgungszentrum“ festgesetzt. Der vorhandene Fußweg wird an dieser Stelle daher aufgehoben und im Zuge des Ausbaus der B 188 nach Süden verlegt.

2.6 Begründung der textlichen Festsetzungen

Für den Geltungsbereich erfolgt eine Festsetzung als „SO-Einzelhandel“. Dadurch werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Weyhausen geschaffen. In Abstimmung mit dem ZGB als zuständige Raumordnungsbehörde wird die zulässige neu zu schaffende Gesamtverkaufsfläche (GVK) auf 2.800 m² begrenzt. Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung ist somit gegeben (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Da davon auszugehen ist, dass auch Gebäude mit einer größeren Länge als 50,00 m in dem Baugebiet zur Ausführung gelangen müssen, trägt die Gemeinde dieser Tatsache Rechnung und setzt eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise im Bebauungsplan fest.

Um eine negative Wirkung bezüglich der städtebaulichen Gestaltung des Gebietes am Ortsrand der Gemeinde zu vermeiden, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Auch wenn nach den Vorgaben des § 13 a BauGB die Erarbeitung der Eingriffsregelungen auf der Grundlage des Naturschutzrechtes nicht erforderlich ist, will die Gemeinde sicher stellen, dass die vorhandenen Gehölze erhalten werden. Daher wird eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in den B-Plan aufgenommen.

Für die Realisierung des B-Planes ist die Untersuchung der Lärmsituation erforderlich gewesen. Das Ergebnis des vom TÜV NORD erarbeitete Schalltechnische Gutachten wird in Form von Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im B-Plan dargelegt.

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.

Für den Bebauungsplan „Klanze“ wurde bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers seinerzeit eine hydraulische Berechnung erstellt, die davon ausging, dass das anfallende Niederschlagswasser insgesamt über die öffentliche Kanalisation gesammelt und dem bestehenden Regenrückhaltebecken über den Sandfang zugeleitet werden musste.

Das Büro Wittig hatte im Jahre 2005 auf Veranlassung der Gemeinde im Auftrage der NILEG eine Untersuchung bezüglich einer möglichen Versickerung im Baugebiet vorgenommen. Diese Untersuchung hatte folgendes Ergebnis:

Da im nördlichen und südlichen Bereich des B-Plangebietes eine Versickerung des Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Bodens sowie des Grundwasserstandes möglich ist und darüber hinaus die Gemeinde im B-Planverfahren eine geringere Versiegelungsrate festsetzen will (GRZ = 0,6 statt bisher 0,8) kann davon ausgegangen werden, dass das Volumen des Regenrückhaltebeckens entsprechend verringert werden kann. Hinzu kommt, dass im Bereich der Samtgemeinde Boldecker Land ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Beseitigung des Niederschlagswassers nicht besteht. Unter der Voraussetzung, dass versickerungsfähiger Boden ansteht und die Höhe des Grundwasserstandes eine Versickerung zulässt, sollte auch unter Anwendung der Empfehlungen aus den ATV-Arbeitsblättern eine Versickerung auf den Grundstücken verbindlich geregelt werden. Dies würde auch unter ökologischen Gesichtspunkten sehr großen Sinn bereiten, da damit die Grundwasserneubildungsrate im Baugebiet positiv beeinflusst wird. Das Volumen des RRB könnte somit auf ca. 2.000 m³ (bisher ca. 3.500 m³) verringert werden.

Diese Aussage bezieht sich auf den Geltungsbereich des B-Planes „Klanze“ und ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde auf den Geltungsbereich des aktuellen B-Planes übertragbar. Das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes „Klanze-Neufassung“, II. Abschnitt wird im Anschluss an das aktuelle Planverfahren für den I. Abschnitt zügig weitergeführt. In diesem Verfahren wird dann eine neue hydraulische Berechnung bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung erstellt, aus der dann für den gesamten Planbereich die erforderlichen genauen Aussagen getroffen werden.

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.

2.9 Weitere Festsetzungen und Kennzeichnungen nach dem BauGB

Aus dem Verfahren zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich keine Hinweise ergeben, die entsprechende Festsetzungen bzw. Kennzeichnungen auf der Grundlage des BauGB erforderlich machen.

2.10 Nachrichtliche Übernahmen

Da das Baugebiet zurzeit noch außerhalb der OD an der freien Strecke der B 188 liegt, ist in einem Abstand von 20,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 188 nachrichtlich die Bauverbotszone im Bebauungsplan eingetragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BFStrG). Die in § 9 Abs. 2 Nr. 1 BFStrG benannte „Baubeschränkungszone“ ist nicht in den Planentwurf einzutragen, da das Planaufstellungsverfahren in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger durchgeführt wird.

Das Erfordernis für weitere nachrichtlich Übernahmen sind zurzeit nicht erkennbar.

3. Immissionsschutz

Für die Durchführung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Untersuchung bezüglich der Emissionen, die aus dem Verkehr im öffentlichen Bereich sowie aus der von der Gemeinde vorgesehenen Nutzung innerhalb des Planbereiches zu erwarten sind. Die Gemeinde hat daher ein entsprechendes Gutachten beim &TÜV NORD in Auftrag gegeben.

Das Ergebnis dieses Gutachtens stellt sich wie folgt dar:

Zusammenfassung:

Die Gemeinde Weyhausen beabsichtigt den Bebauungsplan „Klanze-Neufassung“ neu aufzustellen. Der südliche Teil des Gebietes soll als Sondergebiet für Einkaufsmärkte bzw. Systemgastronomie, der nördliche Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Wir wurden beauftragt, eine Kontingentierung der Geräuschemissionen des geplanten Sonder-/Gewerbegebietes vorzunehmen, die einen ausreichenden Geräuschimmissionsschutz der südlich gelegenen Wohngebiete gewährleistet.

Die Kontingentierung der Geräuschemissionen des geplanten Gewerbegebietes wurde so durchgeführt, dass die jeweiligen Orientierungswerte tagsüber um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten werden. Dies ist aus unserer Sicht tolerierbar, da zur Tageszeit bereits eine deutliche Geräuschvorbelastung durch den öffentlichen Verkehr vorliegt. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte um nicht mehr als 1 dB(A) überschritten. Im Anhang 3 zum Gutachten haben wir unseren Vorschlag zur Kontingentierung der Geräuschemission dargestellt. Eine weitere Variante haben wir mit dem Anhang 4 beigelegt. Hier wird vorausgesetzt, dass dem unbeplanten Innenbereich der Schutzanspruch eines MI zukommt.

Durch die Einrichtung einer neuen Abbiegespur werden in einem Umkreis von bis zu 70 m um die Einmündung der Erschließungsstraße die Beurteilungspegel des öffentlichen Straßenverkehrs auf der B 188 um mindestens 3 dB(A) erhöht. Damit liegt eine wesentliche Änderung der Straße im Sinne der 16. BImSchV vor. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden überschritten.

Eine deutliche Verbesserung der Situation kann aus schalltechnischer Sicht erreicht werden, wenn die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Versetzen der Ortstafel) auf 50 km/h gesenkt wird.

Das Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens wird, soweit dies als erforderlich angesehen wird, als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

4. 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.

5. 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.

6. Kreisarchäologie

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

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Zu widerhandlungen können nach § 35 NDSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 250 000,00 € belegt werden.

7. ÖPNV

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

Teil B Zusammenfassende Abwägung

1. Unterrichtung der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **02.02.2005** von der Planungsabsicht der Gemeinde unterrichtet, den B-Plan „Klanze-Neufassung“ aufzustellen. Sie wurden aufgefordert, sich bis zum **14.03.2005** auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Aus dem Verfahren zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine Hinweise darauf, dass über die bei der Unterrichtung mitgeteilten Untersuchungen bezüglich der Umweltprüfung / Umweltbericht hinausgehende zusätzliche Untersuchungen erforderlich werden.

Die von einigen Unterrichteten mitgeteilten Hinweise für das weitere Verfahren werden entsprechend in Abstimmung mit der Gemeinde in den Planentwurf sowie die Begründung aufgenommen. Dabei handelt es sich insbesondere um die Stellungnahme der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, der LSW sowie des Landkreises.

Für den aktuellen B-Plan, der als I. Abschnitt des B-Planes „Klanze-Neufassung“ nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann das Ergebnis der Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB verwendet werden, so dass in dieser Hinsicht keine weiteren planungsrelevanten Belange zum Tragen kommen.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 1 entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom **14.08.2007 bis einschließlich 14.09.2007** gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom **06.08.2007** 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 **10.08.2007** 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

Unterhaltungsverband Oberaller - vom 23.07.2007

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine grundsätzlichen Bedenken.

Unter 2.7 - Versorgung/Entsorgung - wird im 4. Absatz die Beseitigung des Niederschlagswassers behandelt. Die Ausführung, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gebiet möglich sein soll, wird seitens des Unterhaltungsverbandes begrüßt.

ExxonMobil Production Deutschland GmbH - vom 13.08.2007

Nicht betroffen.

Gemeinde Jembke - vom 15.08.2007

Als Träger öffentlicher Belange hat die Gemeinde Jembke keine Anregungen und Bedenken zu dem Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes der Gemeinde Weyhausen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 16.08.2007

Durch vorgesehene Neufassung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Klanze“ ist vorgesehen, in einem ersten Abschnitt den Bereich entlang der Bundesstraße 188 neu zu ordnen. Das ursprünglich festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet soll in Sondergebiet „Einzelhandel“ geändert werden. Darüber hinaus ist eine Umgestaltung der Zuwegung von der Bundesstraße kommend vorgesehen.

Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht. Es handelt sich nicht um eine Neuüberplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen sondern um eine Änderung eines bereits festgesetzten Baugebietes. Eine geänderte Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange gegenüber dem rechtsgültigen Plan ist insgesamt nicht zu erkennen.

Wir gehen davon aus, dass Umgestaltungsmaßnahmen an der Bundesstraße nicht zu einer Behinderung des Verkehrs hinsichtlich Ausgestaltung der Fahrbahnbreite u.ä. führen, da hier auch landwirtschaftliche Fahrzeuge frequentieren.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - vom 22.08.2007

Aus Sicht unseres Hauses bestehen zu der oben genannten Planung keine Bedenken.

Zentrale Polizeidirektion - vom 22.08.2007

Auf den uns zur Verfügung stehenden Luftbildern ist keine Bombardierung im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich erkennbar.

E.ON Avacon Netz GmbH - vom 22.08.2007

Urschriftlich zurück. Die Belange der E.ON Avacon Netz GmbH werden von dem o.g. Vorhaben nicht betroffen.

Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - vom 22.08.2007

Der o.a. Bebauungsplan weist ein Baugebiet an der Nordseite der freien Strecke der Bundesstraße 188 zwischen km 13,747 und km 14,160 in der Gemarkung Weyhausen aus.

Die verkehrliche Erschließung ist über eine neue Gemeindestraße, die bei km 13,974 in die freie Strecke der Bundesstraße 188 einmündet, geplant.

Über den vorgenannten Anschluss ist - rechtzeitig vor Baubeginn - eine Vereinbarung zwischen dem Bund und der Gemeinde zu schließen. Hier wird unter anderem geregelt, dass alle Bau-, Mehrunterhaltungs- und Folgekosten zu Lasten der Gemeinde gehen. Hierzu sind von der Gemeinde Planunterlagen zu erarbeiten und mir 4fach zu übersenden. Auf das als Anlage beigefügte Merkblatt weise ich hin.

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

Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o.a. Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Anmerkung:

Die angesprochen Vereinbarung zwischen dem Bund und der Gemeinde wird zurzeit vorbereitet. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese - rechtzeitig vor Baubeginn - abgeschlossen sein wird. Die Hinweise darauf, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das neue Baugebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden sowie dass Ansprü-

che hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden können, werden zur Kenntnis genommen.
Es bedarf keines Beschlusses.

Gaz de France - vom 23.08.2007

Wir teilen Ihnen mit, dass wir in den o.g. Bereichen der Bebauungspläne keinerlei technische Anlagen betreiben, die berücksichtigt werden müssen.
Für unsere Beteiligung bedanken wir uns.

Bundespolizeipräsidium Nord - vom 27.08.2007

Die Belange des Bundespolizeipräsidiums Nord werden durch Ihr Vorhaben im obengenannten Gebiet nicht berührt.
Ich habe daher keine Hinweise bzw. Einwände.

Wehrbereichsverwaltung Nord – vom 27.08.2007

Gegen Ihre o.a. Planung habe ich keine Bedenken.

RWE Dea – vom 28.08.2007

Als Anlage erhalten Sie den uns übersandten Vorgang zurück.
RWE Dea – Anlagen werden nicht betroffen, somit haben wir gegen das/die Vorhaben keine Bedenken.

E.ON Netz GmbH vom – 29.08.2007

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

Stadtwerke Wolfsburg AG – vom 30.08.2007

Im Plangebiet „Klanze-Neufassung“, I. Abschnitt liegen von uns keine Versorgungsleitungen. Strom-, Wasser- und Gaspläne bekommen Sie von der LSW Bereich Fallersleben.

LSW Netz GmbH – vom 30.08.2007

Gegen die o.g. Bebauungsplanänderung bestehen aus Sicht unserer Gesellschaft und aus Sicht der GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn) keine Bedenken, sofern die Stellungnahme der LandE GmbH vom 17.02.2005 weiterhin berücksichtigt wird.

Gemeinde Osloß – vom 30.08.2007

Die geplante Planänderung des Bebauungsplanes wird zu einer weiteren Konzentration des Einzelhandelsangebotes vor allem im periodischen Sektor auf die Gemeinde Weyhausen führen. Damit verbunden steht zu befürchten, dass die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes in Osloß künftig nicht mehr möglich sein wird.

In der Gemeinde Osloß besteht jedoch ein großer Bedarf an einer entsprechenden Einrichtung. Da die Gemeinde Weyhausen bereits über ihren Eigenbedarf hinaus mit Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels belegt ist, kann die geplante weitere Ausdehnung des Einzelhandels dort nicht befürwortet werden.

Anmerkung:

In der Begründung zum B-Plan ist dargelegt, dass die Gemeinde Weyhausen nach den Vorgaben des RROP des ZGB als Grundzentrum für den Bereich der Samtgemeinde Boldecker Land für ihren Einzugsbereich entsprechende Aufgaben wahrzunehmen hat, die zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung erforderlich sind.

Nach der Definition des **Landesraumordnungsprogrammes** sind bereitzustellen:

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

Darüber hinaus ist die Gemeinde Weyhausen nach landesplanerischen Zielvorgaben **Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (D 1.5 03)** und **Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (D 1.5 3)**. Dieser Verpflichtung aus dem RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig will die Gemeinde nachkommen und

stellt diesen Bebauungsplan auf, um den vorhandenen Bedarf für ein Nahversorgungszentrum planungsrechtlich zu sichern.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass sie durch die Aufstellung des B-Planes ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben der Raumordnung und des BauGB nachkommt. Sie kann daher nicht erkennen, warum die Ansiedlung des durch die Gemeinde Osloß als erforderlich angesehenen Einzelhandelsmarktes in Osloß durch den B-Plan der Gemeinde Weyhausen nicht mehr möglich sein soll. Im Übrigen hat der ZGB mitgeteilt, dass die durch den B-Plan ermöglichten Ansiedlungen von Märkten beim ZGB noch als raumverträglich angesehen wird. Die Anregung der Gemeinde Osloß, dass sie die geplante weitere Ausdehnung des Einzelhandels durch den B-Plan nicht befürworten kann, wird daher aus den vorgenannten Gründen zurückgewiesen. Die B-Planfestsetzungen werden wie vorgesehen beibehalten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung der Gemeinde Osloß wird aus den oben näher dargelegten Gründen nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

9 Ja-Stimmen!

3 Nein-Stimmen!

Samtgemeinde Boldecker Land – vom 05.09.2007

Zu genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Es wird inhaltlich festgestellt, dass durch die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsstandortes in Weyhausen Nachteile bei den Realisierungsmöglichkeiten von Nahversorgungsmärkten mindestens in den Mitgliedsgemeinden Osloß, Tappenbeck und Bokendorf entstehen können. Die Auswirkungen der beabsichtigten Planung auf diesen raumordnerischen Aspekt sind durch den Rat der Samtgemeinde Boldecker Land noch nicht abschließend bewertet; eine diesbezügliche Beschlussfassung wird erst Ende September erfolgen. Insofern ist eine abschließende Stellungnahme zur Zeit noch nicht möglich.

Bis zu einer Entscheidung über die Zustimmung der Samtgemeinde Boldecker Land zu dem raumordnerisch von Seiten des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als Voraussetzung für die dortige Zustimmung zur Planung gewünschten Einvernehmens mit allen Beteiligten erscheint die Planung auch noch nicht entscheidungsreif.

Anmerkung:

In der Begründung zum B-Plan ist dargelegt, dass die Gemeinde Weyhausen nach den Vorgaben des RROP des ZGB als Grundzentrum für den Bereich der Samtgemeinde Boldecker Land für ihren Einzugsbereich entsprechende Aufgaben wahrzunehmen hat, die zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung erforderlich sind.

Nach der Definition des Landesraumordnungsprogrammes sind bereitzustellen:

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

Darüber hinaus ist die Gemeinde Weyhausen nach landesplanerischen Zielvorgaben **Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (D 1.5 03)** und **Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (D 1.5 3)**. Dieser Verpflichtung aus dem RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig will die Gemeinde nachkommen und stellt diesen Bebauungsplan auf, um den vorhandenen Bedarf für ein Nahversorgungszentrum planungsrechtlich zu sichern.

Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass dieser Bebauungsplan dazu dient, die Daseinsvorsorge zu sichern. Dies bezieht sich insbesondere auch auf ihre Verpflichtung nach dem BauGB und den Vorgaben aus der Raumordnung, da sie als Grundzentrum für eine ausgewogene Versorgung der Bevölkerung zu sorgen hat. Es ist daher Planungsabsicht der Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Nach Auffassung der Gemeinde Weyhausen besteht kein kausaler Zusammenhang zwischen der von ihr wahrzunehmenden Verpflichtung aus der Aufgabenstellung des Grundzentrums auf der Grundlage des RROP und der Möglichkeit, in den angesprochenen Mitgliedsgemeinden Nahversorgungsmärkte anzusiedeln. Vielmehr ist diese Möglichkeit abhängig von der Einwohnerzahl und der damit im Zusammenhang stehenden zulässigen Größenordnung nach den Vorgaben des ZGB (0,5 m² Verkaufsfläche / Einwohner).

Wie der ZGB in seiner unten aufgeführten Stellungnahme (Ziffer. 19) feststellt, haben alle Betroffenen mit Ausnahme der Samtgemeinde Boldecker Land seinen Vermerk bezüglich der raumordnerischen Abstimmung mitgezeichnet. In der Begründung ist hierzu dargelegt, dass eine Abstimmung darüber durch die Samtgemeinde aus terminlichen Gründen erst Ende September erfolgen kann. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Abstimmung in ihrem Sinne positiv ausfallen wird, damit der B-Plan dann ordnungsgemäß beschlossen und in Kraft gesetzt werden kann.

Ergänzende Anmerkung:

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 27.09.2007 mit Stimmenmehrheit beschlossen, die Zustimmung zu der raumordnerischen Beurteilung durch den Zweckverband Braunschweig (Vermerk des ZGB vom 24.05.2007) zu geben und den entsprechenden Vermerk mitzuzeichnen. Der mitgezeichnete Vermerk wurde dem ZGB vorgelegt. Der ZGB hat mit Schreiben vom 08.10.2007 mitgeteilt, dass nach Mitzeichnung nunmehr aller Beteiligten (Landkreis Gifhorn, IHK Lüneburg-Wolfsburg, Samtgemeinde, Stadt Wolfsburg) die Raumverträglichkeit des geplanten Vorhabens (Nahversorgungszentrum) gegeben ist.

„ZITAT:

Mit der Ansiedlung des geplanten Nahversorgers steigt die mittlere Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarf im Einzugsbereich Weyhausen auf 0,51 m² pro Einwohner, im aperiodischen Bereich durch die Fachmarktansiedlung auf 0,37 m² pro Einwohner. Beide Werte sind im Großraum Braunschweig als noch raumverträglich einzustufen.

ZITATENDE!“

Damit sind die Bedenken der Samtgemeinde ausgeräumt. Es bedarf hierzu auch keines besonderen Beschlusses.

Handwerkskammer Lüneburg-Stade – vom 12.09.2007

Die von Ihnen an uns gesandten Planunterlagen zum genannten Vorhaben wurden in unserem Haus geprüft.

Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Planunterlagen keine Bedenken.

Landkreis Gifhorn – vom 13.09.2007

Zu o.g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Ortsplanung

Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

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

Straßenbauverwaltung

Ortsdurchfahrtsgrenzen

Die Ortsdurchfahrtsgrenze wird entsprechend der Planung verlegt.

Untere Bauaufsichtsbehörde

Keine Anregungen oder besonderen Hinweise.

Untere Wasserbehörde

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist nach § 10 NWG zu beantragen.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister, Herrn Ranta, bestehen seitens der Naturschutzbehörde keine Bedenken, wenn der östliche 15 m breite Grünstreifen auch für die Versickerung von Regenwasser genutzt wird. Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend anzupassen.

Anmerkung:

Die Anregung der UNB ist nachvollziehbar. Es erfolgt daher die Aufnahme einer zusätzlichen textlichen Festsetzungen Nr. 6 mit folgender Formulierung:

Innerhalb der im Plangeltungsbereich vorhandenen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen für den Ausgleich im Osten des Plangebietes (15 m breiter

Pflanzstreifen) ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers allgemein zulässig.

Die Nummerierung der nachfolgenden Regelungen werden entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung der UNB wird wie oben dargelegt berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig!

Untere Abfallbehörde

Immissionsschutzrechtliche und bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Gegen die beabsichtigte Planung gibt es aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr

Bedenken werden nicht erhoben, wenn hinsichtlich der Durchführung der Müllabfuhr die Hinweise des Begründungstextes dieses Bebauungsplanes eingehalten werden. Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Zweckverband Großraum Braunschweig – vom 13.09.2007

Zu o. g. Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:

Mit Schreiben vom 24.05.2007, Az: 2.5.8 habe ich eine raumordnerische Abstimmung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im o. g. Plangebiet eingeleitet. Mit Ausnahme der Samtgemeinde Boldecker Land haben alle Betroffenen meinen Vermerk mitgezeichnet. Ohne die Mitzeichnung der Samtgemeinde Boldecker Land sehe ich wegen der dortigen Flächennutzungsplankompetenz jedoch keine Möglichkeit, derzeit einen abschließenden raumordnerischen Bescheid zu erteilen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens bitte ich, die textlichen Festsetzungen in dem Sinne zu ergänzen, dass für die einzelnen Sortimente ebenfalls eine maximale Verkaufsflächengröße festgesetzt wird. Siehe hierzu meinen oben angeführten Vermerk.

Eine Ausfertigung dieses Schreibens erhält die Samtgemeinde Boldecker Land, der Landkreis Gifhorn und die IHK Lüneburg-Wolfsburg zur Kenntnis.

Anmerkung:

Der Anregung des ZGB, die textliche Festsetzung entsprechend den Vorgaben aus dem Vermerk vom 24.05.2007 zu ergänzen, sollte nachgekommen werden. Damit wird der Inhalt der raumordnerischen Abstimmung eindeutig bestimmbar in den Bebauungsplan aufgenommen. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird wie folgt formuliert:

Im Bereich SO-Einzelhandel (SO₁ und SO₂) ist die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche (GVK) von maximal 2.800 m² zulässig. Bei der Ermittlung der GVK werden bereits vorhandene Einzelhandelsbetriebe nicht mit einbezogen.

Die Gesamtverkaufsfläche setzt sich wie folgt zusammen:

- Ein Nahversorger mit einer Verkaufsfläche bis 800m²,
- Fachmärkte für den aperiodischen Bereich bis zu maximal 2000 m² Verkaufsfläche; die einzelne Betriebseinheit ist dabei auf maximal 400 m² Verkaufsfläche begrenzt,
- der Bereich für Bau/Wohnen/Garten kann als Einzelbetrieb bis zu 1.200m² Verkaufsfläche aufweisen.

Wie der ZGB feststellt, haben alle Betroffenen mit Ausnahme der Samtgemeinde Boldecker Land seinen Vermerk bezüglich der raumordnerischen Abstimmung mitgezeichnet. Als Betroffene wurden vom ZGB die Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Stade, die Stadt Wolfsburg, der Landkreis Gifhorn, die Samtgemeinde Boldecker Land, die Gemeinde Weyhausen und der Planer mit der Bitte um Mitzeichnung seines Vermerkes vom 24.05.2007 angeschrieben.

Der Rat der Samtgemeinde hat nunmehr in seiner Sitzung am 27.09.2007 mit Stimmenmehrheit beschlossen, die Zustimmung zu der raumordnerischen Beurteilung durch den Zweckverband Braunschweig (Vermerk des ZGB vom 24.05.2007) zu geben und den entsprechenden Vermerk mitzuzeichnen. Der mitgezeichnete Vermerk wurde dem ZGB vorgelegt.

Der ZGB hat daher mit Schreiben vom 08.10.2007 mitgeteilt, dass nach Mitzeichnung nunmehr aller Beteiligten (Landkreis Gifhorn, IHK Lüneburg-Wolfsburg, Samtgemeinde, Stadt Wolfsburg) die Raumverträglichkeit des geplanten Vorhabens (Nahversorgungszentrum) gegeben ist.

„ZITAT:

Mit der Ansiedlung des geplanten Nahversorgers steigt die mittlere Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarf im Einzugsbereich Weyhausen auf 0,51 m² pro Einwohner, im aperiodischen Bereich durch die Fachmarktsiedlung auf 0,37 m² pro Einwohner. Beide Werte sind im Großraum Braunschweig als noch raumverträglich einzustufen.

ZITATENDE!

Beschlussvorschlag:

Die Anregung des ZGB, die textliche Festsetzung Nr. 1 wie oben dargelegt zu ergänzen, wird berücksichtigt. Sie wird wie folgt formuliert:

Im Bereich SO-Einzelhandel (SO₁ und SO₂) ist die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche (GVK) von maximal 2.800 m² zulässig. Bei der Ermittlung der GVK werden bereits vorhandene Einzelhandelsbetriebe nicht mit einbezogen.

Die Gesamtverkaufsfläche setzt sich wie folgt zusammen:

- Ein Nahversorger mit einer Verkaufsfläche bis 800m²,
- Fachmärkte für den aperiodischen Bereich bis zu maximal 2000 m² Verkaufsfläche; die einzelne Betriebseinheit ist dabei auf maximal 400 m² Verkaufsfläche begrenzt,
- der Bereich für Bau/Wohnen/Garten kann als Einzelbetrieb bis zu 1.200m² Verkaufsfläche aufweisen.

Abstimmungsergebnis:

8 Ja-Stimmen!

2 Nein-Stimmen!

II. PRIVATE

Bürger 1 - vom 20.08.2007

Zu dem ausliegenden Entwurf des o.g. Bebauungsplanes geben wir folgende Anregungen:

1. Die süd-östlich im Geltungsbereich zwischen den beiden SO1-Gebieten festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“ sollte durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde als Versorgungsträger ersetzt werden. Die parallel hierzu festgesetzten Baugrenzen sollten entfallen.

Begründung:

Da die betreffende Fläche an einen Investor verkauft werden soll, sollte diese auch in sein Eigentum übergehen. Andernfalls müssten zu dieser Fläche Abstandsflächen eingehalten werden, die die flexible Gestaltung des Grundstückes ebenso einschränken würden wie die hier derzeit definierten parallelen Baugrenzen.

Das Freihalten dieser Fläche wird durch die Definition eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ausreichend gewährleistet.

2. Die Abstände der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sollten auf das Minimum reduziert werden.

Begründung:

Um die Flächen innerhalb der Baugebiete möglichst flexibel gestalten zu können, sollten die Abstände der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf das Minimum reduziert werden. Die Gesamtsumme der befestigten Flächen wird bereits durch die Festsetzung der GRZ hinreichend beschränkt, die Sicherheit der tangierenden Verkehre wird durch die großzügigen öffentlichen Verkehrsflächen inkl. Ausrundungen sowie die eingetragenen Sichtdreiecke gewährleistet.

Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung.

Anmerkung:**Zu 1.:**

Da bei der Erarbeitung des Planentwurfes die hier genannte Absicht, die Grundstücke an einen Investor zu veräußern, noch nicht bekannt war, konnte dies so noch nicht berücksichtigt werden. Es ist jedoch nichts dagegen einzuwenden, dem Wunsch des Bürgers nachzukommen.

Zu 2.:

Im B-Plan ist ein Abstand von jeweils 5,00 m zwischen den Baugrenzen und den Straßengrenzen vorgesehen. Es ist nachzuvollziehen, dass bei der vorgesehenen Nutzung die überbaubaren Flächen so großzügig wie möglich festgesetzt werden. Der Mindestabstand beträgt nach den Vorgaben der Nieders. Bauordnung 3,00 m. Gegen die Berücksichtigung dieser Anregung bestehen ebenfalls keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden, wie oben näher dargelegt berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

9 Ja-Stimmen!

2 Nein-Stimmen!

1 Enthaltung!

Teil C Städtebauliche Werte**1. Flächenbilanz**

	<u>abs.(ha)</u>	<u>rel.(%)</u>
Gesamtfläche	ca. 6,61	100,00
davon:		
- Verkehrsflächen (vorhanden, gemeindliche Erschließungsstraße und B 188)	ca. 1,11	16,79
- Verkehrsflächen (neu)	ca. 0,33	4,99
- Fußweg (vorhanden und neu)	ca. 0,05	0,76
- (vorhanden am Ostrand)	ca. 0,15	2,27
- Grünflächen (Regenrückhaltebecken)	ca. 0,69	10,43
- Sondergebiet	ca. 4,28	64,76

Da es sich bei dem aktuellen B-Plan um die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung für ein Nahversorgungszentrum handelt, ist die Ermittlung der Anzahl der möglichen Wohneinheiten, der Einwohner sowie der Besiedlungsdichte entbehrlich.

Teil D Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.08.2007 bis einschließlich 14.09.2007** öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **11.10.2007** durch den Rat der Gemeinde Weyhausen beschlossen.

Weyhausen, den 22.10.2007

gez.: Hans-Georg Ranta

Bürgermeister

(L.S.)
Siegel.

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

Weyhausen, den

26. Nov. 2007

Bürgermeister

Hans-Jörg Ranta

H.-G. Ranta
Bürgermeister

