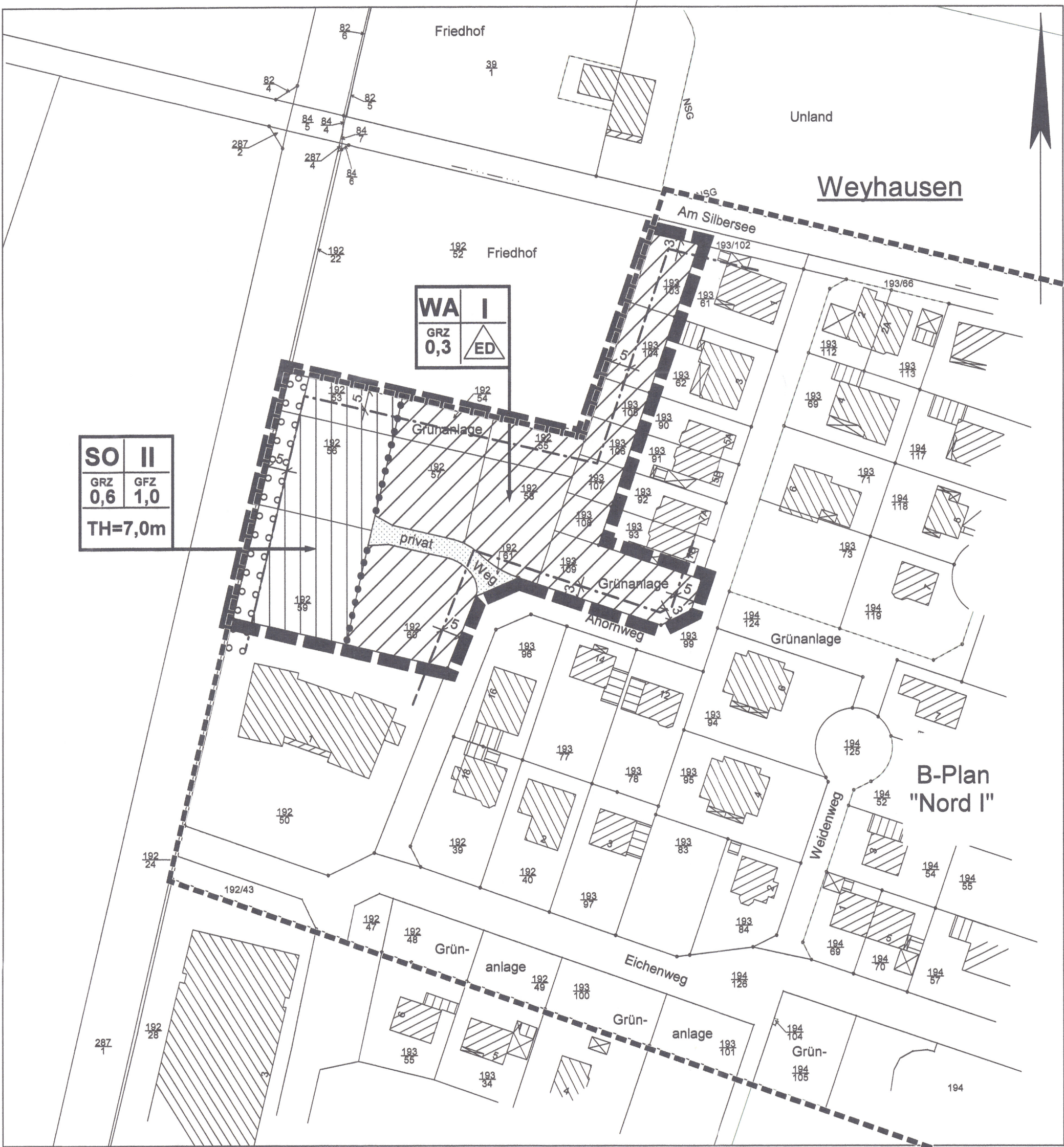




PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 2
- SO** Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GFZ** Geschossflächenzahl
- GRZ** Grundflächenzahl
- I / II** Zahl der Vollgeschosse
- TH** Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- privat Strassenverkehrsflächen, privat
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Nord I"

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ ~~nebenstehenden~~ ~~nebenstehenden~~ textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Weyhausen, den 22.10.2007

gez. Hans-Georg Ranta L.S.
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Weyhausen, den 22.10.2007

gez. Hans-Georg Ranta
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05/2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuen zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 17.10.2007

gez. Jürgens L.S.
(Unterschrift) (Siegel)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 15.10.2007
ArGoPlan Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt Stadtplaner
Brahmstraße 51
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

~~Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 5 Abs. 2 BauGB / § 5 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.~~
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 14.08.2007 bis 14.09.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 22.10.2007

gez. Hans-Georg Ranta
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhausen, den 22.10.2007

gez. Hans-Georg Ranta L.S.
Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan / die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.10.2007 im Amtsblatt Nr. 11 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.11.2007 rechtsverbindlich geworden.

Weyhausen, den 15. Nov. 2007

gez. Hans-Georg Ranta L.S.
Bürgermeister (Siegel)

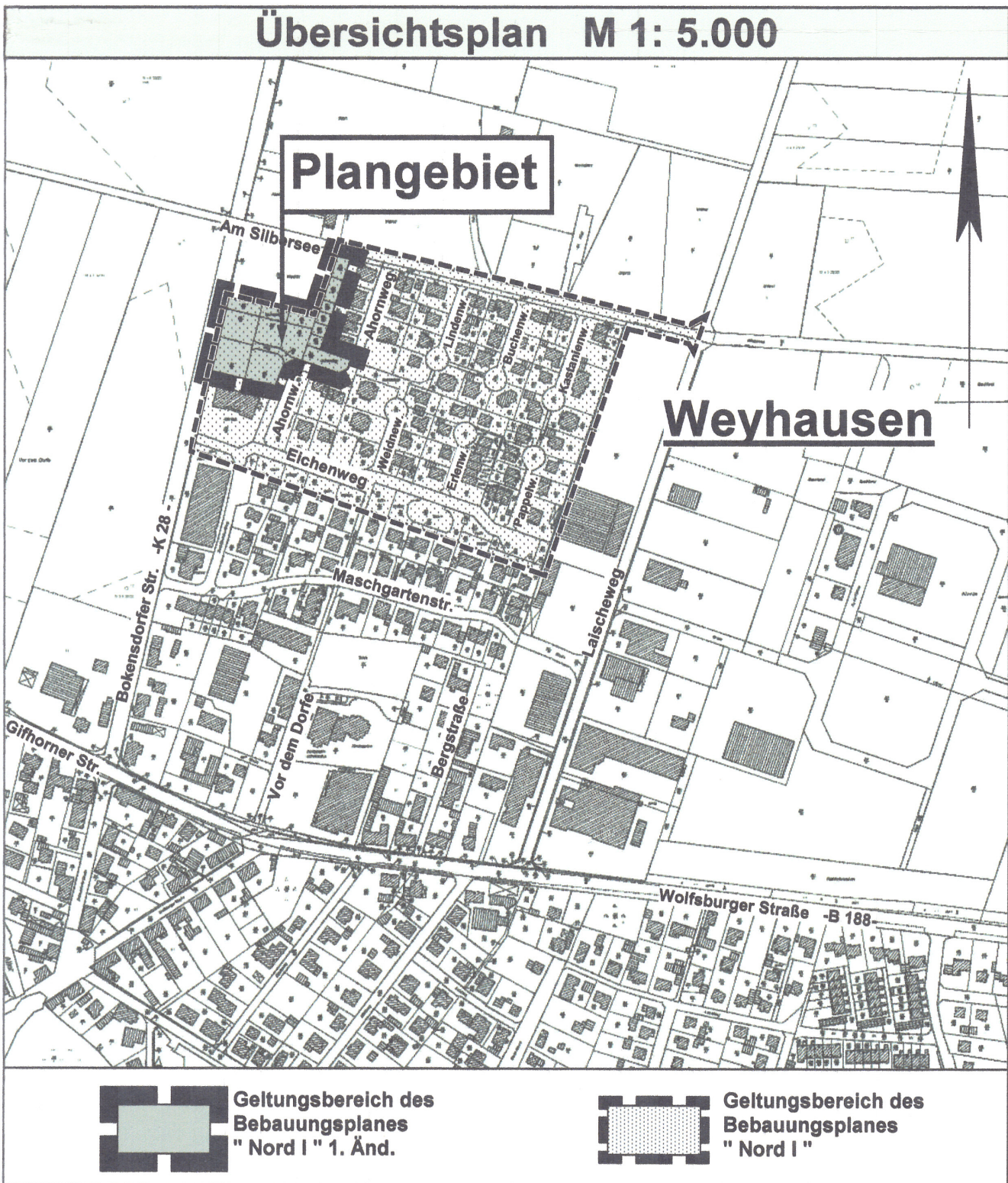
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den

Bürgermeister



Abschrift der URSCHRIFT

Gemeinde: **Weyhausen**
Bebauungsplan: **"Nord I" 1. Änderung**

ArGo Plan Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt Stadtplaner
Brahmstraße 51
38518 Gifhorn
Tel.: 05371/18806 Mobil: 0171-6325396 Fax: 05371/18805 E-Mail: w.goltz@argoplan.de

Maßstab: **1: 1.000**
Datum: **05.06.2007**
geändert: **15.10.2007**

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

Weyhausen, den 26. Nov. 2007
Bürgermeister *Hans-Georg Ranta* (Siegel)

ABSCHRIFT DER URSCHRIFT BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Nord 1“, 1. 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. (**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 eine wohnbauliche Nutzung planungsrechtlich zu sichern.

Im Nordwesten des o.a. Bebauungsplanes aus dem Jahre 1999 wurde seinerzeit entlang der Bokensdorfer Straße ein „Sondergebiet“ nach § 11 Abs. BauNVO festgesetzt.

Auf einem Teilstück dieses Bereiches des B-Planes wurde das neue Rathaus der Samtgemeinde errichtet. Im nördlichen Bereich ist ein Bürogebäude und eine Arztpraxis entstanden. Der restlich verbleibende Grundstücksbereich soll durch Wohngebäude genutzt werden. Die Genehmigung dieser Vorhaben ist aber zurzeit nicht möglich, da sie der vorhandenen Festsetzung eines „SO-Gebietes“ widersprechen. Um diese geplanten Wohngebäude errichten zu können, muss der bestehende B-Plan entsprechend geändert werden. Dafür kommt dann nur eine Festsetzung als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA - § 4 BauNVO) in Betracht.

Bei einer Besprechung beim Landkreis Gifhorn, Fachbereich 8, am 07.05.2007 wurde Einigkeit darüber erzielt, dass diese erforderliche Änderung im **beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB** durchgeführt werden kann. Eine Änderung des F-Planes im Parallelverfahren für die Änderung im Verfahren nach § 13 a BauGB ist nicht erforderlich. Vielmehr ist der F-Plan nach Inkrafttreten des B-Planes im Wege der Berichtigung anzupassen. Es bedarf hierfür keiner formellen Verfahrensschritte und auch keiner Genehmigung durch den Landkreis. Vielmehr ist die Korrektur redaktionell vorzunehmen.

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, der eine Flächengröße von ca. 0,61 ha hat, ca. 0,42 ha einer anderen als der bisher im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten Nutzung zugeführt werden (SO ⇒ WA). Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der von Weyhausen wahrzunehmenden Verpflichtungen aus dem BauGB sowie der raumordnerischen Vorgaben sicher gestellt.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „**Nord 1**“, **1. Änderung** wird aus dem seit dem 29.01.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nord 1“ entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land (wirksam seit dem 31.07.2002) ist für den Planbereich eine Darstellung als „Sonderbauflächen“ (S - § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) enthalten. Da der vorliegende B-Plan nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt wird, ist eine gleichzeitige Änderung des F-Planes der Samtgemeinde Boldecker Land im Parallelverfahren 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. Dies wurde so im Übrigen auch mit dem Landkreis Gifhorn als höhere Verwaltungsbehörde im Sinne des § 6 Abs. 1 BauGB 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 den vorhandenen Friedhof und die Straße „Am Silbersee“,
- im Osten durch die westlichen Flurstücksgrenzen der bereits baulich genutzten Grundstücke und die Straße „Ahornweg“,
- im Süden durch die südliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 192/59 und 192/60,
- im Westen durch die „Bokensdorfer Straße“ (K 28).

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. GVBl 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

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

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

Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung eine hoher 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 29.01.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nord 1“ ist für den Bereich des aktuellen B-Planes eine Festsetzung als „Sondergebiet“ festgesetzt. Diese Festsetzung lautet wie folgt:

„Sondergebiet – gemäß § 11 BauNVO (2) sind Gebäude für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke sowie für nicht störende Gartenbaubetriebe, Läden, Handelsbetriebe, Büro- und Geschäftsräume zulässig.“

Im Nordwesten des o.a. Bebauungsplanes aus dem Jahre 1999 wurde seinerzeit entlang der Bokensdorfer Straße ein „Sondergebiet“ nach § 11 Abs. BauNVO festgesetzt.

Auf einem Teilstück dieses Bereiches des B-Planes wurde das neue Rathaus der Samtgemeinde errichtet. Im nördlichen Bereich ist ein Bürogebäude und eine Arztpraxis entstanden. Der restlich verbleibende Grundstücksbereich soll durch Wohngebäude genutzt werden. Die Genehmigung dieser Vorhaben ist aber zurzeit nicht möglich, da sie der vorhandenen Festsetzung eines „SO-Gebietes“ widersprechen. Um diese geplanten Wohngebäude errichten zu können, muss der bestehende B-Plan entsprechend geändert werden. Dafür kommt dann nur eine Festsetzung als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA - § 4 BauNVO) in Betracht.

Durch den Bebauungsplan, der eine Flächengröße von ca. 0,61 ha hat, ca. 0,42 ha einer anderen als der bisher im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten Nutzung zugeführt werden (SO ⇒ WA). Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der von Weyhausen wahrzunehmenden Verpflichtungen aus dem BauGB sowie der raumordnerischen Vorgaben sicher gestellt.

In seiner Sitzung am **02.07.2007** 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 zumal von dem geplanten WA-Gebiet geringere Auswirkungen gegenüber der bisherigen Festsetzung zu erwarten sind.

Außerdem ist die Erarbeitung einer Eingriffsregelung für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

2. Begründung der Festsetzungen in der Planzeichnung

2.1 Art der Nutzung

Durch den Bebauungsplan mit einer Gesamtfläche von ca. 0,61 ha sollen für ca. 0,42 ha einer anderen als die bisher im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzte Nutzung zugeführt werden (SO ⇒ WA). Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der von Weyhausen wahrzunehmenden Verpflichtungen aus dem BauGB sowie der raumordnerischen Vorgaben sicher gestellt.

Als Nutzungsart wird entlang der Bokensdorfer Straße das bisherige „Sondergebiete“ als solches belassen und im übrigen Bereich in „Allgemeine Wohngebiete“ geändert. Die bisher an der Grenze zum Friedhof vorhandene „öffentliche Grünfläche“ die als Zugang zum Friedhof für das Baugebiet gedacht war, wird als solche nicht mehr benötigt und wird daher in das SO-Gebiet bzw. WA-Gebiet einbezogen. In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wird das WA-Gebiet entsprechend der planerischen Zielsetzung der Gemeinde gegliedert. Dabei werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes. Der Gebietscharakter des WA-Gebietes wird aber gewahrt.

2.2 Maß der Nutzung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich nach den östlich des Änderungsbereiches angrenzenden WA-Gebietes des rechtsverbindlichen B-Planes. 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 scho-

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

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

2.4 Bauweise

In Anpassung an das östlich angrenzende WA-Gebiet wird für den Bereich der Änderung ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzungen für den Bereich des SO-Gebietes werden unverändert beibehalten.

2.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsanlage „Ahornweg“. Darüber hinaus wird eine „Verkehrsfläche privat“ festgesetzt. Durch diese Verkehrsfläche erfolgt die verkehrliche und sonstige Erschließung der neu entstehenden Baugrundstücke.

2.6 Begründung der textlichen Festsetzungen

Für den Geltungsbereich wird die Festsetzung des SO-Gebietes wie im rechtsverbindlichen B-Plan vorhanden, im westlichen Bereich beibehalten. Für den übrigen Änderungsbereich erfolgt eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA- § 4 BauNVO).

Die bisher an der Grenze zum Friedhof vorhandene „öffentliche Grünfläche“ die als Zugang zum Friedhof für das Baugebiet gedacht war, wird als solche nicht mehr benötigt und wird daher in das SO-Gebiet bzw. WA-Gebiet einbezogen. In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wird das WA-Gebiet entsprechend der planerischen Zielsetzung der Gemeinde gegliedert. Dabei werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes. Der Gebietscharakter des WA-Gebietes wird aber gewahrt.

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 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

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

2.10 Nachrichtliche Übernahmen

Das Erfordernis für die nachrichtliche Übernahmen sind zurzeit nicht erkennbar.

3. Brandschutz

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

4. Altlasten

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

5. Kreisarchäologie

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

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

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

6. ÖPNV

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

Teil B Zusammenfassende Abwägung

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit **vom 14.08.2007 bis einschließlich 14.09.2007** gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom **06.08.2007** öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 entsprechend § 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **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

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 vorgelegte 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nord 1“ ist geplant, ca. 0,42 ha des o.g. Plangebietes von einem Sondergebiet in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Verkehrlich erschlossen sollen die neuen Wohnbaugrundstücke durch einen Privatweg, der vom Ahornweg (aus einem allgemeinen Wohngebiet heraus) abzweigt.

Landwirtschaftliche Bedenken und Anregungen bestehen zu dem Vorhaben nicht.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - vom 22.08.2007

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

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.

Hannoversche Erdölleitung GmbH - 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.

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.

Stadtwerke Wolfsburg AG – vom 30.08.2007

Anbei die angeforderten Bestandspläne unserer Versorgungsleitungen im PDF-Format (DIN A2, M. 1:500).

Anmerkung:

Die Bestandspläne, die zwar nicht angefordert wurden, werden zu Kenntnis genommen.
Es bedarf keines Beschlusses.

Zentrale Polizeidirektion – vom 06.09.2007

Die hier vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag ausgewertet (siehe Vermerk Kartenunterlage).

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

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

Die Auswertung von Luftbildern ist kostenpflichtig. Die Kosten der Auswertung haben Sie zu tragen.

Anmerkung:

Der Hinweis bezüglich des Fundes von Kampfmitteln werden zur Kenntnis genommen.
Es bedarf keines Beschlusses.

Samtgemeinde Boldecker Land – 31.08.2007

Zu genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir weisen darauf hin, dass mit dem Wegfall der öffentlichen Grünflächen an der Grenze zum Friedhofsgrundstück und der folgenden privaten Nutzung dieser Flächen zu Wohnzwecken ein hohes Konfliktpotenzial zu entstehen droht. Die möglichen subjektiv empfundenen Störungen durch den Friedhofsbetrieb (Trauerfeiern etc) können zu nachbarrechtlichen oder auch öffentlich-rechtlichen Beschwerden führen.

Daneben wir darauf hingewiesen, dass die Pflege der fast zwei Meter hohen Hecke an der Grundstücksgrenze des Friedhofs dann wahrscheinlich von den privaten Grundstücken aus wahrgenommen werden muss. Auch hier könnte sich Konfliktpotenzial entwickeln.

Anmerkung:

Die von der Samtgemeinde angeführten Befürchtungen können von der Gemeinde nicht nachvollzogen werden. Es gibt keine Regelungen, die einen bestimmten Abstand zwischen der Friedhofsgrenze und wohnbaulich genutzten Grundstücken vorschreiben. Die Gemeinde geht davon aus, dass auf den neu entstehenden Grundstücken südlich des Friedhofs die Vorhaben so angeordnet werden, dass die Bereiche, die der Freizeitnutzung auf den Grundstücken dienen (Terrassen etc.), auf den Grundstücken so angeordnet werden, dass sie im südlichen bzw. westlichen Grundstücksbereichen und somit von der Friedhofsfläche abgewandt liegen werden. Für die bereits bebauten Grundstücke östlich des Friedhofes wird lediglich eine geringe Erweiterung der überbaubaren Fläche durch den B-Plan ermöglicht. Die Gemeinde kann auch für diesen Bereich die von der Samtgemeinde aufgeführten möglichen Beschwerden nicht erkennen.

Bei der angesprochenen Heckenunterhaltung wird die Gemeinde eine für alle Beteiligten befriedigende Lösung insofern treffen, dass die Grundstückseigentümer die vorhandene Hecke auf ihrer Grundstücksseite selbst pflegen oder bei der erforderlichen Pflege (Schneiden der Hecke) das Betreten ihrer Grundstücke für die Dauer der Arbeiten zu dulden haben. Da dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung

sein kann, wird dies die Gemeinde bei der Veräußerung der Grundstücke in den abzuschließenden Kaufverträgen entsprechend regeln.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aus den o.g. Gründen beibehalten.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig!

Handwerkskammer Lüneburg-Stade – vom 07.09.2007

Die von Ihnen an uns übersandten Planunterlagen zum genannten Vorhaben wurden in unserem Hause geprüft.

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

Landkreis Gifhorn – vom 13.9.2007

Ortsplanung

Gegen den o.a. B-Plan bestehen keine Bedenken.

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

Untere Bauaufsichtsbehörde

Keine Anregungen oder besonderen Hinweise.

Untere Wasserbehörde

Keine Bedenken.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Keine Anregungen.

Untere Abfallbehörde

Immissionsschutzrechtliche und bodenschutzrechtliche Stellungnahme

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

Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr

Bedenken werden nicht erhoben, wenn hinsichtlich der Durchführung der Müllabfuhr die Hinweise des Begründungstextes dieses Bebauungsplanes eingehalten werden.

II. PRIVATE

Bürger 1 – vom 11.09.2007

Ich bitte, die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 vorgenommene Regelung, dass die Überschreitung der zulässigen GRZ nur bis zu 30% möglich ist, auf 50% zu erhöhen.

Unter Berücksichtigung der Ausnutzung der zu zulässigen GRZ für das Hauptgebäude würde sonst die erforderliche Nutzung für Nebenanlagen (Garagen, etc.) nicht mehr möglich sein.

Anmerkung:

Die im Planentwurf vorgesehene Regelung war vorgenommen worden, um eine zu hohe Versiegelungsrate der Bodenoberfläche zu vermeiden. Um den Bürger entgegenzukommen, kann die angeregte Erhöhung der möglichen Überschreitung allgemein zugelassen werden. Es wird daher vorgeschlagen, die textliche Festsetzung Nr. 2 wie folgt zu formulieren:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50% überschritten werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung des Bürgers wird, wie oben 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. 0,612	100,00
davon:		
- Verkehrsflächen (privat)	ca. 0,021	3,43
- Grünflächen (vorhanden)	ca. 0,033	5,39
- SO-Gebiet	ca. 0,163	26,63
- WA-Gebiet	ca. 0,395	64,55

2. Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Durch den Bebauungsplan wird die Schaffung von ca. 3 Baugrundstücken ermöglicht. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass je Grundstück maximal 2 WE errichtet werden, entstehen somit ca. 6 neue WE.

3. Anzahl der Einwohner (EW)

Bei ca. 6 WE kann bei einer Belegungsdichte von ca. 3,0 Einwohner/WE von ca. 9 Einwohnern ausgegangen werden.

4. Besiedlungsdichte (EW/ha)

Anzahl der Einwohner (EW) : Nettowohnbauland/Wohnbaufläche = 9 EW : 0,395 ha = ca. 275 EW/ha.

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 **24.09.2007** 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

