

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

Weyhausen, den

.....
(Bürgermeisterin)

Gemeinde Weyhausen

Försterkamp 1. Änderung

Bebauungsplan

Planzeichenerklärung (BauNVO 2021, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,7 Geschößflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o Offene Bauweise

— Baugrenze

Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

— Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Försterkamp"

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Weyhausen diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Weyhausen, den 20. DEZ. 2023

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss/ Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 11.12.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhausen, den 20. DEZ. 2023

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)

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

© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)
) Unzutreffendes bitte streichen

Gifhorn, den 18.12.2023

gez. J. Erdmann
(Amtl. Vermessungsstelle)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 14/12/2023

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

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 08.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und die Begründung wurden vom 21.08.2023 bis 25.09.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Weyhausen, den 20. DEZ. 2023

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel

Weyhausen, den 20. DEZ. 2023

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.12.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 13 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 29.12.2023 in Kraft getreten.

Weyhausen, den 08. JAN. 2024

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

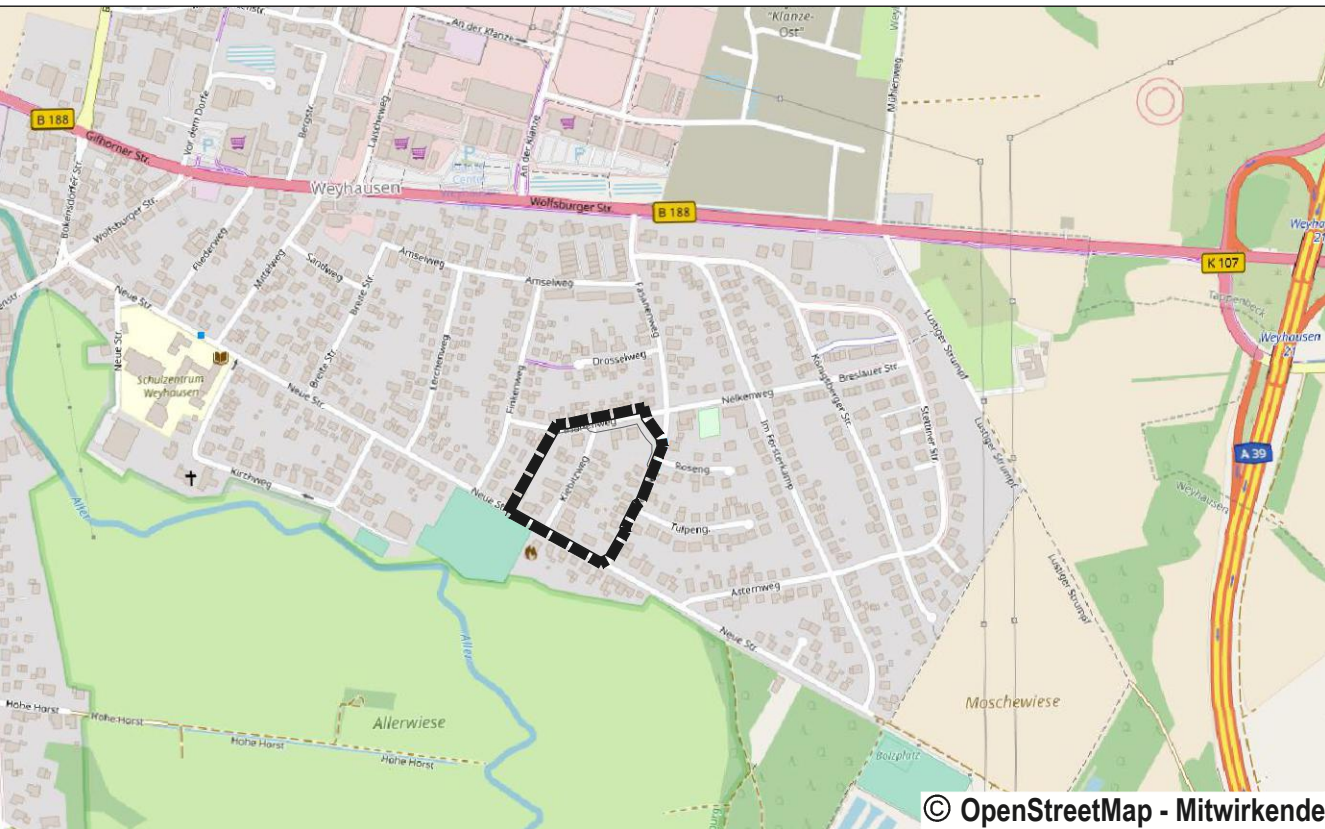
Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den

.....
(Bürgermeisterin)



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

Weyhausen, den

.....
(Bürgermeisterin)

Gemeinde Weyhausen

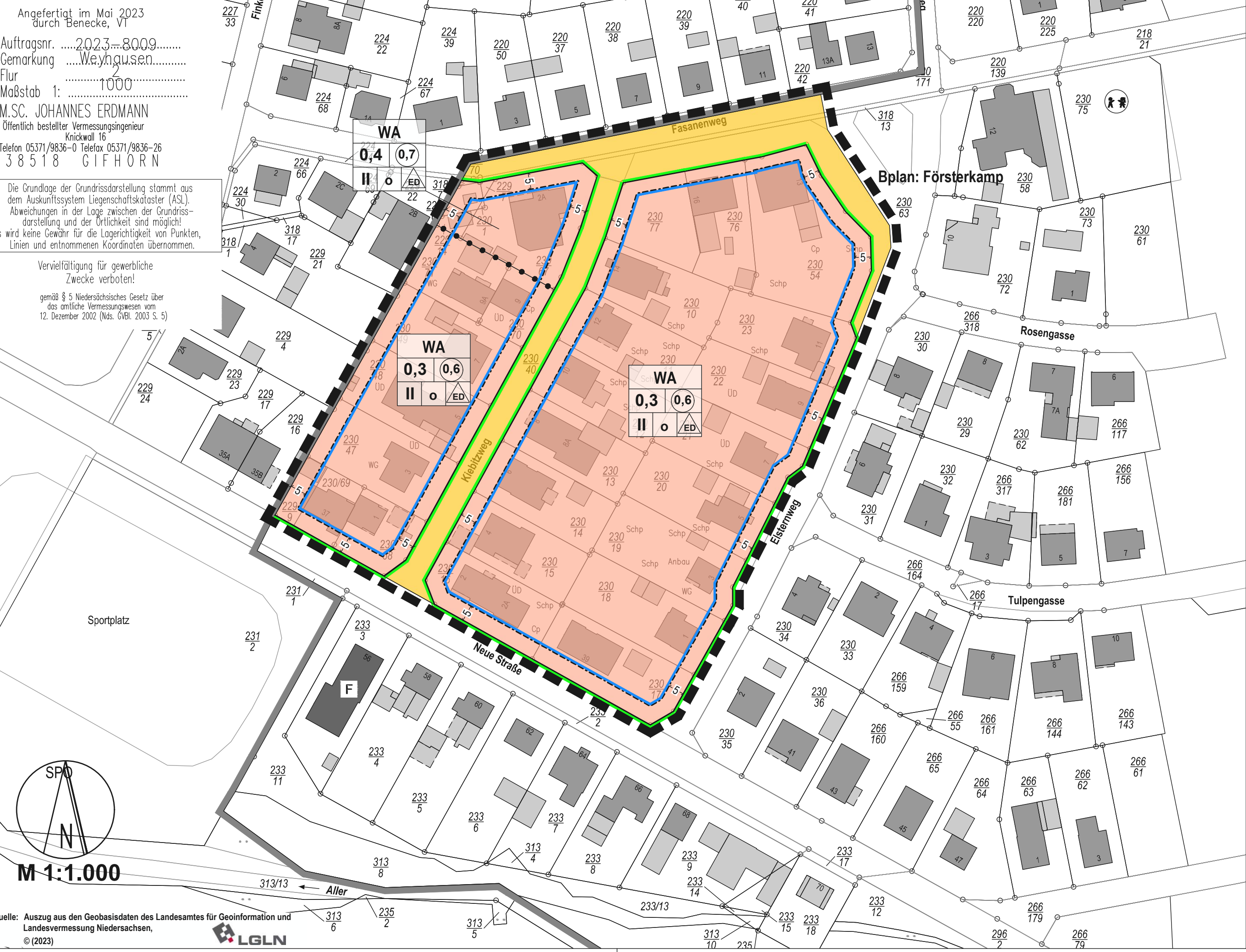
Försterkamp 1. Änderung

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

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

970/420



AH 10.2023
AH 05.2023
AH 04.2023

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2023)



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB); §§ 1-9 Baunutzungsverordnung (BauNVO))**
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
a) Gartenbaubetriebe.
b) Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung**
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB; § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))
2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs.6 BauGB i.V. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
- Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB)**
3.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
a) Eine Ableitung von Niederschlagswasser von den Grundstücken des Plangebietes im Rahmen neuer Anlagen auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.
3.2 Das anfallende Niederschlagswasser von den Grundstücken des Plangebietes bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen ist durch geeignete Maßnahmen (Rigolen, Mulden, Tanks, Teiche usw.) zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben, sodass sich die Menge abfließenden Niederschlagswasser HQ 100 von der Fläche vor der Nachverdichtung nicht erhöht. Der Dimensionierung der Anlagen sind ein entsprechendes Bodengutachten sowie eine hydraulische Berechnung zugrunde zu legen.
3.3 Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser darf auf den privaten Baugrundstücken als Brauchwasser verwendet werden und ist danach dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Hinweise:

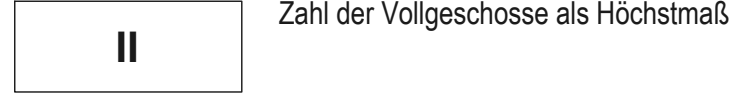
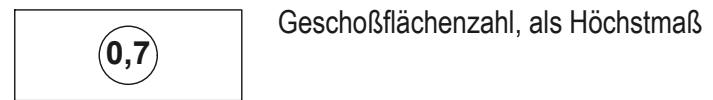
- Risikogebiet Hochwasser**
Das Plangebiet befindet sich fast vollständig in einem Hochwasserrisikogebiet (HQextrem). Hochwasserereignisse in diesen Bereichen sind sehr selten aber nicht grundsätzlich auszuschließen. HQextrem beschreibt die 1,5-fache Abflussmenge eines Überschwemmungsereignisses, welches im statistischen Mittel alle hundert Jahre einmal erreicht oder überschritten wird.
Durch die faktische Lage im Hochwasserrisikogebiet ergeben sich nutzungsbezogene und bauliche Beschränkungen für das Änderungsgebiet aufgrund des Wasserhaushaltsgesetzes. So ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
- Abwurfkampfmittel**
Es besteht für das Plangebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel, sodass im Vorfeld von Bodenarbeiten eine Auswertung der Luftbilder vorzunehmen ist. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Harneln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Planzeichenerklärung (BauNVO 2021, PlanZV)

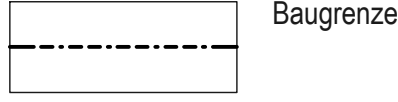
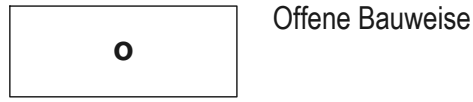
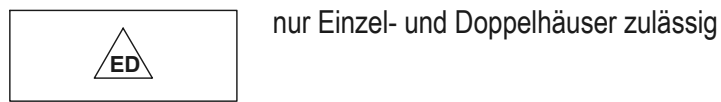
Art der baulichen Nutzung



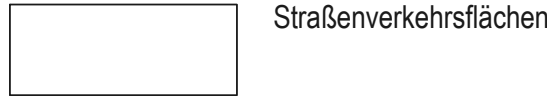
Maß der baulichen Nutzung



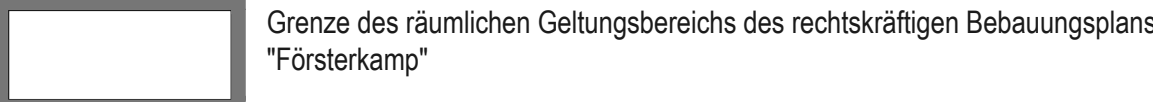
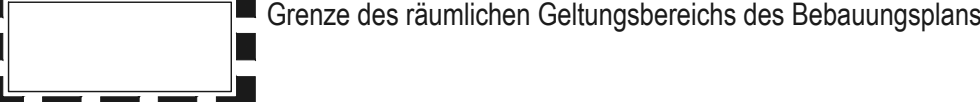
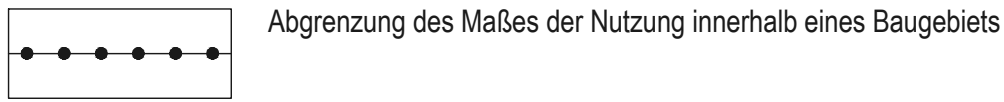
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Verkehrsflächen



Sonstige Planzeichen



Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Weyhausen diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Weyhausen, den 20. DEZ. 2023

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss/ Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 11.12.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhausen, den 20. DEZ. 2023

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)
*) Unzutreffendes bitte streichen

Gifhorn, den 18.12.2023

gez. J. Erdmann
(Amtl. Vermessungsstelle)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 14/12/2023

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

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 08.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und die Begründung wurden vom 21.08.2023 bis 25.09.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Weyhausen, den 20. DEZ. 2023

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel

Weyhausen, den 20. DEZ. 2023

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.12.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 13 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 29.12.2023 in Kraft getreten.

Weyhausen, den 08. JAN. 2024

gez. Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

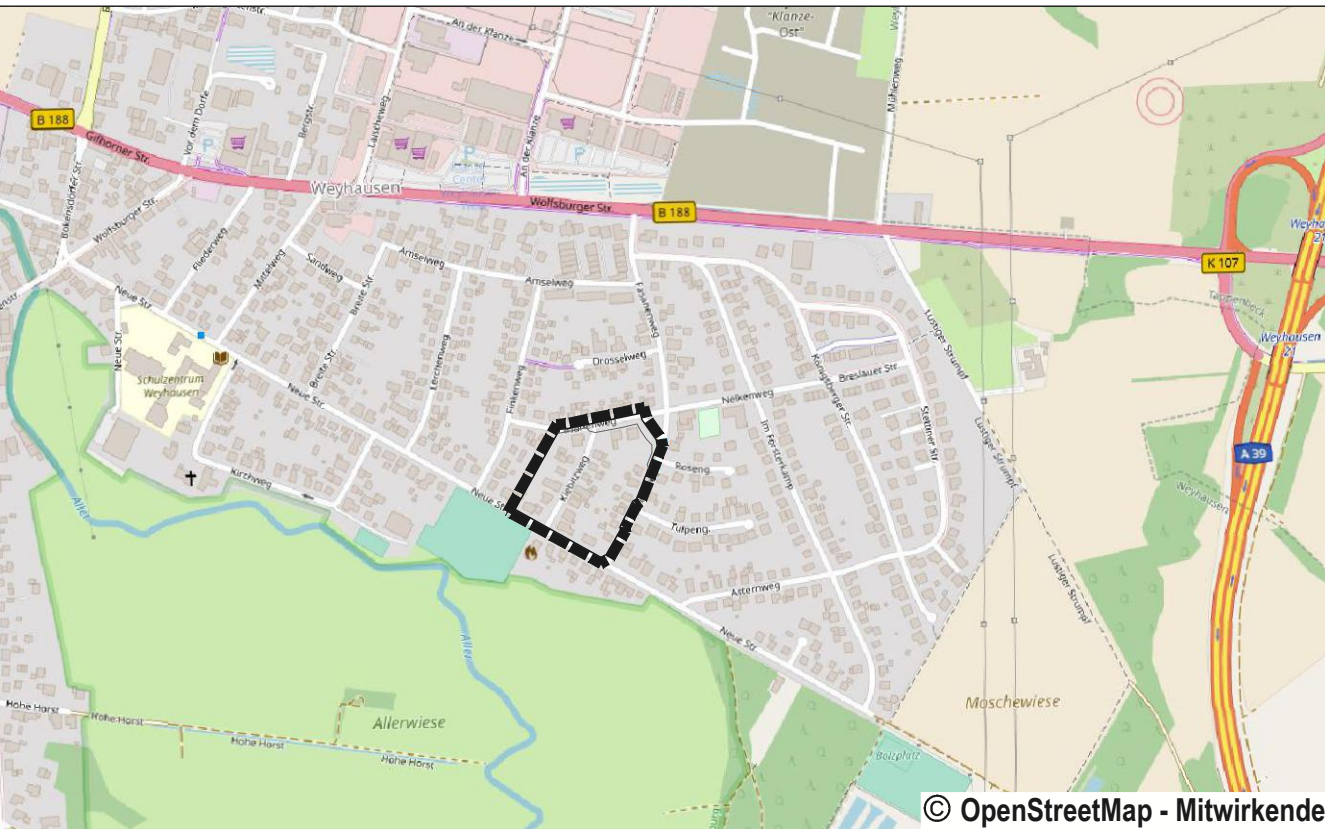
Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den

.....
(Bürgermeisterin)



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

Weyhausen, den

.....
(Bürgermeisterin)

Gemeinde Weyhausen

Försterkamp 1. Änderung

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

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

970/420



AH 10.2023
AH 05.2023
AH 04.2023

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2023)



Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Försterkamp", 1. Änderung



In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeitung: M. Sc. H. Lindenlaub
Mitarbeit: M. 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	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Erschließung	8
2.3 Ver- und Entsorgung	8
2.4 Vorbeugenden Brandschutz	10
2.5 Hochwasserschutz	11
2.6 Bodenschutz/ Bodenbelastungen	11
3.0 Umweltbelange	12
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	12
3.2 Immissionsschutz	12
3.3 Denkmalschutz	13
4.0 Flächenbilanz	13
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	13
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	14
7.0 Verfahrensvermerk	14

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Samtgemeinde Boldecker Land liegt im Osten des Landkreises Gifhorn. Das Gebiet der Samtgemeinde erstreckt sich über rd. 7.000 ha. Mit Stand Dezember 2021 lebten in der Samtgemeinde ca. 10.550 Einwohner. Davon fielen ca. 2.650 Einwohner auf die Ortschaft Weyhausen. Gebildet wird die Samtgemeinde von den Gemeinden Barwedel, Bokensdorf, Jembke, Osloß, Tappenbeck und Weyhausen.

Nördlich und nordöstlich des Samtgemeindegebietes grenzt die Samtgemeinde Brome, südöstlich und südlich die Stadt Wolfsburg, südwestlich die Samtgemeinde Isenbüttel und westlich die Gemeinde Sassenburg an. Wolfsburg als Oberzentrum ist wichtiger Bezugspunkt für die Samtgemeinde Boldecker Land. So sind beispielsweise die Arbeitspendlerbeziehungen überwiegend dorthin ausgerichtet.

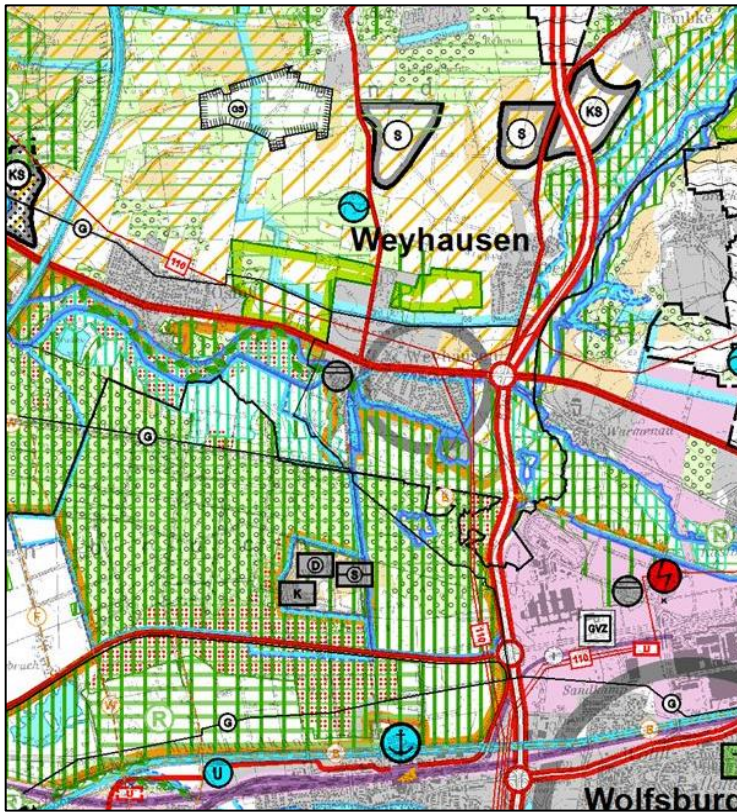
Nach landesplanerischen Vorgaben ¹⁾ liegt die Samtgemeinde Boldecker Land innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln, sowie 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 Samtgemeindegebiet in Ost- West- Richtung querende Bundesstraße B 188 sowie in Nord- Süd- Richtung verlaufende Trasse der Autobahn 39 (vorhanden und geplante Erweiterung). Die Verkehrswege sind im RROP als Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung festgelegt. Die weitere straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Dabei misst das RROP der Bundesstraße B 248 sowie der Kreisstraße K 28 als wesentliche Nord-Süd-Verbindungen in der Samtgemeinde eine regionale Bedeutung zu. Ein Autobahnanschluss an die BAB 39 besteht in der Mitgliedsgemeinde Tappenbeck. Westlich des Samtgemeindegebietes verläuft der Elbe-Seitenkanal im "Vorranggebiet Schifffahrt".

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 Weyhausen, Osloß beginnt. Zugleich besteht in diesem Bereich auch das EU Vogelschutzgebiet "Barnbruch" sowie das Naturschutzgebiet "Allertal zwischen Gifhorn und Wolfsburg". In Ergänzung der "Vorranggebiete Natur und Landschaft" befinden sich nordwestlich und nordöstlich von Weyhausen "Vorranggebiete Freiraumfunktionen". Südlich von Bokensdorf und Jembke befinden sich Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung (Sande und Kiessande). Die überwiegenden Flächen des Samtgemeinde-

¹⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 08.05.2008 (LROP) – zuletzt geändert durch Verordnung vom 17.09.2022*; Hannover

gebietes liegen in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung, dem Trinkwasserschutzgebiet Brackstedt/ Weyhausen. Außerhalb der Siedlungsgebiete und Forsten besteht für den größten Teil des Gemeindegebiets eine Festlegung als "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft".



Den zentralen Siedlungs-, Arbeitsstätten- und Versorgungsschwerpunkt in der Samtgemeinde Boldecker Land bildet die Gemeinde Weyhausen als Grundzentrum an den Kreuzungspunkten der Bundesstraße B 188 mit der Bundesstraße B 248 sowie der Autobahn 39. Der Ort gehört zu den eher kleineren Grundzentren. Neben der Landwirtschaft besitzt die Gemeinde eine besondere Bedeutung als Wohn- und Gewerbestandort. Die Lage zu dem benachbarten Oberzentrum Wolfsburg und dem nahegelegenen Mittelzentrum Gifhorn ist gut. Der Hauptmobilitätsstrom ist auf Wolfsburg ausgerichtet.

Als Grundzentrum hat Weyhausen eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten am Ort der zentralen Funktionszuweisung herbeizuführen und die Sicherung kommunaler Infrastrukturen sowie deren bedarfsgerechte Entwicklung sicherzustellen. Eine tragfähige Einwohnerzahl begünstigt es zusätzlich, die Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie die Einrichtungen zur Daseinsfürsorge langfristig zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Zudem wird durch die vorliegende Planung dem städtebaulichen Entwicklungsvorbild der kurzen Wege entsprochen, da intensive Pendlerbeziehungen zu den Arbeitsplätzen in der Gemeinde Weyhausen sowie zur östlich angrenzenden Stadt Wolfsburg bestehen.

Gegenstand der Änderung ist es, für das vorhandene Wohngebiet am Kiebitzweg, des Bebauungsplans "Försterkamp", eine Liberalisierung der bestehenden Festsetzungen zur Ausnutzbarkeit und eine Anpassung an den Bestand vorzunehmen. Die Planung beinhaltet die Änderung des Bereiches, der als Sondergebiet "Läden" festgesetzt war, in ein allgemeines Wohngebiet, da sich die gewerbliche Nutzung nicht eingestellt hat und die Festsetzungen nun an den Bestand und den auch zukünftig geplanten Gebietscharakter angepasst werden sollen. Des Weiteren werden städtebaulichen Rahmenbedingungen geschaffen, nach denen zukünftig die Zulässigkeit von Nachverdichtungen zu beurteilen sein werden. Im Zuge dessen erfolgt die Freigabe der ausnutzungsbezogenen Bebauungsplanregelungen für einen großzügigeren Gestaltungsrahmen der Bauherren, um die Entstehung von Wohnraum im vorhandenen Siedlungsbereich zu begünstigen.

Das Plangebiet ist dem Weser-Aller-Flachland zuzuordnen. Da es sich um ein vorhandenes Wohngebiet handelt, ist das Areal im Regionalen Raumordnungsprogramm ²⁾ als der vorhandene Siedlungsbereich von Weyhausen enthalten, der bauleitplanerisch gesichert ist (II 1.1). Zudem ist das Plangebiet gleichzeitig als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz (III 2.5.4 (9)/(10)) enthalten, teilweise ist diese Darstellung durch die Lage in einem Hochwasserrisikogebietes (HQextrem) gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) hinterlegt.

Da die Planung höchstüberwiegend die planungsrechtliche Neuordnung vorhandener Bestandsbebauung zum Inhalt hat und Siedlungserweiterungen im Bereich konkret überschwemmungsbedrohter Flächen nicht Gegenstand der Änderung ist, ergibt sich kein Widerspruch zum Grundsatz der Raumordnung bzw. zur Darstellung von Risikogebieten für Überschwemmungen.

Durch die faktische Lage im Hochwasserrisikogebiet ergeben sich zudem nutzungsbezogene und bauliche Beschränkungen für das Änderungsgebiet aufgrund anderer Rechtsgrundlagen, die von der Bauleitplanung unberührt bleiben.

Weitere zeichnerischen Darstellungen sind nicht enthalten. Die Gemeinde hat grundsätzlich sicherzustellen, dass im Grundzentrum Weyhausen Flächen für die Entwicklung neuer Baugebiete zur Verfügung gestellt werden, um den Bedarf an Wohnraum, gewerblicher Flächen zu befriedigen und kommunale Infrastrukturen zur Verfügung zu stellen. Die vorliegende Planung trägt ihren Teil dazu bei, der Nachfrage nach Wohnraum durch die Begünstigung von Nachverdichtungen zu begegnen. Neben der Erfüllung raumordnerischer Vorgaben ist die Sicherstellung einer tragfähigen Bevölkerungszahl und von Arbeitsplätzen für die Aufrechterhaltung der Versorgungsstrukturen zwingend erforderlich.

Die Gemeinde erachtet die Planung als an Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Boldecker Land als Träger der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Weyhausen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, dieser ist in der Neuaufstellung seit 2002 wirksam. Die letzte Änderung (18.) wurde aufgestellt, um in Weyhausen, im nördlichen Bereich der Ortslage, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Baugebiet "Klanze-Nord" zu schaffen. Die 7. Änderung wurde eingestellt, die 11. Änderung befindet sich noch im Aufstellungsverfahren wie die Änderungen 19 bis 21.

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb der Darstellungen von Wohnbaufläche (W), die Planung ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt anzusehen. Ungeachtet dessen bestünde ohnehin die Möglichkeit der Berichtigung, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird.

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von 2,12 ha, allerdings ist der überwiegende Teil des Plangebietes bereits als Wohngebiet erfasst. Für einen kleinen Teilbereich, entlang des Fasanenwegs, werden bestehende Sondergebiete in Allgemeine Wohngebiete überführt. Dies geschieht aufgrund der Anpassung der Darstellungen an

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

den aktuellen und gewollten Nutzungszustand, da sich die gemischte Nutzung mit Läden nicht eingestellt hat. Zudem werden Flexibilisierungen der Ausnutzungsfestsetzungen vorgenommen, um auch Nachverdichtungen zu ermöglichen. Planungsrechtlich wird gegenüber dem Urplan keine Zunahme der Versiegelung durch die Änderung ermöglicht, da die GRZ gegenüber der Sondergebietsfestsetzung zurückbleibt. Allerdings ist unter Berücksichtigung der Planintention und der Flexibilisierung der überbaubaren Flächen mit der Entstehung von Nachverdichtungen zu rechnen.

Insgesamt umfasst die Änderung rd. 1,84 ha Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4. Die zulässige versiegelbare Fläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 0,56 ha. Der planbedingte Umfang der Versiegelung bleibt damit deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (2 ha), damit dient der vorliegenden Plan der sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Möglichkeit, die Planung gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen besteht auch, da durch die Planung keine Vorhaben zur Ausführung kommen werden, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig wären, da Betriebsarten mit einer Relevanz nach § 50 BImSchG ausgeschlossen werden.

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet "Aller Barnbruch" befindet sich zwar mit einer Entfernung von nur 100 m südlich des Plangebietes nah zum Plangebiet. Auswirkungen sind allerdings nicht zu erwarten.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird als erforderlich angesehen, um das Planungsrecht an zwischenzeitlich eingetretene bzw. nicht eingetretene Entwicklungstendenzen anzupassen. Die ursprüngliche planerische Ausrichtung für Teile des Baugebietes, mit einer Durchmischung ist ausgeblieben. Deshalb werden die Sondergebiete anhand der bestehenden Nutzung, mit Hinblick auf den vorhandenen Gebietscharakter sowie unter Berücksichtigung der geplanten städtebaulichen Entwicklung in allgemeine Wohngebiete geändert. Im Zuge dessen wird eine Liberalisierung der Ausnutzbarkeit vollzogen, um die Festsetzungen an heutige Planungsstandards sowie Bauvorstellungen von Bauherren anzugleichen.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten, da es sich um die planerische Anpassung innerhalb eines vorhandenen Baugebietes an die zwischenzeitlich eingetretene Nutzungszusammenstellung handelt. Vielmehr werden die vorhandenen Baugebiete an die planerische Realität und moderne Planungsstandards angepasst, damit zukünftige Nachverdichtungen unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stattfinden.

Planungsrechtlich geht von der Änderung keine Zunahme der Versiegelungsmöglichkeiten aus, da der Grad an Ausnutzung reduziert wird. In der Nutzung ist allerdings eine Zunahme der Überbauung durch die Liberalisierung der Festsetzungen zu erwarten. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 sind im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung ohnehin als erfolgt oder zulässig zu bewerten.

Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch die Planung ermöglicht werden, ist somit nicht erforderlich.

Da auch die Möglichkeit zur Nachverdichtung Gegenstand der Änderung ist, kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass es im Geltungsbereich zu einer Zunahme der Versiegelungen kommen wird. Es ist daher auch mit einer Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der Flächen zu rechnen. Daher wird bestimmt, dass die überschüssige Menge an Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und optimaler Weise zu versickern ist, jedoch nicht zusätzlich eingeleitet werden darf.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung "Försterkamp" umfasst ca. 2,12 ha Fläche im südlichen Bereich der Ortslage von Weyhausen im vorhandenen Bebauungszusammenhang. Ziel ist die Änderung des Sondergebietes für "Läden" in ein allgemeines Wohngebiet aufgrund der vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Nutzungszusammenstellung. Des Weiteren werden die Festsetzungen an aktuelle Planungsstandards angepasst und liberalisiert, um auch Nachverdichtungen zu ermöglichen.

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Unter Bezugnahme auf die Intention der Gemeinde, das Gebiet auch weiterhin für eine Nutzung durch Wohnbebauung vorzuhalten wird das Sondergebiet am Fasanenweg in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Dies entspricht der aufgenommenen Nutzungszusammenstellung und der planerischen Intention der Gemeinde.

Die Festsetzungen zur Ausnutzung der bestehenden Wohngebiete wird beibehalten, da sich diese bewährt haben und auch weiterhin der städtebaulichen Vorstellung entsprechen. Der Bereich des Sondergebietes erfolgt im Sinne der Gleichbehandlung die Angleichung an die südlich bereits angrenzenden, allgemeinen Wohngebiete. Ausnahme hiervon bilden die überbaubaren Grundstücksflächen. Im Gegensatz zur bisher rigiden Vorgabe von Baufenstern werden die Baugrenzen nun großzügig, zur Flexibilisierung lediglich eine vorhandene Bauflucht von 4 m bzw. 5 m zu den bestehenden

Gemeindestraßen abbilden. Hierdurch erhofft sich die Gemeinde ausreichenden Spielraum zu schaffen, um auch Nachverdichtungen zu ermöglichen:

WA: Grundflächenzahl 0,3; Geschossflächenzahl 0,6; II maximale Vollgeschosse; offene Bauweise; Einzel- und Doppelhäuser

Für einen Teilbereich eines Grundstücks im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird ein deutlich höherer Grad an Ausnutzung beibehalten, um eine Verschlechterung mit Hinblick auf den vorhandenen Zustand zu vermeiden.

Um eine für den ländlichen Bereich angemessene und ortsübliche Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u. a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelungen der privaten Grundstücksflächen.

Da die Gemeinde im Sinne der Intention einer ruhigen Wohnlage nachbarschaftlichen Konfliktsituationen vorbeugen möchte, werden die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe in dem Gebiet ausgeschlossen.

2.2 Erschließung

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet ist baulich bereits umgesetzt und die Grundstücke sind durch den Fasanenweg, den Kiebitzweg, den Elsternweg und die Neue Straße erschlossen. Nachverdichtungen bedürfen ggf. einer privatrechtlichen Regelung, die aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzbar ist.

Unter Bezugnahme auf die Ziele der Planung sind verkehrlich signifikante Änderungen nicht zu erwarten.

- Park- und Stellplatzflächen

Im Zuge von Änderungen oder Nachverdichtungen sind die erforderlichen privaten Stellplätze durch Garagen und Flächen im Rahmen des Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt nach wie vor über den Landkreis Gifhorn. Nutzer von Grundstücken, die nicht direkt durch die Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohneinheit die entsprechenden Abfallbehälter (Rest- u. Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll, Weihnachtsbäume, Grünrückstände, Gelbe Säcke) jeweils am Abfuhrtag zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Eine Beistellung auf einer zugeordneten Fläche stellt eine ordnungsgemäße Straßenbenutzung und somit eine rechtmäßige Sondernutzung sicher.

(**Untere Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn** mit Stellungnahme vom 25.09.2023)

Das Gebiet ist bereits in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. eingebunden. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Ggf. stattfindende Nachverdichtungen oder Änderungen auf den Baugrundstücken bedingen die Einbindung in diese Systeme.

Das anfallende Oberflächenwasser sollte auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden, wenn die Möglichkeit dazu aufgrund des Flurabstandes und der Bodendurchlässigkeit gegeben ist. Anderenfalls ist das Niederschlagswasser von bisher unbebauten Flächen im Rahmen der Inanspruchnahme auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen (bspw. Retentionsanlagen) zurückzuhalten. Eine zusätzliche Einleitung in die Kanalisation ist aufgrund von Kapazitätsgründen ausgeschlossen (**Wolfsburger Entwässerungsbetriebe** - 15.09.2023). Die Abstimmungen zur Art und Weise von Niederschlagswasserbewirtschaftungen sind mit der Unteren Wasserbehörde zu führen.

Die Bodenarten im Plangebiet (überwiegend Talsande) lassen eine grundstücksbezogene Versickerung des Oberflächenwassers grundsätzlich zu. Gleichwohl sind im Einzelfall gutachterlich die oberflächennahen Bodenschichten und der Flurabstand zum Grundwasserspiegel zu prüfen und ein geeignetes Konzept in Abstimmung mit dem Wasserverband ist festzulegen. Anderenfalls sind Maßnahmen auf den Grundstücken zu ergreifen, dass sich planbedingt die Abflussmenge Niederschlagswassers von den Grundstücken nicht erhöht.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** hat mit Schreiben vom 18.08.2023 wie folgt Stellung genommen:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Informationen zur genauen Lage unserer Telekommunikationslinien erhalten Sie bei Bedarf bei unserer zentralen Trassen-/Planauskunft. Bitte wenden Sie sich an folgende Adresse:

- per Mail: Planauskunft.Nord@telekom.de

- per Telefon: 0431/1458888

- per Fax: 0391/580225405

- per Briefpost:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Nord

Planauskunft Nord

Postfach 44 03 47

44392 Dortmund

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Realisierbarkeit von Änderungen, Erweiterungen oder der Rückbau vorhandener Grundstücksversorgungen kann über unseren Bauherren-Service www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon **0800 33 01903** erfragt werden.

Auch Anlagen der **Vodafone GmbH** befinden sich lt. Auskunft des Versorgers vom 21.09.2023 im Plangebiet. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu

eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand des Trägers abgeben.

Die **LSW Netz GmbH** betreibt im Plangebiet Gasversorgungsleitungen, 20 kV- und 0,4 kV-Leitungen der GLG GmbH bzw. der LandE GmbH. Diese Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben.

Die Netzauskunft über die Lage etwaiger Versorgungsleitungen zum Zeitpunkt des Baus erfolgt über eine Anfrage unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> oder per E-Mail planauskunft@lsw.de. (Stellungnahme vom 22.08.2023)

2.4 Vorbeugenden Brandschutz

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 25.09.2023 darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen) gehört. Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Gebietstypik:

Allgemeines Wohngebiet (WA) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,6] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Allgemeines Wohngebiet (WA) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Bemessung:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,
Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

2.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz (RROP), teilweise ist diese Darstellung durch die Lage in einem Hochwasserrisikogebietes (HQextrem) hinterlegt.

Da die Planung höchstüberwiegend die planungsrechtliche Neuordnung vorhandener Bestandsbebauung zum Inhalt hat und Siedlungserweiterungen im Bereich konkret überschwemmungsbedrohter Flächen nicht Gegenstand der Änderung ist, erachtet die Gemeinde die Vorgehensweise dennoch für angemessen. Durch die faktische Lage im Hochwasserrisikogebiet ergeben sich zudem nutzungsbezogene und bauliche Beschränkungen für das Änderungsgebiet aufgrund anderer Rechtsgrundlagen, die von der Bauleitplanung unberührt bleiben.

So ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

2.6 Bodenschutz/ Bodenbelastungen

Hohe Belastungen durch Gefahrenstoffe, eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden oder Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Die vorliegenden Luftbilder für das Plangebiet wurden nicht ausgewertet, es besteht somit der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits bebaut, sodass nicht von umfangreichen Erdarbeiten auszugehen ist. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen. Die Gemeinde gibt vor, dass im Vorfeld von signifikanten Bodenarbeiten eine Auswertung der vorhandenen Luftbilder vorzunehmen ist.

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 2,12 ha. Im Wesentlichen umfasst die Änderung bestehende Wohngebiete und erfasst die vorhandenen Verkehrsflächen. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet beträgt unter Berücksichtigung der GRZ inkl. der Überschreitung durch Nebenanlagen 0,85 ha, wovon aber der höchstüberwiegende Anteil bereits realisiert ist. Mit Hinblick auf das Planungsziel ist davon auszugehen, dass der Grad an Überbauung zunehmen könnte, auch wenn durch die Änderung die Grundflächenzahl reduziert wird. Da allerdings unklar ist ob und in welchem Umfang es zu Nachverdichtungen kommen wird, lässt sich die zu erwartende Zunahme nicht genau beziffern.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem vorhandenen Bestand und dem geplanten Nutzungszweck weitgehend abgeleitet und für den Bereich reduziert, für den die Umwandlung von Sondergebiet zu Wohngebiet vorgenommen wird. Es handelt sich dem Grunde nach um den bereits bebauten Siedlungszusammenhang von Weyhausen.

Der Plangeltungsbereich ist auf allen Seiten von der vorhandenen Ortslage umgeben. Die angrenzenden Bereiche und der Planbereich selbst sind durch eine intensive bauliche Inanspruchnahme geprägt. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind. Für diese steht im räumlichen Zusammenhang auch unter Berücksichtigung von Nachverdichtungen ausreichend Lebensraum zur Verfügung.

Es ist nur mit einer geringen Zunahme der Überbauung im Plangebiet zu rechnen. Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind aus Sicht der Gemeinde daher nicht erforderlich und durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren auch nicht notwendig.

Unabhängig davon weist die Gemeinde auf die allgemein zu beachtenden Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hin, wonach es verboten ist Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

3.2 Immissionsschutz

Schalltechnische Probleme sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches sowie unter Berücksichtigung der geplanten und bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Es wird im Zuge der Planung keine gebietsuntypische Nutzung vorgesehen. Die Lärmbelastung wird sich auch weiterhin nutzungsbedingt auf wohngebietstypischem Niveau bewegen.

3.3 Denkmalschutz

Nach Wissen der Gemeinde sowie der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind für das Änderungsgebiet keine Boden- bzw. Baudenkmale bekannt.

Es kann aber dennoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	1,74 ha	82%
davon 45 % versiegelt	0,78 ha	37 %
davon 55 % Freiflächen	0,96 ha	45 %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,11 ha	5%
davon 60 % versiegelt	0,07 ha	3 %
davon 40 % Freiflächen	0,04 ha	2 %
Verkehrsfläche	0,28 ha	13 %
Planbereich	2,12 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Erdfallgefährdung

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** hat mit Stellungnahme vom 14.09.2023 mitgeteilt, dass im Untergrund des Standorts lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200 m u. GOK zu erwarten sind, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o. g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zu informieren.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Veröffentlichung vom 21.08.2023 bis 25.09.2023 im Internet stattgefunden, zusätzlich wurden die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung Weyhausen sowie in der Samtgemeindeverwaltung Boldecker Land ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 18.08.2023 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

7.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit den dazugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.08.2023 bis 25.09.2023 veröffentlicht.

Sie wurde in der Sitzung am 11.12.2023 durch den Rat der Gemeinde Weyhausen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Weyhausen, den 20. DEZ. 2023

Gaby Klose
(Bürgermeisterin)

Siegel