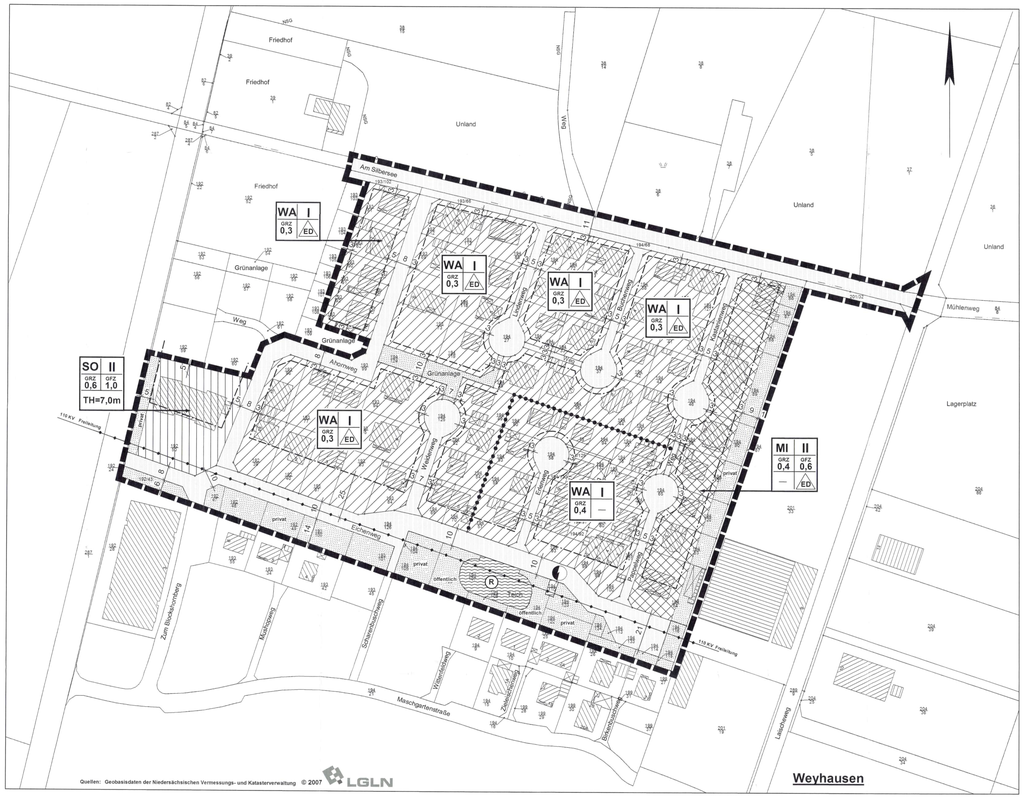
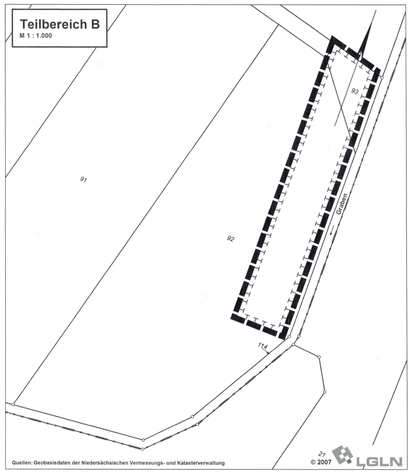




Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 6, 11 BauNVO

1. Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen

1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

2.1 Im Mischgebiet (MI) werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die gemäß § 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),
- 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.

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

3. Sonstige Sondergebiete (SO) § 11 BauNVO (Wird aus dem rechtsverbindlichen B-Plan unverändert übernommen)

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

II. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO

4. Zulässige Grundfläche § 19 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) 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.

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

5. Die in der Eingriffsbilanzierung (Naturschutzfachliches Gutachten des Büros Hille und Müller, Braunschweig) zur Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Regelungen dargelegten Ergebnisse bezüglich der Maßnahmen zum Ausgleich des durch die planerische Entscheidung der Gemeinde vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt sind entsprechend der Vorgaben aus dem Gutachten auszuführen.
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

6. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Plangebietes (Teilbereich "A") vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die außerhalb des Plangebietes (Teilbereich "B") im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen werden.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden allen Flurstücken, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, entsprechend zugeordnet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 5 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr.

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

- GFZ — Geschossflächenzahl siehe textliche Festsetzung
- GRZ — Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzung
- I/II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH — Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe

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

- O — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr.
- Baugrenze

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

- Strassenverkehrsflächen
- MF — Strassenverkehrsflächen, Mischfläche
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 110 KV Freileitung, oberirdisch

GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- öffentlich — Grünflächen, öffentlich
- privat — Grünflächen, privat

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- R — Regenwasserrückhaltebecken

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)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 88 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 19.12.2013

gez. Gaby Klose — L.S.
Bürgermeisterin — (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuss~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Weyhausen, den 19.12.2013

gez. Gaby Klose
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000

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

© 2007 LGLN

Gemarkung: Weyhausen
Flur: 2
Aktenzeichen:

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).

Gifhorn, ... den 17.12.2013
(Ort) (Datum)

LGLN Katasteramt Gifhorn .....
(Amtliche Vermessungsstelle)
L.S.
(Siegel)

gez. Jürgens , VmAR .....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 16.12.2013

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

gez. W. Goltz
(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

~~Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 2 Satz 1 sowie Halbsatz 1 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.~~
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 14.05.2013 bis 14.06.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 19.12.2013

gez. Gaby Klose
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhausen, den 19.12.2013

gez. Gaby Klose
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan / ~~die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans~~ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2014 im Amtsblatt Nr. 2 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2014 rechtsverbindlich geworden.

Weyhausen, den 13.02.2014

gez. Gaby Klose
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten 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

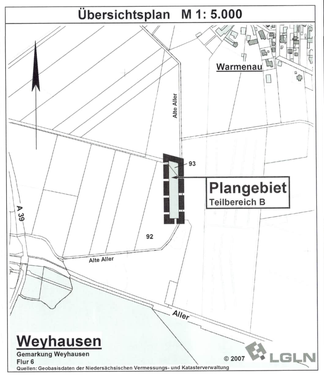
BEGLAUBIGUNGSVERMERK

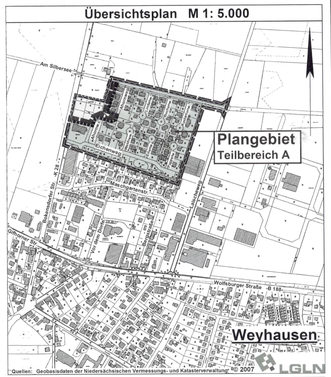
Es wird hiermit festgestellt und beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Weyhausen, den 10. April 2014

Gaby Klose
Bürgermeisterin

GEMEINDE WEYHAUSEN Landkreis Gifhorn





Geltungsbereiche des Bebauungsplans "Nord I" 2.Änderung

Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nord I" 1.Änderung

Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nord I"

Abschrift der URSCHRIFT

Gemeinde: **Weyhausen**

Ortsteil:

Bebauungsplan: **"Nord I" 2.Änderung**

ArGoPlan
Dipl.-Ing. Waldemar Goltz
Architekt
Brahmestraße 51
38518 Gifhorn
Tel.: 05371/18806 Mobil: 0171-6323596 Fax: 05371/18805 E-Mail: w.goltz@argoplan.de

Maßstab: 1: 1.000

Datum: 22.10.2012

geändert: 25.03.2013
05.04.2013
15.11.2013
18.11.2013
21.03.2014

Abschrift der URSCHRIFT
BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan „Nord I“, 2. Änderung der Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

---

Teil A Grundlagen

1. Präambel zur Erforderlichkeit des Plans

Der Bebauungsplan **„Nord 1“** ist seit dem 29.01.1999, die 1. Änderung des B-Planes ist seit dem 01.11.2007 rechtsverbindlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes „Nord I“ sind im Bereich der 110 KV-Freileitung von einer baulichen Nutzung freizuhaltende Sicherheitsabstände festgelegt. Seinerzeit wurden diese Flächen als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt festgesetzt. Dies trifft auch zu für die Flächen südlich des Eichenweges. Unter Anderem ist hier auch das Regenrückhaltebecken angeordnet. Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist dieser Bereich insgesamt als Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechtes anzusehen.

Nunmehr sind Grundstückseigentümer, deren Grundstücke direkt an diese Ausgleichsflächen angrenzen, an die Gemeinde herangetreten mit der Bitte, diese Teilstücke käuflich zu erwerben, um Ihre Grundstücke zu vergrößern. Die Gemeinde ist auch grundsätzlich nicht gegen die Veräußerung entsprechender Teilflächen.

Um vor der Entscheidung der Gemeinde bezüglich der Veräußerung planungsrechtlich eine Absicherung vorzunehmen, fand am 23.07.2012 beim Landkreis Gifhorn, Fachbereich 8, eine Besprechung statt, bei der die Situation erörtert wurde.

Als Ergebnis der Besprechung ist festzustellen, dass gegen eine Veräußerung der betreffenden Grundstücksteile grundsätzlich keine Bedenken von Seiten des Landkreises bestehen, da sicher die Unterhaltung von so klein geschnittenen Grundstücken als öffentliche Anlagen nicht einfach ist. Wenn die direkten Anlieger diese Teilgrundstücke käuflich erwerben, ist davon auszugehen, dass diese Flächen ohne Aufwand für die Gemeinde gepflegt werden.

Da für diese Flächen aber im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a und 25 b BauGB getroffen wurden, ist es erforderlich, dass der Bebauungsplan nach den Vorgaben des Baugesetzbuches geändert werden muss. Für die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dann insgesamt ein adäquater Ersatz herzustellen. Es ist dabei auch möglich, diese Maßnahmen als externe Ersatzmaßnahmen außerhalb des B-Plangeltungsbereiches zu regeln.

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

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, da durch die Planänderung gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden.

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

- m 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. Allerdings ergibt sich das Erfordernis, die seinerzeit festgesetzten Maßnahmen für den Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz neu zu regeln. Nach Überprüfung der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde (UNWB) beim Landkreis Gifhorn sind die im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) bisher nicht ordnungsgemäß umgesetzt worden. Dieser Fehler soll daher durch die aktuelle B-Planänderung geheilt werden.

Darüber hinaus war seinerzeit im B-Plan eine Festsetzung getroffen worden, dass die Straße „Eichenweg" als Einbahnstraße zu nutzen ist. D.h. das eine Ausfahrt aus dem Baugebiet auf die „Bokensdorfer Straße" unzulässig sein sollte. Begründet war das damit, das diese Straßenanbindung, die außerhalb der OD geplant war, an die freie Strecke der K 28 aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 28 nicht zugelassen wurde. Nach mehreren Anträgen der Gemeinde wurde diese Regelung zunächst befristet und letztendlich durch die Verwaltungsanordnung des Landkreises mit Datum vom 08.04.2004 (Az.: 63.1/36 72-01) aufgehoben (siehe hierzu Schriftverkehr zwischen der Gemeinde und dem Landkreis)!

Obwohl Regelungen auf der Grundlage der StVO nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein können, will die Gemeinde diese seinerzeit getroffene Festsetzung aus Gründen der Rechtssicherheit mit dem vorliegenden B-Plan aufheben. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, das für neu ausgewiesene öffentliche Verkehrsflächen die Widmung mit der Verkehrsübergabe gem. § 6 NStrG erfolgt. Gleichzeitig wären die Straßengruppen und eventuelle Beschränkungen festzulegen. Der Zeitpunkt der Verkehrsübergabe (einschl. Straßengruppe und Beschränkung) wird öffentlich bekanntgemacht und einen Hinweis auf die zu Grunde liegende Anordnung enthalten.

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

1.0 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan **„Nord 1", 2. Änderung** wird aus dem seit dem 29.01.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nord 1" sowie der 1. Änderung des B-Planes (rechtsverbindlich seit dem 01.11.2007) 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), „Wohnbauflächen" (W - § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) sowie „gemischte Bauflächen (M - § 1 Abs. 1. Nr. 2 BauNVO) enthalten. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes, der nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurde, erfolgte eine Berichtigung des F-Planes der

Samtgemeinde durch eine entsprechende Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn (Nr. 12 vom 30.12.2011).

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 ggf. nach Inkrafttreten des B-Planes im Wege der Berichtigung anzupassen. Da durch die Aufstellung des B-Planes die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB gegeben. 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.

1.1 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 Flurstücke 201/33 und 201/19,
- im Süden durch die südliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 192/43, 192/47, 192/48, 192/49, 193/100, 193/101, 194/105, 194/106, 194/108, 194/109, 194/122, 194/133, 194/114, 194/115.
- im Westen durch die „Bokensdorfer Straße" (K 28).

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

1.2 Vorhandene Planungen, Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Planungskonzept des rechtsverbindlichen B-Planes mit seiner 1. Änderung wird unverändert beibehalten.

Die seinerzeit getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen wurden bisher nicht ordnungsgemäß umgesetzt. Planerische Zielsetzung ist es daher durch eine neue Eingriffsbilanzierung die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln, die notwendig sind, um den bestehenden Mangel des B-Planes zu beseitigen.

In seiner Sitzung am 25.09.2012 hat der Rat der Gemeinde den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass das Planaufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt wird.

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

Die Erarbeitung einer Eingriffsregelung für diesen Bebauungsplan ist jedoch erforderlich, da der festgestellte bestehende Mangel nur durch eine sorgfältige Bilanzierung beseitigt werden kann.

2. Begründung der Festsetzungen in der Planzeichnung

2.1 Art der Nutzung

Durch den aktuellen Bebauungsplan werden die vorhandene Art der Nutzung in seinem Geltungsbereich nicht geändert. Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen B-Planes mit der 1. Änderung werden unverändert beibehalten.

2.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse und der GRZ werden nicht geändert.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planentwurf durch Baugrenzen festgesetzt. Damit werden großzügig überbaubare Flächen ermöglicht, die eine angemessene Gestaltungsfreiheit auf den Grundstücken sicher stellen. An einigen Stellen des B-Planes wurden Überschreitungen der Baugrenzen durch von Befreiungen nach § 31 Abs. 1 BauGB genehmigt. Eine Anpassung soll auf diesen Grundstücken nicht vorgenommen werden.

2.4 Bauweise

Die Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise werden unverändert beibehalten.

2.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Erschließungsanlagen.

2.6 Begründung der textlichen Festsetzungen

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

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

Der aktuelle B-Plan wird aufgestellt, weil die seinerzeit festgesetzten Maßnahmen für den Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz neu zu regeln sind. Nach Überprüfung der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde (UNWB) beim Landkreis Gifhorn sind die im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) bisher nicht ordnungsgemäß umgesetzt worden. Dieser Mangel soll daher durch die aktuelle B-Planänderung geheilt werden.

Für den gesamten rechtsverbindlichen B-Plan wurde daher eine neue Eingriffsbilanzierung im Sinne der naturschutzrechtlichen Regelungen erforderlichen. Das Ergebnis daraus wird im B-Plan entsprechend festgesetzt.

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

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

4. Altlasten

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

5. Kreisarchäologie

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

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

6. ÖPNV

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

Teil B Zusammenfassende Abwägung

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit **vom 14.05.2013 bis einschließlich 14.06.2013** gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom **06.05.2013** 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 **08.05.2013.2013** 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

Aller-Ohre-Verband - vom 15.05.2013
Ihre Aufforderung zur Stellungnahme vom 8.5.2013 (30/3036-09) habe ich erhalten.
Seitens des Wasser- und Bodenverbandes Barnbruch ist hierzu mitzuteilen:

Im Teilbereich B befinden sich Gewässer des Aller Ohre Verbandes und des Wasser- und Bodenverbandes Barnbruch. Durch die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen dürfen keine Behinderungen im Unterhalt und Betrieb von Gewässern ausgelöst werden. Insbesondere muss die Zugänglichkeit gewährleistet bleiben. Sollten Behinderungen/Erschwernisse für Betrieb/Unterhalt des Barnbruchverbandes resultieren, so ist diese Erschwernis vom Verursacher zu tragen. Für den Barnbruchverband ist hinsichtlich der Gewässerunterhaltung der Aller Ohre Verband tätig. Aus hiesiger Sicht könnte, sofern ein Barnbruchverbandsgewässer betroffen ist, eine Erschwernis auch in Form einer Ablöse erfolgen, die gemeinsam mit dem AOV besprochen werden müsste.

Anmerkung:
Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Buhmann vom Aller-Ohre-Verband am 25.06.2013 bestehen keine Bedenken bezüglich der Anlage der Ersatzmaßnahmen, da der 5,0 m Räumstreifen berücksichtigt ist. Er empfiehlt, den Schutzzaun gegen Wildverbiss in einem Abstand von 6,0 m von der Gewässeroberkante zur errichten. Damit ist der Räumstreifen auch dann gesichert, wenn die vorgesehene Bepflanzung sich entsprechend entwickelt und ggf. Zweige über den Schutzzaun ragen werden!
Es bedarf keines Beschlusses.

Unterhaltungsverband Oberaller - vom 21.05.2013
Gegen die geplante Bauleitplanung der Gemeinde Weyhausen bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine Bedenken.

Bei der Planung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet Teilbereich 2 ist, wie in den Planunterlagen beschrieben, ein 5,0 m breiter Streifen entlang des Gewässers für die durchzuführenden Unterhaltungsmaßnahmen des Wasser- und Bodenverbandes Barnbruch freizuhalten.

Anmerkung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet (siehe zu Aller-Ohre-Verband).
Es bedarf keines Beschlusses.

Bundespolizeidirektion Hannover - vom 27.05.2013
Die Belange der Bundespolizeidirektion Hannover werden durch Ihr Vorhaben in dem oben genannten Bereich nicht berührt. Ich habe daher keine Anregungen bzw. Bedenken. Für Ihre weitere Planung wünsche ich Ihnen viel Erfolg.

LSW Netz GmbH - vom 28.05.2013
Wir haben den oben genannten Bebauungsplan aus Sicht unserer Gesellschaft und aus Sicht der GLG Netz GmbH geprüft.

Die im Planbereich verlaufende 110-kV-Freileitung befindet sich in einem 50 m breiten Schutzstreifen (je 25,0 m beiderseits der Leitung, gemessen ab Mastmittelachse), in dem entsprechend den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker DIN EN 50341-1 (VDE 0210) zur Einhaltung der Mindestabstände Bau- und Bewuchseinschränkungen dauerhaft einzuhalten sind.

Wir weisen darauf hin, dass bei entsprechender Witterung Eisbildungen an den Leiterseilen entstehen kann und wir keine Haftung bei möglichen Schäden an Personen und Sachwerten durch Eisabwurf übernehmen können.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise bestehen keine Bedenken gegen den oben genannten Bebauungsplan.

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

Nieders. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz - vom 30.05.2013
Die 2. Änderung der vorliegende Planung ist hinsichtlich der folgenden von mir zu vertretenden Belange geprüft worden:

- ***Landeseigene Anlagen***
- ***Messeinrichtungen***

Die genannten Belange werden nicht berührt.

Diese Prüfung ersetzt nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes gemäß § 52 NWG in Verbindung mit dem Erlass „Gewässerkundlicher Landesdienst; Beratungspflicht und Beteiligungserfordernis nach § 52 Abs. 3 NWG" (13.10.2009, Nds. MBl. Nr. 43/2009 S. 936).

Ich weise jedoch darauf hin, dass sich die externe Ausgleichsfläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Kleinen Aller befindet. Entsprechend Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind im § 78 besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete geregelt. Diese sind zu beachten.

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

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - vom 04.06.2013
Aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange keine Bedenken.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 10.06.2013
Wir werden am Bebauungsplan „Nord 1", 2. Änderung der Gemeinde Weyhausen beteiligt. Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich. Zum Bebauungsplan „Nord 1" und zur 1. Änderung hatten wir am 22.04.1998, 09.07.1998 und 16.08.2007 Stellung bezogen.

Nachdem wir die aktuellen Planunterlagen geprüft und Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft gehalten haben, kommen wir zu folgendem Ergebnis:

Das vorrangig durch Wohnhäuser geprägte Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Weyhausen. Die ursprünglich vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im Bereich einer im Plangebiet liegenden KV-Freileitung festgesetzt. Grundstückseigentümer, deren Grundstücke direkt an die Ausgleichsfläche mit ihren Grundstücken grenzen, beabsichtigen nun Teilstücke zu erwerben, um ihre Grundstücke zu erweitern.

Nach Überprüfung der Unteren Naturschutzbehörde und Waldbehörde sind die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nord 1" festgesetzten Kompensationsmaßnahmen nicht ordnungsgemäß umgesetzt worden, so dass ein Kompensationsdefizit bilanziert wurde. Laut Begründungstext soll dieser Fehler „durch die aktuelle B-Planänderung geheilt werden".

Die 2. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes sieht vor, das Kompensationsdefizit sowohl im Plangebiet (Teilbereich A) als auch darüber hinaus auf externen Flächen (Teilbereich B) auszugleichen. Teilbereich B liegt in der Alleraue und gehört zum Flächenpool der Gemeinde Weyhausen. Es handelt sich um die Flurstücke 92 und 93 Flur 6 der Gemarkung Weyhausen. Sie grenzen an einen Entwässerungsgraben 3. Ordnung und werden als Feuchtgrünland intensiv genutzt. Im Norden und Westen grenzen weitere intensiv bewirtschaftete Grünflächen an.

Als Ausgleichsmaßnahme wird ein Gehölzstreifen parallel zum Grabenverlauf geplant. Außerdem bildet ein Gehölzstreifen parallel zum Graben einen Puffer zwischen intensiver Grünlandnutzung und Gewässer. Auf dem tiefer liegenden Flurstück 93 soll ein Flachwassertümpel angelegt werden.

Grundsätzlich sehen wir die vorgesehene externe Kompensation kritisch, da hierdurch Grünland für die Landwirtschaft verloren geht. Wären die Ausgleichsmaßnahmen, so wie im Bebauungsplan Nord 1 vorgesehen umgesetzt worden, so würde ein zusätzlicher Flächenverbrauch nicht erforderlich werden.

Die Erfahrung zeigt, dass auf den privaten und zum Teil auch auf öffentlichen Grünflächen die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen oftmals nicht umgesetzt werden. Das hat immer wieder zur Folge, dass die Bebauungspläne geändert werden müssen. Wir setzen uns für eine effektive und konsequente Überprüfung der Kompensationsmaßnahmen ein, damit zusätzliche Landverluste vermieden werden. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche ist eines der drängendsten Umweltprobleme. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sollte deshalb Grundvoraussetzung jeder Bauleitplanung sein. Dem ist in der Planumsetzung und Überprüfung verantwortungsvoll Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich der beschriebenen Flächenproblematik setzen wir uns dafür ein, die Kompensation nach Möglichkeit vollständig im Plangebiet (Teilbereich A) umzusetzen.

Sollte dies allerdings nicht möglich sein und die Kompensation auf den o.g. Flurstücken umgesetzt werden, weisen wir darauf hin, dass das intensiv bewirtschaftete Grünland als Futtergrundlage für den Milchviehbetrieb Niemann dient. Er hat die Flächen von der Gemeinde gepachtet. Die Entwicklung von Schutzhecken und die Anlage eines Flachwassertümpels würden die Flächenbewirtschaftung sehr beeinträchtigen und ggf. dazu führen, dass die Fläche aus der landwirtschaftlichen Produktion herausfällt. Wir lehnen die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ab. Damit die Grünlandfläche trotz Kompensation für die Landwirtschaft erhalten bleibt, regen wir an, das Grünland extensiver zu nutzen, indem z.B. die Flächen lediglich zweimal pro Jahr gemäht werden dürfen.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Unterhaltung des o.g. Grabens uneingeschränkt möglich bleiben muss. Er übernimmt Entwässerungsfunktion für die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Wir erheben zur Kompensationsplanung Bedenken.

Anmerkung:
In der Begründung ist eindeutig dargelegt, warum die Gemeinde das Planungserfordernis sieht, den bestehenden rechtsverbindlichen B-Plan durch die aktuelle Planung zu ändern.

Die Gemeinde hat die Grundstücke (Flurstücke 92 und 93 Flur 6 der Gemarkung Weyhausen) erworben um hier ein Ökokonto einzurichten. Damit soll der Bedarf für externen Ausgleich in der Gemeinde sicher gestellt werden.

Damit diese Fläche nicht brach liegt, bis ein Bedarf entsteht, wurde sie an einen Landwirt verpachtet, der diese Fläche als Grünland nutzt.

Der erforderliche Ersatz für den im Teilbereich „A" nicht vollständig hergestellten Ausgleich ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde beim Landkreis Gifhorn, wie in der Eingriffsbilanzierung dargelegt, ermittelt und festgelegt. Diese Entscheidung wurde durch die Gemeinde getroffen und wird so auch entsprechend umgesetzt, weil von Seiten der Gemeinde in Abstimmung mit der UNWB die Ausgleichsmaßen im bereits überwiegend bebauten Teilbereich „A" nicht möglich ist. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass diese Entscheidung richtig ist und hält daher daran fest. Im Übrigen wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Planungshoheit auf der Grundlage des BauGB bei der Gemeinde liegt.

Die Unterhaltung des angesprochenen Gewässers wird durch die Ersatzmaßnahmen nicht beeinträchtigt (siehe hierzu Aller-Ohre-Verband und UV Oberaller).

Beschlussvorschlag
Den Anregungen der Landwirtschaftskammer kann aus den vorgenanten Gründen nicht gefolgt werden. Die Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung werden beibehalten und entsprechend wie vorgesehen umgesetzt.

Abstimmungsergebnis: **9 Ja-Stimmen und 2 Stimmenthaltungen**

Landvolk Niedersachsen - vom 11.6.2013
In obiger Angelegenheit bestehen landwirtschaftliche Bedenken bezüglich der Ausweisung der Fläche im Teilbereich B.
Es handelt sich hierbei um eine zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese wird zurzeit mit langfristigem Pachtvertrag vom Betrieb Günter Niemann in Weyhausen bewirtschaftet. Der Betrieb Niemann betreibt Milchviehwirtschaft und ist auf die Nutzung der Grünlandfläche angewiesen.
Des Weiteren wird zu bedenken gegeben, dass es sich hier offensichtlich um eine Fläche im Überschwemmungsgebiet handelt. Der östlich der Fläche gelegene Graben war früher wohl ein Teil der alten Aller. Dieser Graben ist weiterhin in seiner Funktion als Abflussgewässer ständig zu unterhalten und zu pflegen. Dieses ist zu gewährleisten.

Keinesfalls darf entlang dieses Grabens eine derartige Bepflanzung stattfinden, dass die ordnungsgemäße Unterhaltung dieses Grabens beeinträchtigt wird.
Des Weiteren würde eine Bepflanzung auf diesem als Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Teilstück des Grabeneinzugsgebietes ein nicht unerhebliches Abflusshindernis für Hochwasserereignisse künstlich geschaffen.
Dieses widerspricht unserer Ansicht nach der gängigen Praxis im Einzugsbereich der entsprechenden Fließwassersysteme.
In diesem Zusammenhang könnte bezüglich einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme eine Überplanung mit einer höchstens 2maligen Mahd festgelegt werden. Dieses würde die Erhaltung des Grünlandzustandes dauerhaft sichern und entsprechend der Inanspruchnahme von Flächen im Teilgebiet A sinnvollen Ausgleich schaffen.

Anmerkung:
Die Gemeinde hat die Grundstücke (Flurstücke 92 und 93 Flur 6 der Gemarkung Weyhausen) erworben um hier ein Ökokonto einzurichten. Damit soll der Bedarf für externen Ausgleich in der Gemeinde sicher gestellt werden.

Damit diese Fläche nicht brach liegt, bis ein Bedarf entsteht, wurde sie an einen Landwirt verpachtet, der diese Fläche als Grünland nutzt.

Der erforderliche Ersatz für den im Teilbereich „A" nicht vollständig hergestellten Ausgleich ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde beim Landkreis Gifhorn, wie in der Eingriffsbilanzierung dargelegt, ermittelt und festgelegt. Diese Entscheidung wurde durch die Gemeinde getroffen und wird so auch entsprechend umgesetzt, weil von Seiten der Gemeinde in Abstimmung mit der UNWB die Ausgleichsmaßen im bereits überwiegend bebauten Teilbereich „A" nicht möglich ist. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass diese Entscheidung richtig ist und hält daher daran fest. Im Übrigen wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Planungshoheit auf der Grundlage des BauGB bei der Gemeinde liegt.

Die Unterhaltung des angesprochenen Gewässers wird durch die Ersatzmaßnahmen nicht beeinträchtigt (siehe hierzu Aller-Ohre-Verband und UV Oberaller).

Beschlussvorschlag
Den Anregungen der Landvolkes kann aus den vorgenanten Gründen nicht gefolgt werden. Die Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung werden beibehalten und entsprechend wie vorgesehen umgesetzt.

Abstimmungsergebnis: **9 Ja-Stimmen und 2 Stimmenthaltungen**

IHK Lüneburg-Wolfsburg - 13.06.2013
Die IHK Lüneburg-Wolfsburg trägt im Hinblick auf die beabsichtigten Planungen derzeit keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.

Landkreis Gifhorn - vom 13.06.2013
Zu o.g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Ortsplanung
Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen unter der Voraussetzung, dass eine Genehmigung nach § 78 WHG erteilt wird, grundsätzlich keine Bedenken.
Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches eingehalten werden.

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

Untere Bauaufsichtsbehörde
Keine Anregungen oder besonderen Hinweise.

Anmerkung:
Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Wasserbehörde
Der Anlass der 2. Änderung des B-Planes, die Festsetzung einer externen Ersatzmaßnahme, wird seitens der unteren Wasserbehörde kritisch gesehen. Die als "Plangebiet Teil B" bezeichnete Ersatzmaßnahme befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Aller.
Überschwemmungsgebiete sind für den Hochwasserabfluss freizuhalten; die vorgesehene Bepflanzung kann diesem Schutzzweck entgegenstehen.
Aus diesem Grund ist für die Ersatzmaßnahme eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 (4) erforderlich. Erst im Rahmen dieses Genehmigungsverfahren kann geklärt werden ob die Bepflanzung des Plangebiets Teil B mit den Belangen des Hochwasserschutzes vereinbar ist.

Insofern sieht die untere Wasserbehörde einem aussagekräftigen Antrag auf eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung entgegen.

Anmerkung:
Der Planer hat sich nach Rücksprache mit Herrn Kehlert, UWB, am 25.06.2013 an das Ingenieurbüro gewandt, dass seinerzeit für den Landkreis und der Stadt Wolfsburg die Unterlagen für die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes erarbeitet hat. Er hat um Mitteilung gebeten, ob das Büro bereit und zeitlich in der Lage ist, den von der UWB geforderten „Antrag auf eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung" für die Gemeinde zu erarbeiten. Sobald das Ergebnis der Anfrage vorliegt, wird es der Gemeinde vorgelegt.
Da die Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich für den aktuellen B-Plan erforderlich sind, weil sonst der B-Plan nicht als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden kann, ist die geforderte Ausnahmegenehmigung in Abstimmung mit der UWB zu beantragen!

Beschlussvorschlag:
Die Anregungen der UWB werden wie oben näher dargelegt berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: **Einstimmig**

Untere Naturschutz- und Waldbehörde
Seitens der Naturschutzbehörde wird die Änderung der Ausgleichsflächen sehr begrüßt.

Anmerkung:
Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Abfallbehörde
Bedenken werden nicht erhoben, wenn hinsichtlich der Durchführung der Müllabfuhr die Hinweise des Begründungstextes dieses Bebauungsplanes (s. Kap. 2.7) eingehalten werden.

Anmerkung:
Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde
Bedenken werden nicht erhoben, wenn hinsichtlich der Durchführung der Müllabfuhr die Hinweise der Begründung (Kap. 2.7) eingehalten werden.

Anmerkung:
Es bedarf keines Beschlusses.

Teil C Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **vom 14.05.2013 bis einschließlich 14.06.2013** öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **30.09.2013** durch den Rat der Gemeinde Weyhausen beschlossen.

Weyhausen, den 19. Dez. 2013

gez.: Gaby Klose (L.S.)
Siegel.

Bürgermeisterin

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

Weyhausen, den 10. April 2014

GEMEINDE WEYHAUSEN 1 Siegel Landkreis Gifhorn

Bürgermeisterin

Gaby Klose
Bürgermeisterin