

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

Weyhausen, den

.....
(Bürgermeisterin)

Gemeinde Weyhausen

Klanze - Neufassung, II. Abschnitt
2. Änderung

Bebauungsplan

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Weyhausen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Gebietsabgrenzung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Weyhausen, den 04. NOV. 2019

gez. Gaby Klose (Bürgermeisterin)	Gaby Klose	Siegel
Bürgermeisterin		

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 13.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhausen, den 04. NOV. 2019

gez. Gaby Klose (Bürgermeisterin)	Gaby Klose	Siegel
Bürgermeisterin		

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 23/10/2019

gez. Li, gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.03.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 13.06.2019 bis 16.07.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 04. NOV. 2019

gez. Gaby Klose (Bürgermeisterin)	Gaby Klose	Siegel
Bürgermeisterin		

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 19.09.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhausen, den 04. NOV. 2019

gez. Gaby Klose (Bürgermeisterin)	Gaby Klose	Siegel
Bürgermeisterin		

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.11.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 12 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 29.11.2019 in Kraft getreten.

Weyhausen, den 04. DEZ. 2019

gez. Klose (Bürgermeisterin)	Gaby Klose
Bürgermeisterin	

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den

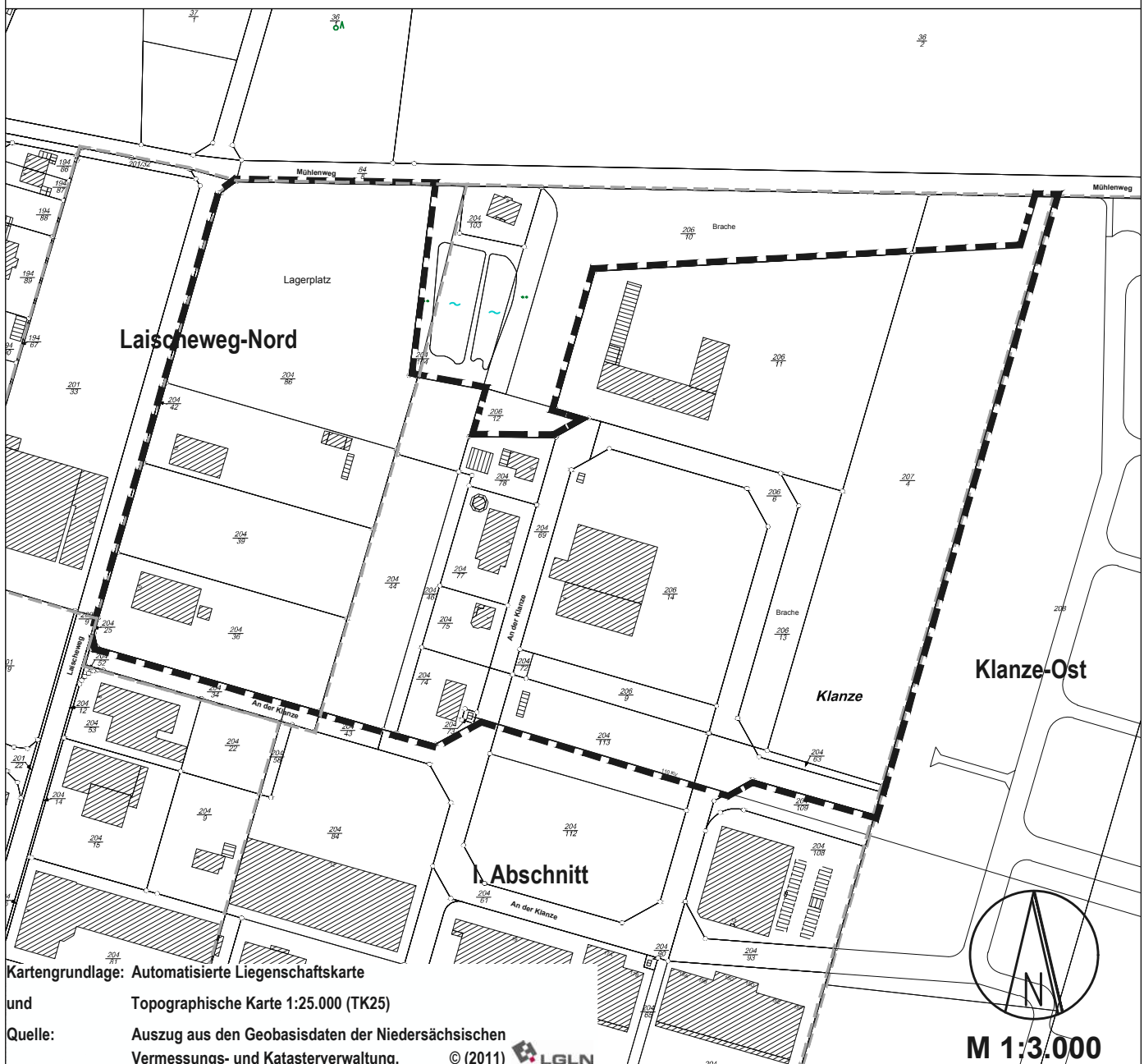
.....
(Bürgermeisterin)

Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Ziffer 1. des Bebauungsplans stellt sich nunmehr wie folgt dar:

1. In den Gewerbegebieten (GEe1) und (GEe2) werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 zulässigen
 - Lagerhäuser und Lagerplätze (Nr. 1),
 - Busunternehmen (Nr. 1),
 - Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes (Nr. 1),
 - Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie)(Nr. 1),
 - Tankstellen (Nr. 3),ausgeschlossen, wenn es sich um die jeweilige Hauptnutzung handelt.

Die hier nicht genannten textlichen Festsetzungen werden nicht geändert und gelten fort.

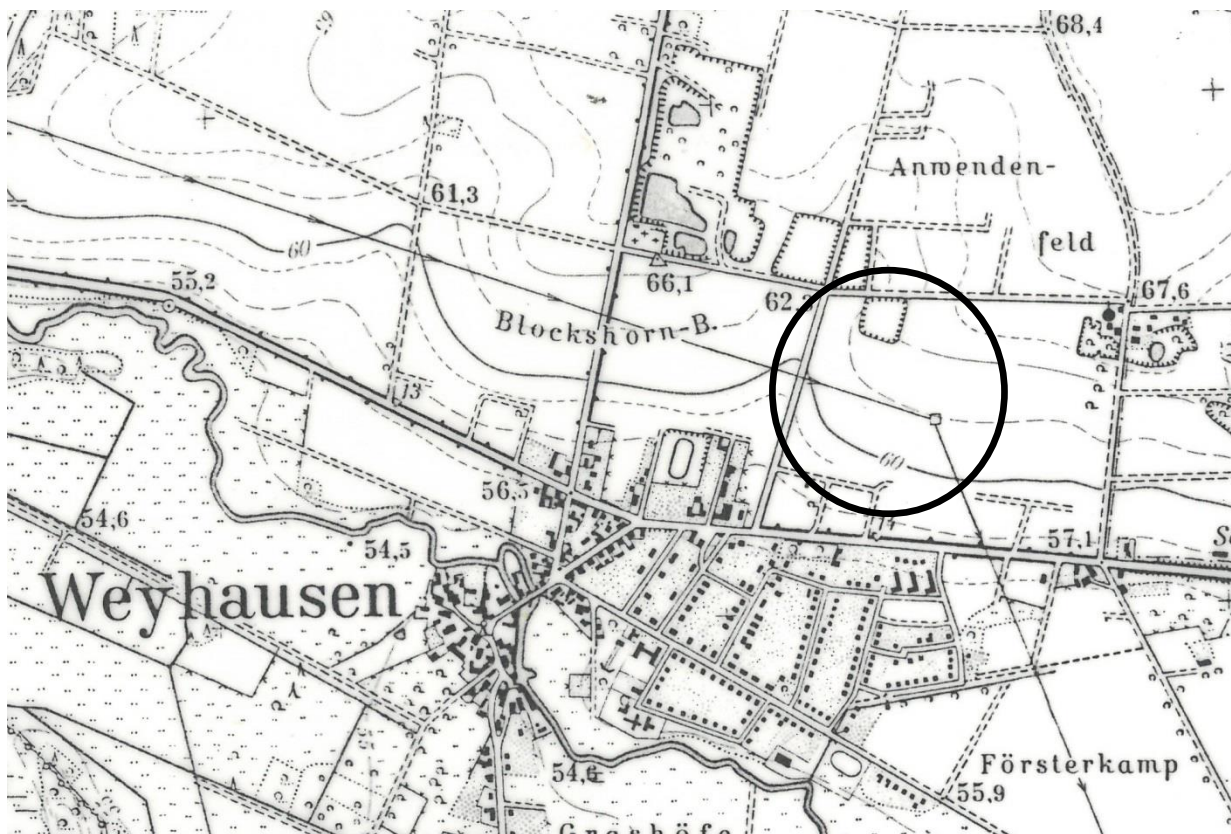


Gemeinde Weyhausen
Klanze - Neufassung, II. Abschnitt
2. Änderung
Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Klanze – Neufassung", II. Abschnitt



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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

© 2011



In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub; Dipl.-Ing. U. Kolb; Pfau, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
3.0 Umweltbericht	7
3.1 Einleitung	7
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	7
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	7
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
3.2.1 Bestand	8
3.2.2 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	8
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	8
3.2.4 Entwicklungsprognose	8
3.2.5 Planungsalternativen	8
3.2.6 Wechselwirkungen	9
3.3 Zusatzangaben	9
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	9
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	9
3.3.3 Umweltauswirkungen	10
3.3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	10
3.3.5 Quellenangaben	10
4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	10
5.0 Zusammenfassende Erklärung	11
5.1 Planungsziel	11
5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	11
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	12
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	13
8.0 Verfahrensvermerk	13

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Weyhausen liegt im Süden der Samtgemeinde Boldecker Land. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über rd. 800 ha. Mit Stand Mai 2018 lebten in der Gemeinde ca. 2.420 Einwohner.

Nördlich grenzt die Mitgliedsgemeinde Bokensdorf, östlich die Mitgliedsgemeinde Tappenbeck, südlich die Stadt Wolfsburg und westlich die Mitgliedsgemeinde Osloß an. Wolfsburg als Oberzentrum ist wichtiger Beziehungspunkt für die Gemeinde. So sind beispielsweise die Arbeitspendlerbeziehungen überwiegend dorthin ausgerichtet.

Weyhausen bildet den zentralen Siedlungs-, Arbeitsstätten- und Versorgungsschwerpunkt innerhalb der Samtgemeinde als Grundzentrum an den Kreuzungspunkten der Bundesstraße B 188 mit der Bundesstraße B 248 sowie der Autobahn 39.

Nach landesplanerischen Vorgaben ¹⁾ liegt die Gemeinde Weyhausen innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Die überörtliche straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über die das Gemeindegebiet in Ost- West- Richtung querende Bundesstraße B 188. Der Verkehrsweg ist im RROP ²⁾ als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung festgelegt. Die weitere straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen.

Als "Vorranggebiete Natur und Landschaft" sind im Wesentlichen die Niederungen der Aller sowie der kleinen Aller festgelegt. Die Vorrangdarstellung in diesen Gebieten ist zumeist auch durch Vorranggebietsfestlegungen für die Wasserwirtschaft bzw. durch "Vorbehaltsgebiete Erholung" überlagert. Die Flächen der Aller sowie der Bereich südlich sind als Natura 2000 Gebiet festgelegt. Es handelt sich hierbei um das FFH Gebiet "Aller (mit Barnbruch), Leine, untere Oker", welches südlich der B 188 auf der Höhe des Gemeindegebietes beginnt. Zugleich besteht in diesem Bereich auch das EU Vogelschutzgebiet "Barnbruch" sowie das Naturschutzgebiet "Allertal zwischen Gifhorn und Wolfsburg".

Das namensgebende Weyhausen ist der Hauptort der Gemeinde. Neben der Landwirtschaft besitzt die Gemeinde eine besondere Bedeutung als Wohn- und Gewerbestandort. Nach den regional- und landesplanerischen Vorgaben ist Weyhausen als Grundzentrum festgelegt, damit verbunden ist u. a. die Aufgabe eine Konzentration von

¹⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 08.05.2008 (LROP) – zuletzt geändert durch Verordnung vom 14.07.2017*; Hannover

²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

Wohn- und Arbeitsstätten am Ort der zentralörtlichen Funktionszuweisung herbeizuführen.

Ziel der Planung ist die Aufnahme von Nutzungseinschränkungen für die festgesetzten Gewerbegebiete, die Planung befindet sich daher nicht im Widerspruch mit den Zielen, den Grundsätzen sowie den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bebauungsplan "Klanze - Neufassung", II. Abschnitt wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land entwickelt und erlangte am 30.04.2009 Rechtswirksamkeit. Ziel der Planung war es, im Norden der Ortslage von Weyhausen zwischen dem Mühlen- und dem Laischeweg die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit einem geringen Störungsgrad für die Umgebung zu ermöglichen. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan eingeschränkte Gewerbegebiete sowie Straßenverkehrsfläche und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (T-Fläche) fest. Im Zuge der Aufstellung wurden Teile der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne "Klanze – Neufassung", I. Abschnitt sowie "Gewerbegebiet Laischeweg-Nord" mit überplant, um das geltende Planungsrecht an die konkreten Nutzungsansprüche anzupassen.

Am 01.12.2010 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans "Klanze – Neufassung", II. Abschnitt rechtsverbindlich. Die Änderung wurde erforderlich, um einen randlich liegenden Teil der Gewerbegebiete auch für nicht betriebsbezogene Wohnnutzungen zu öffnen. Dementsprechend wurden Teilflächen im Norden des Plangebietes am Mühlenweg als Mischgebiet überplant.

Durch die nun vorliegende Änderung sollen weitergehende Einschränkungen der Gewerbegebiete vorgenommen werden, um die Inanspruchnahme durch besonders verkehrsintensive - sowie Störfallbetriebe auszuschließen. Die Änderung besitzt insofern keine Relevanz hinsichtlich des Entwicklungsgebotes, da der generelle Nutzungscharakter der Plangebietsflächen unverändert bleibt.

Direkt südlich des Plangebietes besteht der rechtswirksamen Bebauungsplan "Klanze Neu" I. Abschnitt. Dieser weist Sondergebiete für die zwischenzeitlich entstandenen Einzelhandelsnutzungen aus. Östlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan "Klanze-Ost" in Aufstellung, hier wird die Entstehung von Wohngebieten, Mischgebieten sowie von Gewerbegebieten planungsrechtlich vorbereitet.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung der vorliegenden Änderung ist erforderlich, da die festgesetzten, eingeschränkten Gewerbegebiete hinsichtlich ihrer Inanspruchnahme weiterführend spezifiziert werden sollen. Die Verkehrssituation an den Knotenpunkten mit der Bundesstraße in Weyhausen ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt stark angespannt. Außerdem sind aufgrund des in Zukunft möglichen Verkehrsaufkommens durch zusätzliche verkehrsintensive Gewerbeansiedlungen Straßenschäden an dem, nicht für Gewerbeverkehr ausgelegten "Laischeweg" zu erwarten. Darüber hinaus liegen die vorliegenden Gewerbegebiete in der Nähe zu den Wohnschwerpunkten in der Gemeinde. Deshalb sollen für die Gewerbegebiete verkehrsintensive Gewerbebetriebe ausgeschlossen

werden. Zusätzlich werden aufgrund der Nähe zu den örtlichen Wohngebieten Störfallbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Im Ergebnisse soll der Entstehung von Konflikten auf schon vor der Genehmigungsebene vorgebeugt werden.

Die Gemeinde erachtet es für angemessen, die angestrebte Gliederung bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten ihrer Gewerbegebiete vorzunehmen, da in den verbleibenden Gewerbestandorten des Gemeindegebietes diese Nutzungen nicht ausgeschlossen werden.

Von der Änderung gehen keine weiterführenden Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter im Plangebiet aus. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Die vorliegende Planung beinhaltet eingeschränkte Gewerbegebiete. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgt.

Die Planung führt zu keinen Einschränkungen eventuell vorhandener Störfallbetriebe, da sich in der näheren Umgebung zu diesen Betrieben bereits schutzwürdigere Nutzungen befinden, die sich nach den gängigen Abständen hätten richten müssen bzw. im Rahmen derer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung abgearbeitet worden sind.

2.0 Planinhalt/ Begründung

- Art der baulichen Nutzung

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE I/ GEE II) bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind.

Die Gemeinde Weyhausen möchte diese Gliederung vornehmen, da die Verkehrssituation an den Knotenpunkten der Bundesstraße bereits erheblich angespannt ist und die vorliegenden Gewerbegebiete in der Nähe zu den Wohnschwerpunkten in der Gemeinde liegen. Außerdem zeichnet sich ab, dass die Zunahme des gewerblichen Verkehrs zu Straßenschäden führen wird, weil insbesondere der "Laischeweg" für eine intensivere verkehrliche Nutzung als bisher nicht ausgelegt ist.

Durch diese Änderung möchte die Gemeinde zudem Missverständnissen hinsichtlich der Praktiken in der Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben vorbeugen, bei denen es in den vergangenen Jahren zur Auseinandersetzungen mit Interessenten kam, deren Gewerbebetriebe die Gemeinde ausdrücklich für das Plangebiet aus nachvollziehbaren Gründen ausschließen wollte. Die formulierten Nutzungseinschränkungen werden daher nun auf diesem Wege konkretisiert und ausgeweitet.

Die textliche Festsetzung Ziffer 1 wird daher dahingehend geändert, dass Lagerhäuser und Lagerplätze, Busunternehmen sowie Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes grundsätzlich ausgeschlossen werden. Damit wird der weiteren Belastung der Knotenpunkte mit der B 188 und den zu erwartenden Straßenschäden insbesondere des "Laischeweg" durch hinzukommende verkehrsintensive Gewerbebetriebe vorgebeugt. Dieser Ausschluss bezieht sich allerdings nur auf die Hauptnutzung. Lagerplätze und –Flächen bspw. können nach wie vor zugelassen werden, wenn diese sich einen Hauptbetrieb unterordnen.

Außerdem wird festgesetzt, dass Störfallbetriebe i. S. v § 50 BImSchG ausgeschlossen sind. Der Ausschluss erfolgt zum einen, um die angrenzenden Nutzungen und die damit verbundenen Wohn- und Arbeitsplätze, zum anderen die Verkehre auf der B 188 zu schützen.

Die Gemeinde erachtet es für angemessen, die angestrebte Gliederung bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten ihrer Gewerbegebiete vorzunehmen, da in den verbleibenden Gewerbestandorten des Gemeindegebietes diese Nutzungen nicht ausgeschlossen werden.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der vorliegenden Planung wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan in Weyhausen geändert.

Unter Beibehaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen lediglich die zulässigen Arten der baulichen Nutzung eingeschränkt und konkretisiert werden.

Durch die nun vorliegende Änderung sollen weitergehende Einschränkungen der Gewerbegebiete vorgenommen werden, um die Inanspruchnahme durch besonders verkehrsintensive - sowie Störfallbetriebe auszuschließen.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung basiert gem. § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Urplans samt der bereits erfolgten Änderung, wonach die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes bevor der vorliegenden Änderung bereits zulässig waren.

Im Zuge der Planung ist aus den o.g. Gründen nicht von weiterführenden Beeinträchtigungen für die naturräumlichen Schutzgüter auszugehen. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere die folgenden, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ³⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁴⁾ ⁵⁾
- Schutz des Bodens ⁶⁾
- Schutz und wissenschaftliche Erforschung von Kulturdenkmalen ⁷⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden im Rahmen der Aufstellung des Urplans aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen/ Festsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP), des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Boldecker Land sowie aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn abgeleitet. Bei der vorliegenden 2. Änderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan im Sinne von § 1a bzw. § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt.

³⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁴⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁵⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

⁶⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁷⁾ Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG)

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand

Die Abhandlung der Eingriffsregelung basiert gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf den Darstellungen und Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplans und den inzwischen erfolgten Änderungen, wonach die Eingriffe bereits zulässig waren.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hinsichtlich flächenbezogener Ausweisungen für das Plangebiet eingeschränkte Gewerbegebiete, Straßenverkehrsfläche sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (T-Fläche) fest. Die erste Änderung überplante einen Teil der Gewerbegebiete als Mischgebiet.

Von der nun anstehenden Überplanung sind sämtliche ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiete betroffen.

3.2.2 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Auch ohne die beabsichtigte Planänderung würde sich die Bedeutung der Schutzgüter nicht ändern, da die bauliche Inanspruchnahme im vollen Umfang bereits zum jetzigen Zeitpunkt stattfinden könnte und eine Erhöhung des baulichen Nutzungsmaßes nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung ist. Im Gegenteil, durch den Ausschluss verkehrsintensiver Gewerbebetriebe sowie von Störfallbetrieben ist dem Grunde nach von einer Reduzierung der Verkehrsemissionen im Plangebiet und somit einer Verbesserung für das Schutzgut Klima/ Luft auszugehen.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Da die relevanten Festsetzungen übernommen werden und auch die Kompensation bereits ungesetzt ist, werden Ausgleichsmaßnahmen für die Planung nicht erforderlich.

Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind in Bezug auf das Ziel und den geringen Änderungsumfang nicht Gegenstand der Planungsinhalte.

3.2.4 Entwicklungsprognose

Auch mit der geplanten Änderung wird sich die Bedeutung der Schutzgüter nicht ändern. Eine anderweitige Änderung der bestehenden Nutzungen ist nicht anzunehmen. Im Gegenteil planungsrechtlich geht von der Änderung dem Grunde nach einer Verbesserung für das Schutzgut Klima/ Luft einher, da verkehrsintensive Gewerbebetriebe und Störfallbetriebe ausgeschlossen werden.

3.2.5 Planungsalternativen

Die Betrachtung der Planungsalternativen bezieht sich nicht auf eine Standortdiskussion, da dieses bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. in der Flächennutzungsplanung der Samtgemeinde vollzogen ist.

Da es das Ziel der vorliegenden Änderung ist, weiterführende bzw. konkretisierende Nutzungseinschränken für die bereits bestehenden Gewerbegebiete zu bestimmen, bestehen zu der gewählten Vorgehensweise keine sinnvollen Alternativen.

3.2.6 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Die Wechselbeziehungen im vorliegenden Fall beziehen sich in der Hauptsache auf die Verbindung der naturräumlichen Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Klima/ Luft. Durch den Eingriff in die abiotischen Umweltfaktoren werden ebenso die Bedingungen für Tiere, Pflanzen und Pilze verändert. Des Weiteren ziehen Beeinträchtigungen des Schutzgut Bodens auch immer Veränderungen hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate und Kaltluftentstehung nach sich u. v. m.

Diese Wechselwirkungen sind im absehbaren Rahmen Bestandteil der Bewertung des naturschutzfachlichen Eingriffs. Mit der Ermittlung und Kompensation des Eingriffs ist nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags der Ausgleich bzw. Ersatz abschließend geregelt. Ausgleich für Eingriffe in einzelne Schutzgüter ist damit nicht erforderlich.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden zur Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans den Festsetzungen der vorliegenden Planung gegenübergestellt und beurteilt.

Besondere Schwierigkeiten haben sich hierbei nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die in den zugrundeliegenden Bebauungsplänen ermittelten, erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auch weiterhin in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen prüfen.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt [§ 4 Abs. 3 BauGB], bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung einfließen lassen.

3.3.3 Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung entstehen keine über das bisherige Maß hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Negative Umweltauswirkungen sind durch die Planung daher nicht zu erwarten.

Die Einschränkung der Baugebiete und somit die Reduzierung hinsichtlich der Bedeutung als Wirtschaftsgut sind nicht als erheblich zu bewerten, da eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten nach wie vorgegeben sind.

3.3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Weyhausen stellt die 2. Änderung des Bebauungsplans "Klanze Neufassung", II. Abschnitt auf, um weitergehende Einschränkungen der Gewerbegebiete vorzunehmen. Die Inanspruchnahme durch besonders verkehrsintensive - sowie Störfallbetriebe soll ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Planung ist aus den o.g. Gründen nicht von weiterführenden Beeinträchtigungen für die naturräumlichen Schutzgüter auszugehen. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich.

3.3.5 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf),
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan,
- Samtgemeinde Boldecker Land, Flächennutzungsplan,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver,
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND).

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Umgang mit gewerblichen Abwässern

Die **untere Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn** weist mit Schreiben vom 20.12.2018 darauf hin, dass Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben sind, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu erwarten ist.

Reparaturen, Wartungen, Wäschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nur auf eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden.

Anfallendes gewerbliches Abwasser, an das in einer Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1. Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anforderungen an den Stand der Technik gestellt werden, darf nicht ohne Vorbehandlung und nicht ohne wasserrechtliche Genehmigung eingeleitet werden.

5.0 Zusammenfassende Erklärung

5.1 Planungsziel

Die Aufstellung der vorliegenden Änderung ist erforderlich, da die festgesetzten, eingeschränkten Gewerbegebiete hinsichtlich ihrer Inanspruchnahme weiterführend spezifiziert werden sollen. Die Verkehrssituation an den Knotenpunkten mit der Bundesstraße in Weyhausen ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt stark angespannt. Außerdem sind aufgrund des in Zukunft möglichen Verkehrsaufkommens durch zusätzliche verkehrsintensive Gewerbeansiedlungen Straßenschäden an dem, nicht für Gewerbeverkehr ausgelegten "Laischeweg" zu erwarten.

5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Die Gemeinde Weyhausen stellt die 2. Änderung des Bebauungsplans "Klanze Neufassung", II. Abschnitt auf, um weitergehende Einschränkungen der Gewerbegebiete vorzunehmen. Die Inanspruchnahme durch besonders verkehrsintensive - sowie Störfallbetriebe soll ausgeschlossen werden.

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 3.0) dokumentiert sind.

Die Einschränkung der Baugebiete und somit die Reduzierung hinsichtlich der Bedeutung als Wirtschaftsgut sind nicht als erheblich zu bewerten, da eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten nach wie vorgegeben sind.

Im Zuge der Planung ist aus den o.g. Gründen nicht von weiterführenden Beeinträchtigungen für die naturräumlichen Schutzgüter auszugehen. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden zu unterschiedlichen, inhaltlichen Schwerpunkten Stellungnahmen vorgebracht die wie folgt in der Abwägung berücksichtigt wurden:

Bodenschutz/ Abwasserbehandlung

Im Planverfahren wurde von Trägern auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zu gewerblichen Nutzungen hingewiesen, diese sind allerdings nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung. Hinzu kommt, dass diese Vorgaben unmittelbar gelten und die Einhaltung im Rahmen der Genehmigung nachzuweisen sind.

Immissionsschutz

Von der Planung werden vorhabenbedingt keine negativen Auswirkungen auf die Straßenverkehrswege oder eine Zunahme der Emissionen aus dem Plangebiet auf die vorhandenen Strukturen ausgelöst.

Ver- und Entsorgung

Durch das Plangebiet verläuft eine 110-kV-Doppelfreileitung. Da es sich bei der vorliegenden Änderung lediglich um die Einschränkung der zulässigen Betriebsarten im Plangebiet handelt und auch die zeichnerischen Festsetzungen zu Bau- und Nutzungsbeschränkungen von der vorliegenden Änderung unberührt bleiben, gelten die Regelungen aus dem Urplan und seinen bisherigen Änderungen diesbezüglich weiterhin fort.

Von der Planung gehen ebenfalls keine Veränderungen hinsichtlich der Oberflächenwasserbewirtschaftung in dem Gebiet aus, sodass auf entsprechende Regelungen im Zuge der Änderung verzichtet werden kann.

Bodenschutz/ Kampfmittel

Eine Kampfmittelfreiheit für das Plangebiet kann nicht bescheinigt werden. Da die Flächen bereits weitestgehend bebaut sind und im Rahmen der vorliegenden Änderung lediglich die zulässigen Betriebsarten eingeschränkt werden, wird auf weiterführende Untersuchungen auf Planungsebene verzichtet.

Artenschutz

Es wurde im Planverfahren angeregt, bei der öffentlichen Straßenbeleuchtung auf tierschutzfreundliche Beleuchtungsmittel zu setzen. Da es sich allerdings um ein bereits umgesetztes Baugebiet handelt, ist die Straßenbeleuchtung erstellt und in Betrieb. Ungeachtet dessen nimmt die Gemeinde den Hinweis mit Hinblick auf zukünftige Baugebiete zur Kenntnis.

Maß der baulichen Nutzung

Da im Zuge der vorliegenden Änderung das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet nicht verändert wird, werden bestehende Bauhöhenbeschränkungen aufgrund eines militärischen Flugkorridors nicht verletzt.

Des Weiteren wurden Hinweise zur Ver- und Entsorgung vorgebracht, die in den Begründungstext aufgenommen wurden.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Kapitel 6.0 der Begründung zu entnehmen.

Der Rat der Gemeinde Weyhausen hat den vorliegenden Bebauungsplan einschließlich der Begründung nach erfolgter Abwägung in seiner Sitzung am 19.09.2019 beschlossen.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag vom 21.11.2018 bis zum 21.12.2018 in der Verwaltung der Samtgemeinde Boldecker Land während der Dienststunden aus. Dort war Gelegenheit gegeben die Ziele,

Zwecke und Auswirkungen der Planung zur erörtern und ggf. schriftlich Stellung zu nehmen.

Es wurde keine Stellungnahmen abgegeben.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 20.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.12.2018 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen; die Begründung wurde daraufhin um Hinweise ergänzt. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 13.06.2019 bis 16.07.2019 in der Samtgemeindeverwaltung Boldecker Land stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 12.06.2019 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 13.06.2019 bis 16.07.2019 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 19.09.2019 durch den Rat der Gemeinde Weyhausen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren beschlossen.

Weyhausen, den 04. NOV. 2019

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Gaby Klose
Bürgermeisterin

Siegel