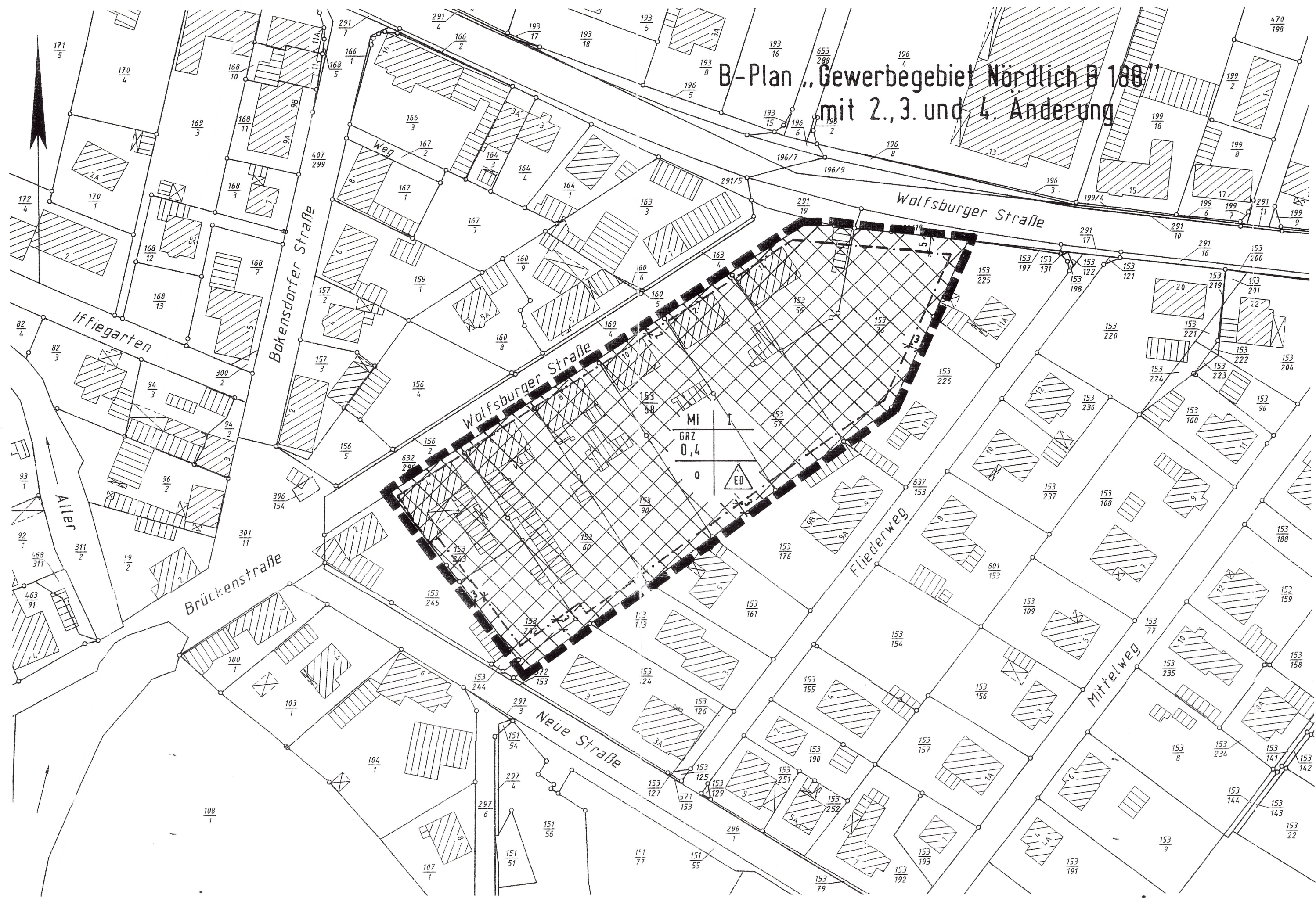




B-Plan „Gewerbegebiet Nördlich B 188“
mit 2., 3. und 4. Änderung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 6

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen

- Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO zulässigen
- Gartenbaubetriebe (Nr. 6);
- Tankstellen (Nr. 7);
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die
überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8)
ausgeschlossen.
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht
Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche
für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstückbefestigungen) 1
Laubbaum (Stieleiche, Rotbuche oder Winterlinde) mit einem Stammumfang von
mindestens 10 - 12 cm, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume als
Hochstamm angepflanzt werden.
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres
Abganges durch neue zu ersetzen.
- Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze
und Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
- Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht
überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb
der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen.
- Je Wohngebäude sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte
maximal 1 Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1. Nr. 6 BauGB).
- Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
a) bei Einzelhäusern 650 m²;
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 350 m².

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 /obenste-
henden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

WEYHAUSEN , den 23.10.2003

gez. H.-G. RANTA (L.S.)
Bürgermeisterin- (Siegel)

Aufstellungsbeschluss

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

, den

Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenheitskarte:
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke ges-
tattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes;
vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Ge-
setzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht
dem Inhalt des Liegenheitskatasters und weist die städtebaulich
bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze voll-
ständig nach (Stand vom 07/2003). Sie ist hinsichtlich der Dar-
stellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwand-
frei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit
ist einwandfrei möglich.

GIFHORN , den 20.10.2003

gez. ERDMANN (L.S.)
(Unterschrift) (ÖbV.)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 05.08.2003

gez. W. GOLTZ

Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt - Stadtplaner
Magdeburger Ring 2 - 10
38518 Gifhorn

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. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2.8.03 ortsüblich
bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begrün-
dung haben vom 11.08.2003 bis 11.09.2003 gemäß § 3 Abs.
2 BauGB öffentlich ausgelegen.

WEYHAUSEN , den 12.09.2003

gez. H.-G. RANTA
Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung/mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am
den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und die
Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit
Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB be-
schlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebau-
ungsplans und der Begründung haben vom bis
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

, den

Bürgermeisterin

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung
am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungs-
plans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von
§ 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom
Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

, den

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anre-
gungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2003
als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung
beschlossen.

WEYHAUSEN , den 23.10.2003

gez. H.-G. RANTA
Bürgermeisterin

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 3 Satz 2/§ 8
Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:
) unter Auflagen/Maßgaben /mit Ausnahme der durch
kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4
BauGB genehmigt.

, den

Unterschrift

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:
aufgeführten Auflagen/ Maßga-
ben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Be-
bauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis
öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Ausle-
gung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

, den

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/die Erteilung der Genehmigung des Bebauungs-
plans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.10.2003 im Amtsblatt Nr. 14
für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Be-
bauungsplan ist damit am 01.11.2003 rechtsverbindlich gewor-
den.

WEYHAUSEN , den 06.11.2003

gez. H.-G. RANTA
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die
Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustande-
kommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

, den

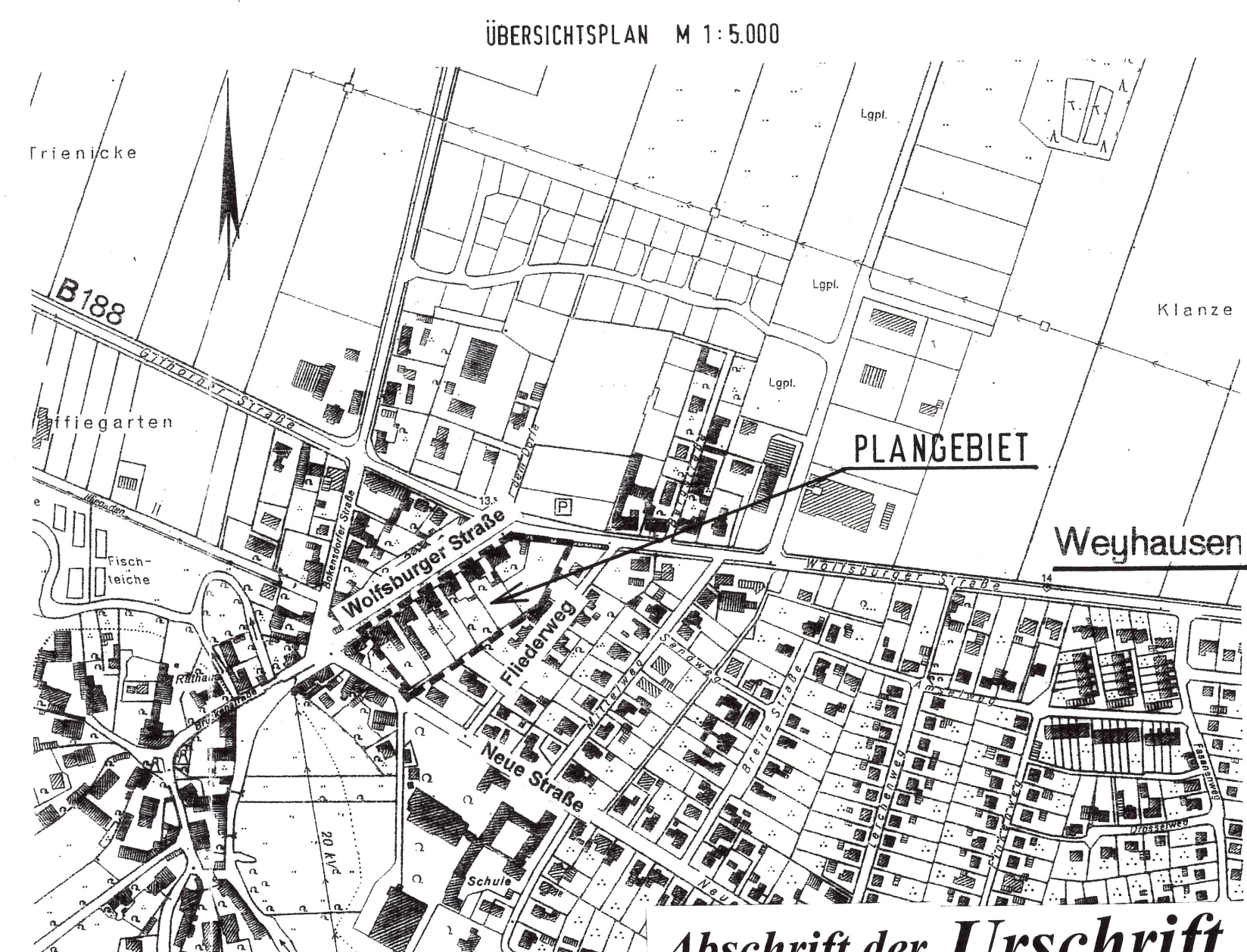
Bürgermeisterin

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans
sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

, den

Bürgermeisterin



Abschrift der Urschrift

Es wird hiermit festgestellt und beglaubigt, daß die Abschrift des
Bebauungsplans mit der Urschrift übereinstimmt.

Weyhausen, den 25.11.2003

Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Weyhausen

Bebauungsplan „Wolfsburger Straße“

Maßstab

1:1.000

ArGoPlan

Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt - Stadtplaner
Magdeburger Ring 2-10
38518 Gifhorn

Datum:

05.08.2003

geändert:

ABSCHRIFT DER

URSCHRIFT DER BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Wolfsburger Straße" der Gemeinde Weyhausen

A. Allgemeines

Die Gemeinde Weyhausen ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde. Nach den Darstellungen des **Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994** 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).

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 **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).

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 gerade fertiggestellte **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 verlaufen zwei **Hochspannungsfreileitungen** mit einer **Spannung von jeweils 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 Funktions-sicherung 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 Rauman-sprüchen 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. 2.660 Einwohner.

1. Planungsanlass

Für den Plangeltungsbereich besteht bisher kein verbindlicher Bauleitplan. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben ist daher nach § 34 BauGB vorzunehmen. Bauwillige, die im rückwärtigen Bereich ihrer Grundstücke eine bauliche Nutzung vornehmen wollen, ist von Seiten des Landkreises bisher diese Bauabsicht negativ beschieden worden mit dem Hinweis, daß es sich bei dem Bereich um einen unbeplanten Innenbereich handelt und somit der § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich) bei der Prüfung von Vorhaben zugrunde gelegt werden muss. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche können nur baulich genutzt werden, wenn die Gemeinde planerisch tätig wird und entsprechende Festsetzungen trifft, die dem Landkreis eine ordnungsge-

mäße planerische Beurteilung von Vorhaben ermöglicht. Der Landkreis hatte dazu die Empfehlung gegeben, durch Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, in der auch einzelne Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen werden können, die von ihm geforderte planerische Entscheidung herbeizuführen.

Die Bezirksregierung Braunschweig, die als berührter Träger öffentlicher Belange beteiligt worden ist, hat mitgeteilt, daß die beabsichtigte Satzung nicht das geeignete planerische Instrument ist, um die von der Gemeinde verfolgte planerische Zielsetzung umsetzen zu können. Vielmehr ist dafür die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeinde kommt dieser Empfehlung der Bezirksregierung nach und stellt nunmehr für den vorgesehenen Geltungsbereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) auf.

Nach den Vorgaben des BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB – Planungserfordernis). Die Gemeinde kommt insofern auch den Vorgaben aus dem RROP nach, wonach zunächst geeignete Flächen innerhalb der bebauten Ortslage einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, bevor Freiräume am Ortsrand oder durch neue Bauflächen die freie Landschaft in Anspruch genommen wird. Es ist daher erklärtes Planungsziel der Gemeinde, ein Baugebiet auszuweisen, das die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht. Im Sinne der o.g. Aussagen weist die Gemeinde eine innerhalb der bebauten Ortslage bestehende bisher gärtnerisch genutzte Fläche für eine Mischgebietsnutzung aus.

Damit wird nach Auffassung der Gemeinde durch geeignete planerische Schritte auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet (§ 1 Abs. 5 BauGB).

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wolfsburger Straße“ ist die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde. Dort ist das Gebiet als „gemischte Bauflächen“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Die Gemeinde entwickelt daraus den Bebauungsplan und weist als Nutzungsart „Mischgebiete“ (MI - § 6 BauNVO) aus. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit durch die Gemeinde eingehalten.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Flur 2 in der Gemarkung Weyhausen: 153/56, 153/76, 153/57, 153/58, 153/90, 153/60, 153/242 und 153/243, die bisher im rückwärtigen Grundstücksbereich als Gärten genutzt werden. Entlang der Wolfsburger Straße sind alle Grundstücke bereits baulich genutzt.

Im Nordwesten und Norden wird er begrenzt durch die Wolfsburger Straße, im Osten und Südosten grenzt er an die hier bereits bebauten Grundstück, die vom Fliederweg erschlossen sind und im Südwesten durch die Grundstücksgrenze des anschließenden Grundstückes (Flurstück 153/243). Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

4. Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Vielmehr handelt es sich um einen Bereich in der Ortslage von Weyhausen, der entlang der Wolfsburger Straße bereits eine entsprechende bauliche Nutzung aufweist. Hinter der vorhandenen Bebauung in erster Reihe (von der Wolfsburger Straße her gesehen) befinden sich auf den Grundstücken teilweise Nebeneinrichtungen wie zum Beispiel Garagen und Geräteräume. Die restlichen Flächen werden z. Zt. als Gartenflächen bzw. auch als Lagerflächen genutzt. Die bisher noch nicht baulich genutzten Flächen sind als unbeplanter Innenbereich planungsrechtlich dem Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen.

5. Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Zwischen der „Wolfsburger Straße“ (B 188) im Norden des Gebietes und der Südgrenze ist ein leichtes Gefälle festzustellen. In sich ist das Gelände aber als fast eben zu bezeichnen. Sonstige besondere Gefährdungen oder Gegebenheiten, die zu erhöhten Aufwendungen beim Bau der Gebäude führen könnten, sind nicht bekannt.

6. Äußere Einflüsse auf das Plangebiet - Immissionsschutz

Im Plangeltungsbereich sowie in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Betriebe oder Einrichtungen, die eine über das zulässige Maß hinausgehende Beeinträchtigung des geplanten „Mischgebietes“ erwarten lassen. Nördlich der B 188 (Wolfsburger Straße“ befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich B 188“. Innerhalb des Bereiches diese Bebauungsplanes sind Nutzungen vorhanden, die sich auf den Bebauungsplan nicht negativ auswirken. Der Bereich der B 188, der an das Baugebiet angrenzt liegt innerhalb der OD-Grenze. Hier ist eine Geschwindigkeit von 50 km/h zulässig. Aus aktuellem Anlass hatte die Gemeinde vom TÜV NORD eine gutachterliche Stellungnahme für die B 188 östlich der Ortslage erstellen lassen, aus der hervorgeht, dass bei der zulässigen Geschwindigkeit keine Lärmbelastung festgestellt werden kann, die über den zulässigen Werten für „Mischgebiete“ liegen. Von daher bedarf es keines besonderen schalltechnischen Gutachtens für diesen Bebauungsplan. Diese gutachterliche Stellungnahme ist im folgenden in Form einer Tabelle dargestellt.

Tabelle der Schallemissionen von der B 188 (Weyhausen)

Tabelle 1.: Verkehrsmengen

B188		Lage:		km 15	Zst. 3341
Jahr	Verkehrsmenge			Ermittlung	
1990	DTV =	12566	Kfz/24h	Zählwerte	
1995	DTV =	14500	Kfz/24h	Zählwerte	
2000	DTV =	15891	Kfz/24h	Zählwerte?	
		15680	Kfz/24h	Hochrechnung	
2005	DTV =	16144	Kfz/24h	Hochrechnung	

Angaben aus dem Planfeststellungsbeschluss (1993) für den Ausbau der A 39:
 DTV Plan = 16000 Kfz/24 h
 (ergibt keine signifikante Änderung der Berechnungsergebnisse)

Tabelle 2.: Emissionswerte für DTV = 15680 Kfz/24h

Tagsüber	zul. Höchstg.	Lm,E,T=	
	100 km/h	69	dB(A)
	70 km/h	66,8	dB(A)
	50 km/h	64,7	dB(A)
	Pegelminderung 100-70	-2,2	dB(A)
	Pegelminderung 100-50	-4,3	dB(A)
Nachts	zul. Höchstg.	Lm,E,N=	
	100 km/h	61,6	dB(A)
	70 km/h	59,6	dB(A)
	50 km/h	57,5	dB(A)
	Pegelminderung 100-70	-2,0	dB(A)
	Pegelminderung 100-50	-4,1	dB(A)

Die vorliegenden Aufteilungen der Verkehrsmengen zur Tageszeit/Nachtzeit mit den entsprechenden Lkw-Anteilen wurden mit berücksichtigt.

7. Ziel und Zweck der Planung

Nach landesplanerischen Zielvorgaben ist die Gemeinde Weyhausen **Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (D 1.5 03)**. Dieser Verpflichtung aus dem RROP will die Gemeinde auch nachkommen und stellt für den bisher baulich nicht nutzbaren Bereich in der Ortslage diesen Bebauungsplan auf.

Eine Beeinträchtigung der im Osten angrenzenden bebauten Grundstücke durch die beabsichtigten Regelungen des Bebauungsplanes ist nicht erkennbar.

Ziel der Planung ist die Ausweisung einer baulichen Nutzung, die der Lage innerhalb der Ortslage entspricht und den Grundstückseigentümern eine bauliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche für Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger offener Bauweise ermöglichen soll. Durch den Bebauungsplan können ca. 7 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

8. Planungskonzeption

Die Gemeinde will durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die bisher unzulässige bauliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ermöglichen. Alle Grundstücke, für die durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung geschaffen werden sollen, sind durch vorhandene Gemeindestraßen

verkehrlich an das Straßennetz der Gemeinde angeschlossen bzw. können, bei rückwärtiger Bebauung in zweiter Reihe, durch eine Baulast oder dingliche Dienstbarkeit angebunden werden. Die Ausweisung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen ist für diesen Bebauungsplan daher nicht erforderlich. Die Herstellung der Anschlüsse an vorhandene öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist damit auch gegeben. Der Anschluss an die Müllabfuhr ist ebenfalls sicher gestellt.

9. Rechtsgrundlagen

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.

B. Planinhalte

1. Erschließung

Alle Grundstücke, für die durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Absicherung einer baulichen Nutzung geschaffen wird, sind verkehrlich an das gemeindliche Straßennetz ggf. über eine Baulast bzw. dingliche Dienstbarkeit angebunden. Es bedarf daher nicht der Ausweisung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen.

2. Versorgung, Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas sowie Telekommunikation ist über den Anschluß des Baugebietes an die vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz der Samtgemeinde im Trennsystem. Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich für Gartenzwecke zu verwenden oder aber auf den Baugrundstücken zu versickern. Dies ist aber nur möglich, wenn aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der Grundwasserstände eine Versickerung auch möglich ist. Hierbei sind die Empfehlungen aus den ATV-Arbeitsblättern zu beachten.

3. Bauliche und sonstige Nutzung

Die Art der Nutzung ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als „Mischgebiete“ (MI - § 6 BauNVO) festgesetzt. Die Gemeinde schließt einzelne allgemein zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und Nr. 8 BauNVO aus. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das wird damit begründet, dass diese Nutzungen sich auf den Bestand im Osten und Westen sowie auf die geplante Bebauung im Plangebiet störend auswirken würden. Durch die getroffenen Regelungen innerhalb des „Mischgebietes“ dieses Bebauungsplanes kann die bauliche Nutzung von Störungen, die aus dem Gebiet selbst entstehen können, weitgehend vermieden werden. Dies stellt unter anderem einen gewissen Ausgleich zu den von außen eindringenden möglichen Einflüssen dar. Die Zweckbestimmung des „Mischgebietes“ bleibt gewahrt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption. Dabei ist das Einbinden des Baugebietes in die vorhandene Ortslage berücksichtigt. Darunter ist u. a. auch die Festsetzung der Mindestbauplatzgröße zu verstehen. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt und so festgesetzt, dass ein ausreichender Raum für die individuellen Bauwünsche bei möglichen Erweiterungsvorhaben im Rahmen der übrigen Festsetzungen verbleibt. Die für die einzelnen Baugrundstücke erforderlichen Stellplätze sind im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nach den Vorschriften der NBauO nachzuweisen und auf den Baugrundstücken herzustellen. Da die überbaubaren Flächen großzügig geregelt sind, ist die Gemeinde der Auffassung, daß für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Fläche genügend Raum vorhanden ist. Daher werden diese Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zugelassen.

4. Grünflächen

Der Bereich des Baugebietes entlang der Wolfsburger Straße ist bereits bebaut. Hinter dieser Bebauung befinden sich Nebeneinrichtungen wie z. B. Garagen und Gerätschuppen. Dahinter werden die bisher nicht bebauten Flächen als Gärten bzw. auch als Lageflächen genutzt. Hier sind auch einzelne Gehölze anzutreffen, wobei auch Obstgehölze vorhanden sind, die aber weitestgehend abgängig sind. Diese Gehölze müssen bei der beabsichtigten baulichen Nutzung entfernt werden. Hierfür wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung ein angemessener Ausgleich hergestellt.

Es werden Grünungsmaßnahmen vorgesehen, die zu einer positiven Gestaltung des Baugebietes beitragen werden. Alle Maßnahmen werden durch die Eigentümer der Grundstücke hergestellt und auf Dauer unterhalten.

5 Umweltbericht

- Beschreibung der Festsetzungen

Das Plangebiet stellt als unbeplanter Innenbereich eine kleinere Baulandreserve in der Ortslage von Weyhausen dar. Vorgesehene Bau- und Wohnform ist eine Bebauung mit Gebäuden als Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger offener Bauweise im rückwärtigen Bereich der bisher auch schon in erster Reihe baulich genutzten Grundstücke. Es wird insgesamt „Mischgebiete“ (MI - § 6 BauNVO) mit einer GRZ von 0,40 in offener, eingeschossiger Bauweise festgesetzt.

Die Ausweisung neuer Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich. Die Gestaltung des Wohnumfeldes geschieht durch gärtnerische Gestaltung auf den einzelnen Grundstücken wofür auch Einzelbaumbepflanzung auf den Baugrundstücken in Betracht kommen. Damit erfolgt insbesondere ein angemessener Übergang vom Baugebiet zu den im Osten angrenzenden bereits baulich genutzten Grundstücken, auf denen im gemeinsamen Grenzbereich eine gärtnerische Nutzung anzutreffen ist.

Die gesamte Größe des Plangebiets für eine neue Bebauung beträgt ca. 1,00 ha. Davon wiederum sind Flächenanteile von 0,65 ha für Überbauung und für Versiegelung (Grundstückszufahrten, Terrassen) und 0,35 ha für Grünflächen in Hausgärten vorge-

sehen, auf denen auch durch Anpflanzung von Gehölzen ein angemessener Ausgleich für den Eingriff hergestellt wird.

Durch diese Elemente werden im Rahmen des Baus, ihrer Anlage und ihrer Nutzung verschiedene Wirkungen erzeugt, die wiederum Auswirkungen auf die nachfolgend aufgezeigten Schutzgüter und deren jeweiligen Ausprägungen haben.

Umweltbericht	
Schutzgut	Ausprägung
Mensch	➤ Gewerbeflächen im Norden des Gebietes und B 188 ➤ große Wohnsiedlungsbereiche und gemischte Nutzungen im Umfeld des Baugebietes, kleiner Siedlungsansatz innerhalb des Vorhabengebietes
Pflanze	➤ geringe Vielfalt der Pflanzenwelt durch die vorhandene Nutzung als Hausgärten, kaum Baum- bzw. Strauchbestand, wenig Einzelbäume vorhanden, ➤ Trockener Birken-Eichenwald (<i>Betulo-Quercetum typicum</i>), trockener Eichen-Buchenwald (<i>Fago-Quercetum typicum</i>) im Übergang zum Birken-Eichenwald als potentielle natürliche Vegetation ➤ Biotopstruktur geprägt durch Hausgartennutzung
Tier	➤ Soweit einzelne Grünlandflächen vorhanden, sind sie vor allen Dingen für Kleinstlebewesen wie Spinnen und Käfer als Nahrungsbiotop interessant ➤ wenig wertvolle Biotope als Lebensraum für Tiere
Boden	➤ Allerdünen, Podsol-Braunerde (örtl. Podsol), Gley (örtl. Gley-Braunerde, in tiefen Lagen auch Podsol-Gley) ➤ Versickerung von Niederschlagswasser möglich ➤ Altlasten nicht bekannt
Grundwasser	➤ Porengrundwasserleiter von pleistozänen Lockersedimenten mit Geschiebemergel und -lehme als Grundwasserstauer ➤ Flurabstand über 2 m ➤ mittlere Grundwasserneubildungsrate
Oberflächenwasser	➤ kein Oberflächengewässer vorhanden ➤ in Form von natürlichem Gefälle von Nord nach Süd
Klima	➤ kühle Sommer und relativ milde Winter sowie hauptsächlich maritime Luftströmungen aus Südwest und West als Folge zyklonaler Westwetterlage ➤ durch Innerortslage sind keine Änderungen der Freilandverhältnisse zu erwarten
Luft	➤ relativ günstige Immissionssituation
Landschaft	➤ Durch Innerortslage kein Landschaftsbezug herstellbar
Kulturgüter	➤ nicht existent
Sachgüter	➤ in Form von Gebäuden und Nutzungen vorhanden
Wechselwirkungen	➤ in geringer Form vorhanden ➤ Vorbelastungen durch bisherige Nutzung im Gebiet und Umgebung

- Vermeidbare und nicht vermeidbare Auswirkungen

Eine Reihe der vorgenannten schutzgutbezogenen Auswirkungen lassen sich nicht vermeiden. Hier ist insbesondere die Erhaltung der Biotopstrukturen zu nennen. Zum anderen werden durch die vorgesehene GRZ von 0,40 Beeinträchtigungen für den genannten Naturhaushalt aus quantitativer Sicht vermindert, so vor allem für die bodenökologischen, wasserhaushaltlichen und bioökologischen Funktionen. Innerhalb des Gebietes wird durch entsprechende Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Teile des Eingriff in Natur und Landschaft minimiert und ausgeglichen. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Der Verlust gärtnerischer Nutzfläche (Hausgärten) und die damit verbundenen wirtschaftlichen Einbußen werden im Rahmen des Verkaufs von Bauland finanziell kompensiert. Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauzeit, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur die direkt an das Vorhaben angrenzende Bebauung betreffen. Auch sind insbesondere Beeinträchtigungen der abiotischen Funktion der Schutzgüter und der Verlust von Freiraum nicht oder nur teilweise zu vermindern; dazu gehören insbesondere die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Gebietes und auf das Lokalklima. Insgesamt sind im Rahmen der Verwirklichung des Planes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die angesichts des Planungszieles hätten vermieden oder vermindert werden können.

Das Gebiet hat eine hohe städtebauliche Bedeutung, eine besondere Lagegunst im Verkehrswesen und ein vergleichsweise geringes Konfliktpotential. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ wird erreicht, daß keine zu hohe Versiegelungsrate erfolgen kann.

Da durch die Lage des Baugebietes innerhalb der Ortslage von Weyhausen eine bauliche Nutzung auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 34 BauGB zulässig ist, entstehen durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen, die bei Verzicht auf den Bebauungsplan zu vermeiden wären. Ganz im Gegenteil ist die Gemeinde der Auffassung, das durch den Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht wird, die bei unbeplanter baulicher Nutzung sich negativ auf die städtebauliche Gestaltung an dieser Stelle der Ortslage von Weyhausen auswirken würde. Insgesamt sind im Rahmen der Verwirklichung des Planes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die angesichts des Planungszieles hätten vermieden oder vermindert werden können.

C. Städtebauliche Werte

1. Flächenbilanz	abs.(ha)	rel.(%)
Teilbereich „A“		
Gesamtfläche	ca. 1,00	100,00
davon:		
- Gartenflächen	ca. 0,35	35,00
- Bauflächen (einschl. der bereits vorhandenen Bebauung)	ca. 0,65	65,00

2. Anzahl der Wohneinheiten (WE)

(Berücksichtigt sind hier nur die erstmalig für eine Bebauung vorgesehenen rückwärtigen Grundstücksflächen, die ca. 65 % der Gesamtfläche beinhalten)

Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung von ca. 7 neuen WE im rückwärtigen Bereich ermöglicht.

3. Anzahl der Einwohner (EW)

7 WE x 3,0/WE ergibt insgesamt ca. zusätzlich 21 Einwohner.

4. Besiedelungsdichte (EW/ha)

Anzahl der Einwohner (EW): Nettobauland:
21 EW : 0,42 ha = ca. 50 EW/ha.

5. Spielplatzflächen-Nachweis

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Spielplatzes auf der Grundlage des Nieders. Gesetzes über Spielplätze (§ 2 Abs. 2 NSpPG) nicht erforderlich. Planerische Zielsetzung der Gemeinde ist bei Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung eines bisher unbeplanten Innenbereiches zu schaffen. In unmittelbarer Nähe befindet sich im Bereich der Schule ein Spielplatz, der auch in zumutbarer Entfernung für die Kinder aus dem Gebiet sicher erreichbar ist.

6. Brandschutz

Bei Herstellung der Versorgungseinrichtungen ist in Abstimmung mit dem Wasserverband Vorsfelde und Umgebung sowie dem Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn die für den vorbeugenden Brandschutz notwendigen Einrichtungen herzustellen und die Lage festzulegen.

7. Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung (Hausgärten) 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.

8. Kreisarchäologie

Es ist 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. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

9. ÖPNV

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

D. Hinweise aus der Fachplanung

Landwirtschaftskammer Hannover - vom 12.08.2003

Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen Belange wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Finanzamt Gifhorn – vom 13.08.2003

Die Steuerverwaltung des Landes Niedersachsen besitzt in der Gemeinde Weyhausen keine Grundstücke.

Zur Prüfung, ob die allgemeine Finanzverwaltung Bedenken erhebt, bitte ich, mit dem Staatlichen Baumanagement Braunschweig II, Humboldtstr. 33, 38035 Braunschweig, in Verbindung zu treten.

ExxonMobil Production – vom 15.08.2003

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) hat im September 2002 die Betriebsführung für alle Produktionsaktivitäten (einschl. des Betriebes des Leitungsnetzes und der Untergrundspeicher) der BEB Erdgas und Erdöl GmbH (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungsgesellschaft mbH (NEAG) übernommen.

Wir schreiben Ihnen im Auftrag der BEB Erdgas und Erdöl GmbH sowie der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und danken für die Beteiligung in der o.g. Angelegenheit. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH und der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) von dem Planungsvorhaben **nicht betroffen** werden.

Aufgrund der o.g. Zusammenführung möchten wir Sie bitten, nur noch die EMPG ExxonMobil Production Deutschland GmbH an zukünftigen Verfahren zu beteiligen.

DB Netz AG - vom 15.08.2003

Im Zusammenhang mit den vorgenannten Planunterlagen geben wir folgende Stellungnahme ab:

Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

Die Belange der Deutschen Bahn werden in diesem Planverfahren nicht berührt.

Anregungen oder Planungswünsche haben wir nicht vorzubringen.

E.on Netz – vom 19.08.2003

Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung - vom 25.08.2003

Aus der Sicht unseres Hauses sind zu den oben genannten Planungen weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020.

Amt für Agrarstruktur - vom 26.08.2003

Wie gewünscht erhalten Sie anbei die uns freundlicherweise zur Einsichtnahme überlassenen Unterlagen zu den o.a. Vorhaben zurück.

Die Planung berührt weder anhängige noch geplante Verfahren, so dass unsererseits keine Bedenken bestehen.

LandE GmbH Fallersleben - vom 25.08.2003

Wir haben den o.g. Bebauungsplan aus Sicht unserer Gesellschaft und aus Sicht unserer Tochtergesellschaft GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) geprüft. Im Zusammenhang mit der geplanten Hinterliegerbebauung weisen wir auf die Problematik der Führung von Versorgungsleitungen auf privaten Grundstücken hin. Aus unserer Sicht sollten bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die erforderlichen Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger bauleitplanerisch abgesichert werden.

Des Weiteren bitten wir Sie, in Ihrem Verteiler unsere Firmenbezeichnung „Landelektrizität GmbH“ in „LandE GmbH“ zu ändern.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise bestehen aus Sicht unserer Gesellschaft und aus Sicht unserer Tochtergesellschaft keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.

Anmerkung:

Die neue Firmenbezeichnung wird künftig verwendet.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung der Gemeinde. Dadurch soll die bauliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ermöglicht und somit planungsrechtlich sicher gestellt werden. Dies ist so auch in der Begründung ausführlich dargelegt. Die Gemeinde sieht es nicht als erforderlich an, die verkehrliche Anbindung sowie die Einbindung in die Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch entsprechende planerische Festsetzungen zu regeln, da nicht feststeht, welche Grundstückseigentümer diese Möglichkeiten auch tatsächlich nutzen werden. Wenn Hinterliegergrundstücke abgeteilt werden, ist die Erschließung nur dann gesichert, wenn die verkehrliche Anbindung durch eine entsprechende Baulast bzw. dingliche Dienstbarkeit nachgewiesen wird. In diesem Zusammenhang kann auch eine Regelung für die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen getroffen werden. Wenn die Grundstücke nicht geteilt werden, bedarf es dieser Regelung nicht, da es sich dann ja nur um ein einzelnes Gesamtgrundstück handelt, auf dem in zweiter Reihe gebaut werden darf.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung der LandE GmbH Fallersleben wird aus den o. a. näher dargelegten Gründen nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig!

Handwerkskammer - vom 28.08.2003

Die o.a. Planungsunterlagen sind überprüft worden. Es liegen aus handwerklicher Sicht keine Anregungen vor.

Bezirksregierung Hannover - vom 03.09.2003

Die alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet.

Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches (siehe Vermerk Kartenunterlage).

Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel 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.

Anmerkung:

Der Hinweis bezüglich des möglichen Fundes von Kampfmitteln wird durch Aufnahme der Stellungnahme in die Begründung beachtet.
Es bedarf keines Beschlusses.

16. Kabel Deutschland - vom 03.09.2003

Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 06.08.03.

Zu der o.a. Planung haben wir weder Anregungen noch Bedenken.

Für Anregungen oder Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.

Bundesvermögensamt Hannover - Ortsverwaltung Braunschweig - vom 05.09.2003

Die Bauleitplanung berührt Interessen der Bundesfinanzverwaltung, soweit sie von mir wahrgenommen werden, nicht.

Landkreis Gifhorn - vom 08.09.2003

Untere Wasserbehörde

Keine Anregungen.

Untere Naturschutzbehörde

Keine Anregungen

Untere Abfallbehörde

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Nach dem derzeitigen Stand des Altablagerungskatasters befindet sich keine Altablagerung im o.a. Plangebiet. Es bestehen dahin gehend keine Bedenken gegen die eingereichten Plan-Unterlagen.

In der bauleitplanerischen Abwägung sind evtl. vorhandene Kenntnisse über ehemals gewerblich oder industriell genutzte Flächen, auf denen u.U. mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen ist (sog. Altstandorte) zu berücksichtigen, da auf Grund der Lage des Plangebietes grundsätzlich das Vorhandensein solcher Standorte nicht auszuschließen ist.

Anmerkung:

Der Hinweis über die nicht vorhandene Altablagerung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Nutzung der bisher baulich noch nicht genutzten Gartenbereiche der Grundstücke kann die Gemeinde nicht nachvollziehen, warum grundsätzlich das Vorhandensein von gewerblich oder industriell genutzten Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (sog. Altstandorte), ausgegangen werden muß. Darüber ist der Gemeinde absolut nichts bekannt.

Es bedarf keines Beschlusses.

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Grundsätzliche Bedenken gegen die o.a. Planung bestehen nicht.

Anmerkung:

Es bedarf keines Beschlusses.

Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Anmerkung:

Der Hinweis wird in die Begründung zusätzlich aufgenommen.
Es bedarf keines Beschlusses.

Niedersächsisches Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz - vom 08.09.2003

Die vorliegende Planung ist hinsichtlich der folgenden von mir zu vertretenden Belange geprüft worden:

- **Landeseigene Anlagen**
- **Meßeinrichtungen**

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 (01.08.2002, Nds. Mbl. Nr. 32/2002, S. 682).

Anmerkung:

Der Hinweis bezüglich der Beteiligung des Gewässerkundlichen Landesdienstes bei einem möglichen wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren wird zur Kenntnis genommen.

Es bedarf keines Beschlusses.

E. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

(Lagen bei Abschluss des Planverfahrens nicht vor)

F. Plandurchführung**Bodenordnende Maßnahmen**

Wenn aufgrund privater Verhandlungen keine befriedigenden Ergebnisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches dar.

G. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplan entstehen der Gemeinde keine Kosten, da neue Erschließungsanlagen nicht hergestellt werden müssen. Die Einplanung von Haushaltsmitteln ist daher nicht erforderlich.

H. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.08.2003** bis **11.09.2003** öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **25.09.2003** durch den Rat der Gemeinde Weyhausen beschlossen.

Weyhausen, den 23.10.2003

gez. Ranta
Bürgermeister

(L.S.)
Siegel

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

Weyhausen, den 25.11.2003


Bürgermeister

Siegel

