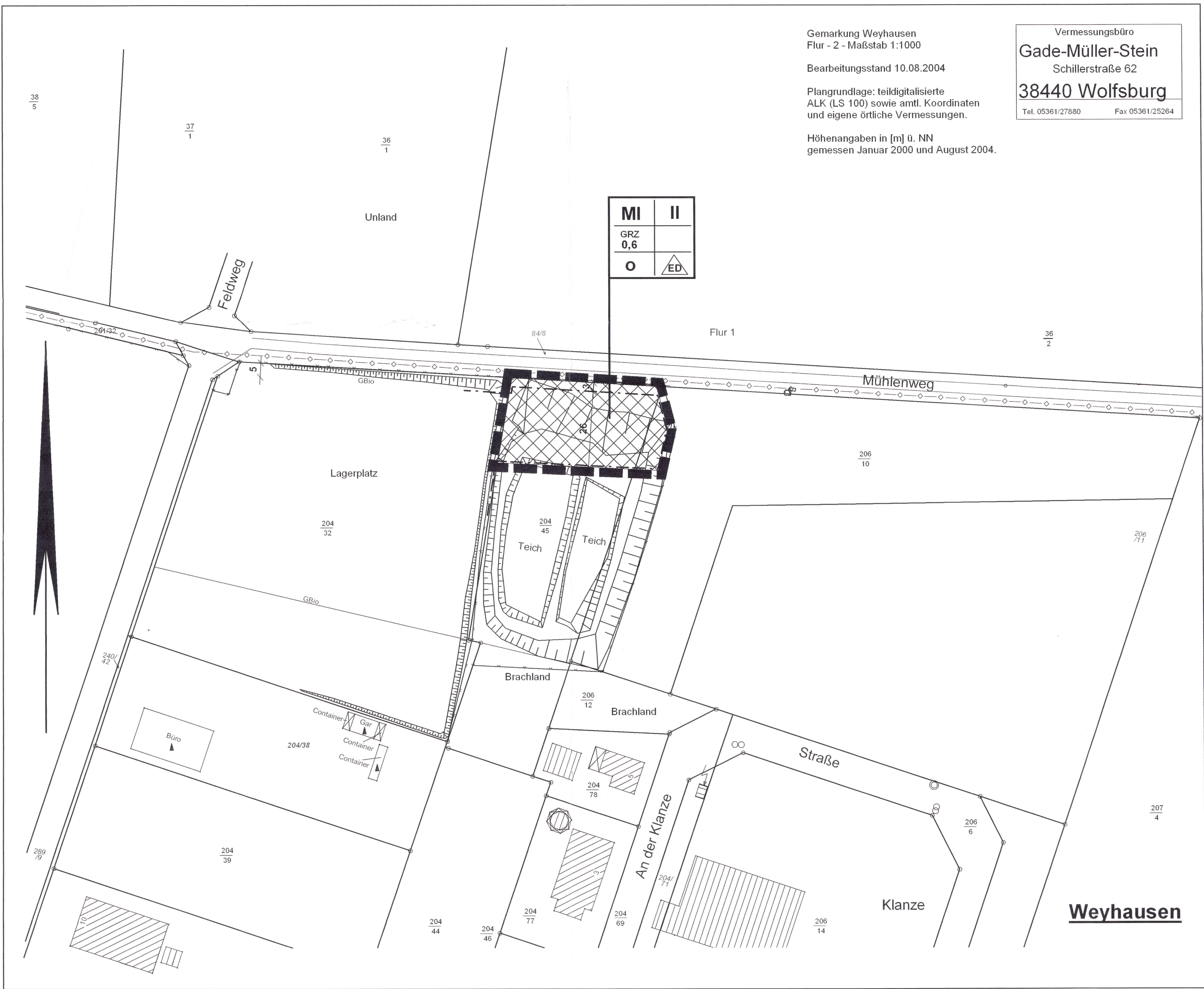
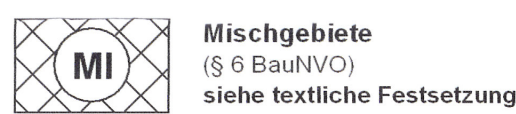




PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

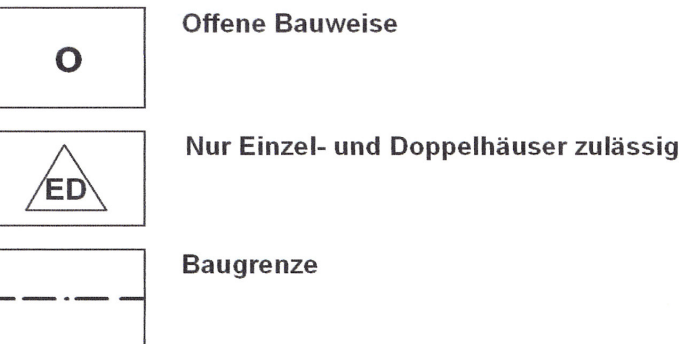
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



SONSTIGE PLANZEICHEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

- Im Mischgebiet (MI) werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 BauNVO zulässigen,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3),
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
 - Tankstellen (Nr. 7),
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8)ausgeschlossen.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO

- Im MI-Gebiet ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ nur um bis zu 30% durch die hier genannten baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
- Im MI-Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
- Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind im MI-Gebiet 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 im MI-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.
- Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
 - a) bei Einzelhäusern 750 m²
 - b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m²

III. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

- Die im "Naturschutzfachlichen Gutachten" zur Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Regelungen dargelegten Ergebnisse bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung (V1 bis V4 und V1a bis V2a) und zum Ausgleich (A1 bis A4 und A1a mit E1) des durch die planerische Entscheidung der Gemeinde vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt sind entsprechend der Vorgaben aus dem Gutachten bei der Realisierung des Bebauungsplanes auszuführen. Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.
- Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Plangebietes vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 204/32, 204/1, 204/39, 204/30, 204/34, 206/10, 204/45, 206/12, 204/76, 204/44, 204/46, 204/77, 204/75, 204/74, 204/69, 204/72, 207/4, 206/6, 206/13, 206/11, 206/14, 206/9, 204/62 tlw., 204/66 tlw., 84/8 tlw. Flur 2 der Gemarkung Weyhausen im Plangebiet entsprechend zugeordnet.

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 Lebensbestehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Weyhausen, den 26.11.2010

gez. H.-G. Ranta
Bürgermeister

L.S.
(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08/2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den 23.11.2010

gez. E. Stroot
(Unterschrift)

L.S.
(Siegel)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 18.11.2010

gez. W. Goltz
(Unterschrift)

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

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 20.08.2010 bis 20.09.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Weyhausen, den 26.11.2010

gez. H.-G. Ranta
Bürgermeister

L.S.
(Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.10.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhausen, den 26.11.2010

gez. H.-G. Ranta
Bürgermeister

L.S.
(Siegel)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan / die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2010 im Amtsblatt Nr. 11 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.12.2010 rechtsverbindlich geworden.

Weyhausen, den 06.12.2010

gez. H.-G. Ranta
Bürgermeister

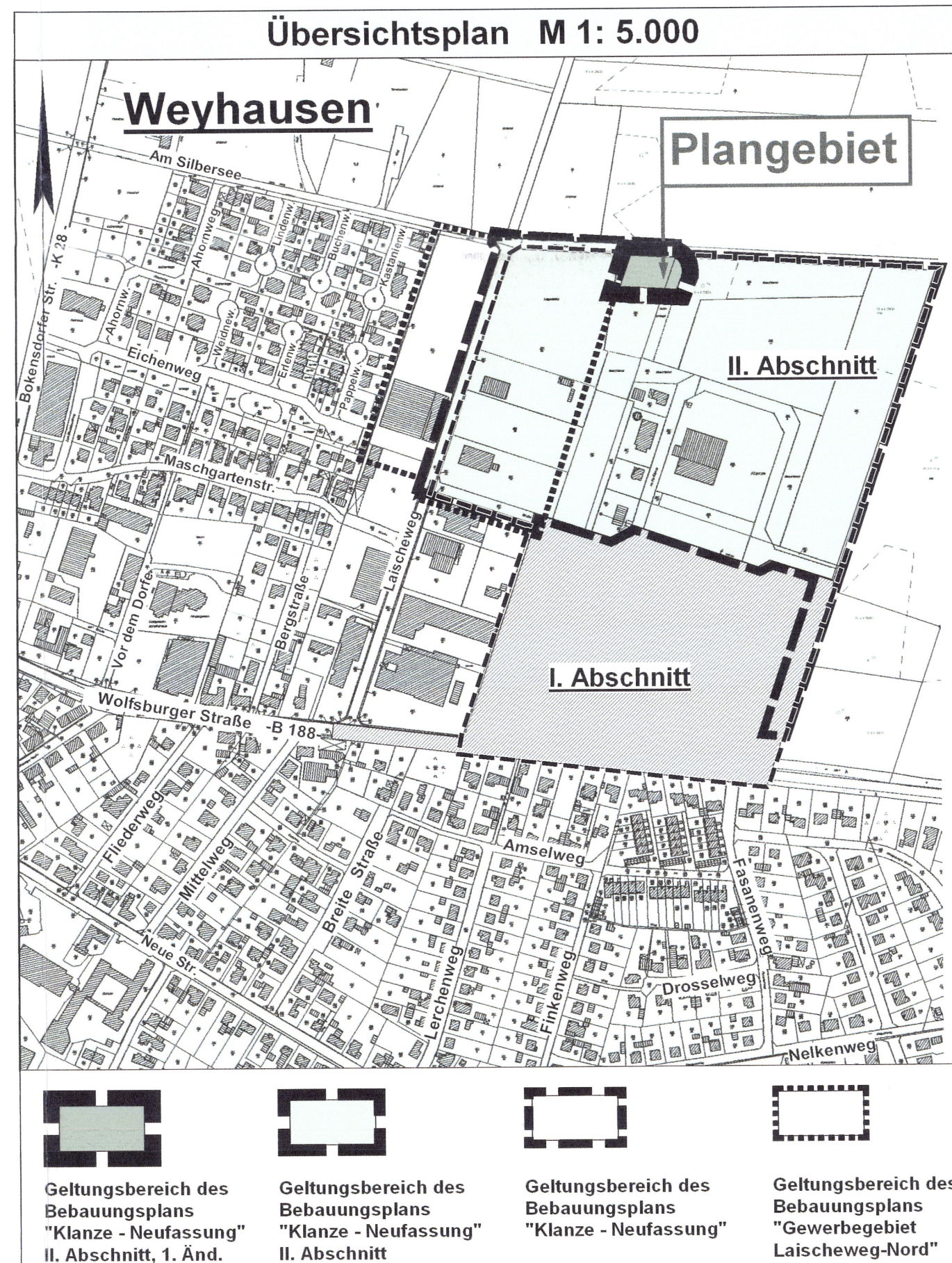
L.S.
(Siegel)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1-3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den

Bürgermeister



Abschrift der URSCHRIFT

Gemeinde: **Weyhausen**

Bebauungsplan: **"Klanze-Neufassung"**
II. Abschnitt, 1. Änderung

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

Maßstab: **1: 1.000**
Datum: **27.05.2010**
geändert: **27.07.2010**
17.11.2010

Tel.: 05371/18806 Mobil: 0171-6325396 Fax: 05371/18805 E-Mail: w.goltz@argoplan.de

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

Weyhausen, den 03. Jan. 2011

gez. H.-G. Ranta
Bürgermeister



H.-G. Ranta
Bürgermeister

ABSCHRIFT DER URSCHRIFT BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Klanze-Neufassung“, II. Abschnitt, 1. Änderung
der Gemeinde Weyhausen, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis
Gifhorn

Teil A Grundlagen

1.0 Präambel zur Erforderlichkeit des Plans

Nach den Darstellungen des **RROP** ist der Gemeinde Weyhausen die Aufgaben des **Grundzentrums** für die Samtgemeinde Boldecker Land zugewiesen worden. (II 1.1.1 (8) [1]). Nach der Definition des **Landesraumordnungsprogramms** sind danach zu sichern und zu entwickeln:

In Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf!

Dieser Verpflichtung aus dem **RROP** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig will die Gemeinde nachkommen und stellt diesen Bebauungsplan auf, um für einen Teilbereich des rechtsverbindlichen B-Planes „Klanze-Neufassung“, II. Abschnitt eine Änderung der bisher zulässigen Nutzung dahingehend durchzuführen, dass die bisherige Festsetzung von „GEe“ in ein „MI-Gebiet“ geändert wird. Diese Änderung ist erforderlich, weil der Grundstückseigentümer und Bauherr neben der gewerblichen Nutzung auch eine wohnbauliche Nutzung anstrebt. Auch wenn die Gemeinde im rechtsverbindlichen B-Plan die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausdrücklich zugelassen hat, ist die Genehmigungsbehörde der Auffassung, dass das von dem besagten Bauherrn geplante Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist, weil der Landkreis festgestellt hat, dass es sich bei dem beantragten Vorhaben nicht um einen **Gewerbebetrieb** handelt, bei dem eine **Nachhaltigkeit** angenommen werden kann, so dass die planungsrechtliche Zulässigkeit nicht gegeben ist! Um dem Bauherrn die Realisierung seines geplanten Vorhabens zu ermöglichen, ändert die Gemeinde daher den rechtsverbindlichen B-Plan entsprechend.

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

1.1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem seit dem 30.04.2009 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Klanze-Neufassung“, II. Abschnitt entwickelt. Für den Änderungsbereich gilt bisher eine Festsetzung als „GEe“, die durch den B-Plan geändert werden muss, weil die Gemeinde ihre planerische Zielsetzung für diesen Bereich geändert hat. Es soll nunmehr die bisherige Festsetzung in „MI-Gebiet“ geändert werden damit der Grundstückseigentümer das von ihm geplante Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht genehmigt bekommt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land (wirksam seit dem 31.07.2002) ist für den Planbereich noch eine Darstellung als Ausgleichfläche im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB enthalten. Da der vorliegende B-Plan nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt wird, ist eine gleichzeitige Änderung des F-Planes der Samtgemeinde Boldecker Land im Parallelverfahren nicht erforderlich. Vielmehr ist der F-Plan nach Inkrafttreten des B-Planes im Wege der Berichtigung anzupassen. Da durch die Aufstellung des B-Planes die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB gegeben.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde.

1.2 Lage im Raum, Geltungsbereich

Die Gemeinde Weyhausen liegt im Osten der Samtgemeinde Boldecker Land, im Osten des Landkreises Gifhorn und grenzt an das Gebiet der Stadt Wolfsburg an. Sie ist nach den Vorgaben des **RROP** des **ZGB** das Grundzentrum in der Samtgemeinde Boldecker Land.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich der Straße „Mühlenweg“ im Norden des Flurstückes 204/45.

Die genaue Lage des Änderungsbereiches mit den genauen Abgrenzungen ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

1.3 Vorhandene Planungen, Ziele der Raumordnung

Das **LROP 1994** wurde zum 09.05.2008 durch das **LROP 2008** ersetzt. Das **RROP 1995** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist mit Inkrafttreten des **RROP 2008** am **01.07.2008** außer Kraft getreten.

Die Gemeinde Weyhausen ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Boldecker Land und wurde im **RROP 2008** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als **Grundzentrum - II 1.1.1 (8) [Z]** für die Samtgemeinde festgelegt. Östlich, südlich und tlw. westlich der Ortslage ist ein **Vorranggebiet für den Hochwasserschutz - III 2.5.4 (4)** vorhanden; teilweise ist für die bebaute Ortslage ein **Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz - III 2.5.4 (9)/(10) [G]** festgelegt. Diese Darstellung wird insgesamt durch ein **Vorranggebiet für Natur und Landschaft - III 1.4 (6/8) [Z]** überlagert. Außerdem befindet an gleicher Stelle die Darstellung **Natura 2000 - III 1.3 (1) [Z]**. Im Norden und Süden der Ortslage ist **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - III 2.1 (6) [G]** (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials) vorhanden sowie teilweise nördlich der Ortslage ist ein **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - III 2.1 (7) [G]** (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials) und **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - III 2.1 (7)** (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft) dargestellt. Für den Planbereich des B-Planes enthält das **RROP** keine besonderen Darstellungen, da es sich dabei um einen bauleitplanerisch gesicherten Bereich handelt. Im Norden der Ortslage ist ein **Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung - III 2.5.2 (6) [Z]** festgelegt.

Die Ortslage von Weyhausen ist über die **B 188** und **B 248 (Hauptverkehrsstraßen - IV 1.4 (2) [Z])**, die **A 39 (Vorranggebiet - IV 1.4 (2) [Z])** mit direkter Anbindung der Gemeinde Weyhausen sowie die **K 28 (Hauptverkehrsstraße - IV 1.4 (2) [Z])** im **RROP** entsprechend dargestellt sind, sehr gut an das überregionale und regionale Verkehrsnetz angebunden.

Durch die Ortslage von Weyhausen verläuft eine **Hochspannungsfreileitung** mit einer **Spannung von 110 kV (Vorranggebiet - Leitungstrasse IV 3.3 (3) [Z])**.

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 **Vorbehaltsgebiete** und in deren Randbereichen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.*

*Bei **Vorbehaltsgebieten** sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete und ihre Randbereiche in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei **Vorbehaltsgebieten** kann grundsätzlich die kommunale Planung ausgeübt werden; die Bedeutung muss jedoch im Rahmen der sachgerechten Abwägung berücksichtigt werden.*

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

Die Gemeinde Weyhausen ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen, größere und mittelständische gewerbliche Betriebe, die u. a. auch als Zulieferer für VW tätig sind, Fremdenverkehrsbetriebe und

Handwerksbetriebe. Ein großer Teil der arbeitenden Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im Volkswagenwerk in Wolfsburg, der Rest ist teilweise nach Gifhorn und auch Braunschweig orientiert.

Die Gemeinde Weyhausen hat zurzeit ca. 2.680 Einwohner.

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

In dem seit dem 30.04.2009 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Klanze-Neufassung“, II. Abschnitt ist im Norden des Flurstückes 204/45 südlich des Mühlenweges in einer Tiefe von ca. 30 m eine Festsetzung als „GEe“ getroffen worden. Es soll nunmehr die bisherige Festsetzung in „MI-Gebiet“ geändert werden damit der Grundstückseigentümer das von ihm geplante Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht genehmigt bekommt.

In seiner Sitzung am 19.04.2010 hat der Rat der Gemeinde den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass das Planaufstellungsverfahren für den im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt wird.

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

Da durch den B-Plan gegenüber der bisherigen Nutzung die Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht berührt und somit auch nicht geändert werden, ist die Erarbeitung einer Eingriffsregelung für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

2. Begründung der Festsetzungen in der Planzeichnung

2.1 Art der Nutzung

In dem seit dem 30.04.2009 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Klanze-Neufassung“, II. Abschnitt ist im Norden des Flurstückes 204/45 südlich des Mühlenweges in einer Tiefe von ca. 30 m eine Festsetzung als „GEe“ getroffen worden. Es soll nunmehr die bisherige Festsetzung in „MI-Gebiet“ geändert werden, damit der Grundstückseigentümer das von ihm geplante Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht genehmigt bekommt.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wird das MI-Gebiet entsprechend der planerischen Zielsetzung der Gemeinde gegliedert. Dabei werden die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes. Der Gebietscharakter des MI-Gebietes bleibt gewahrt.

2.2 Maß der Nutzung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich nach den südlich der Straße „Am Silbersee“ vorhandenen MI-Gebietes. Die Begrenzung der überbaubaren Fläche und die Festsetzung einer GRZ von 0,6 wird damit begründet, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

2.4 Bauweise

In Anpassung an das südlich der Straße „Am Silbersee“, westlich des B-Planes vorhandene MI-Gebiet wird für den Bereich der Änderung ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsanlage „Mühlenweg“ für das MI-Gebiet.

2.6 Begründung der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen beinhalten insbesondere die erforderlichen Regelungen hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung.

Um eine zu große Versiegelung zu vermeiden wird eine Überschreitung der zulässigen GRZ unter Hinweis auf § 1 a Abs. 2 BauGB entsprechend eingeschränkt.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die vorgesehenen Regelungen dazu geeignet sind, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

2.7 Versorgung, Entsorgung

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

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Trinkwasser, elektrische Energie, Erdgas und Telekommunikation vorgesehen und auch möglich. Alle dafür notwendigen Leitungsführungen sind unterirdisch vorzunehmen.

Die häuslichen Abwässer werden über die Trennkanalisation gesammelt und der Kläranlage der Samtgemeinde Boldecker Land zugeleitet und dort gereinigt.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden. Dabei sind die Empfehlungen der ATV-Arbeitsblätter zu beachten. Im Bereich der Samtgemeinde Boldecker Land besteht insofern kein Anschluß- und Benutzungszwang für die Beseitigung des Niederschlagswassers.

2.8 Grünordnung

Da durch den B-Plan gegenüber der bisherigen Nutzung die Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht berührt und somit auch nicht geändert werden, ist die Erarbeitung einer Eingriffsregelung für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Nach den Vorgaben des § 13 a BauGB ist die Erarbeitung der Eingriffsregelungen auf der Grundlage des Naturschutzrechtes im Normalfall nicht erforderlich. Vielmehr gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.9 Weitere Festsetzungen und Kennzeichnungen nach dem BauGB

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

2.10 Nachrichtliche Übernahmen

Das Erfordernis für die nachrichtliche Übernahmen sind zurzeit nicht erkennbar.

3. Brandschutz

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

4. Altlasten

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

5. Kreisarchäologie

Der Gemeinde sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

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

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

6. ÖPNV

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

Teil B Zusammenfassende Abwägung

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom **20.08.2010 bis einschließlich 20.09.2010** gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom **12.08.2010** öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 entsprechend § 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **17.08.2010** unterrichtet.

Die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend wiedergegeben. Soweit Anregungen vorgebracht wurden, ist das Prüfungsergebnis mit der Entscheidung der Gemeinde zu den vorgebrachten Anregungen im Folgenden mit dem Abstimmungsergebnis dargelegt:

I. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TÖB

Unterhaltungsverband Oberaller - vom 19.08.2010

Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Weyhausen bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine Bedenken.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH - vom 24.08.2010

Zu geplanter Änderung im Bebauungsplan haben wir keine Einwände.

Allgemein möchten wir noch einmal auf folgendes hinweisen:

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs, der neu zu errichtenden Gebäude, durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Leider stehen dazu die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten gegebenenfalls bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir machen daher darauf aufmerksam, dass eine wirtschaftliche unterirdische Versorgung des Gewerbegebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir bitten daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- **dass auf den gemeinsamen Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,**
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, d.h. für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der **Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig** so früh wie möglich, **mindestens 4 Monate vor Baubeginn**, schriftlich angezeigt werden.

Sollten Veränderungen oder Verlegungen der vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG notwendig werden, so bitten wir Sie, sich so früh wie möglich, **mindestens 3 Monate vor Baubeginn** mit der **Deutschen Telekom AG, T-Com, PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig** in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der **Deutschen Telekom AG beim PTI 23 (T-COM, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig)** über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

LSW Netz GmbH - vom

Gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen aus Sicht unserer Gesellschaft und aus Sicht der GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) keine Bedenken.

Samtgemeinde Boldecker Land - vom 30.08.2010

Die Gemeinde Weyhausen hat die Samtgemeinde Boldecker Land an der 1. Änderung des Bebauungsplanes Klanze Neufassung, II. Abschnitt, gemäß § 4 II BauGB beteiligt. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert werden, so dass keine vorherige Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.

Inhaltlich handelt es sich bei der Planänderung um ein einzelnes Grundstück (0,1635 ha), für das nunmehr statt eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes ein Mischgebiet festgesetzt werden soll, damit „der Grundstückseigentümer das von ihm geplante Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht genehmigt bekommt“. Die verkehrliche Erschließung soll über den Mühlenweg erfolgen.

Von Seiten der Samtgemeinde wird die Planänderung skeptisch betrachtet. Die vorgesehene Erschließung über den Mühlenweg, statt der inneren Erschließungsstraße des Baugebietes Klanze, ist städteplanerisch nicht vorbereitet und in seinen Auswirkungen nicht geplant. Es muss festgestellt werden, dass zunehmend Grundstücke diese Straße, die nicht als Erschließungsstraße konzipiert wurde oder ausgebaut ist, als solche nutzen. Die im Mühlenweg verlaufende Schmutzwasserleitung der Samtgemeinde Boldecker Land ist keine Sammelleitung sondern eine Druck-Transportleitung, die nicht für die Aufnahme von Grundstücksanschlüssen gedacht war, diese aber nun zunehmend aufnehmen muss.

Aus Sicht der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist erkennbar, dass der Mühlenweg ganz offensichtlich mehr und mehr zu einer Erschließungsstraße wird bzw. werden soll. Dann aber ist es erforderlich, die Folgen abzuschätzen und Maßnahmen einzuleiten, die das spätere Auftreten von Problemen verhindern. Insbesondere wäre die Verkehrsführung zu überdenken, die Anbindung an die B 188, der Ausbaustandard der Straße nebst Interessen der Fußgänger und Radfahrer sowie die dauerhafte entwässerungstechnische Erschließung. Sämtliche anderen leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind daneben auch betroffen, da das Grundstück wohl keine eigene Anbindung an die innere Erschließungsanlage des Baugebietes haben wird.

Insgesamt befürchtet die Samtgemeinde eine schleichende Entwicklung des Mühlenwegs hin zu einer innerörtlichen Erschließungsstraße. Solche Entwicklungen neigen dazu, an vielen Stellen zu Problemen zu führen, die sich nachträglich nicht mehr lösen lassen, ohne nicht erhebliche gemeindliche Kosten zu verursachen. Dies zu verhindern ist Aufgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes für ein einzelnes Grundstück, das mutmaßlich dem Wohnen dienen soll, ist in eine solche geordnete Entwicklung nicht eingebunden sondern dient ausschließlich Partikularinteressen und widerspricht den Grundzügen des Bebauungsplanes Klanze, der sowohl eine grundsätzlich andere Zweckbestimmung vorsieht als auch ein ganz anderes Erschließungskonzept vorgibt.

Die Festsetzung eines einzelnen Grundstücks als Mischgebiet inmitten eines Gewerbegebietes mit dem einzigen Grund, ein zuvor durch die Bauaufsicht als nicht genehmigungsfähig bewertetes Bauvorhaben eines einzelnen Eigentümers zu realisieren, ist bedenklich. Das zuvor nicht genehmigungsfähige Bauvorhaben kann dadurch zwar nominell zulässig werden; die Gründe, die zuvor gegen die Realisierung des Vorhabens in einem Gewerbegebiet sprachen, sind damit aber nicht außer Kraft gesetzt. Ein kleines Mischgebiets-Grundstück liegt dann in einem großen Gewerbegebiet. Die gegenseitigen Emissionen lassen Konflikte vorprogrammiert erscheinen, die sich zwar nicht sofort auswirken müssen; die Bauleitplanung ist jedoch unbefristet und ihre Folgen müssen auch über die aktuellen Nutzungsabsichten und Eigentumsverhältnisse hinaus betrachtet werden. Die Unverträglichkeit der Nutzung des in Rede stehenden Grundstücks zum Gewerbegebiet ringsherum scheint auf der Hand zu liegen und wird zumindest als abstrakte Gefahr in Kauf genommen, ohne dass hierfür ein öffentliches Interesse erkennbar ist.

Anmerkung:

Die Gemeinde kann die von der Samtgemeinde vorgebrachte Skepsis nicht nachvollziehen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Klanze-Neufassung“, II. Abschnitt wurde die Straße „Mühlenweg“ bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird durch die notwendig gewordene aktuelle Planänderung nicht geändert. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben ist und führt daher das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch! Sie ist daher der Meinung, dass für dies Verfahren ein öffentliches Interesse vorliegt, wobei die Gründe hierfür in der Vergangenheit (Aufstellung des B-Planes „Klanze“) zu suchen sind.

Das in Rede stehende Grundstück liegt nicht, wie von der Samtgemeinde angemerkt, in einem großen Gewerbegebiet. Vielmehr grenzt es im Norden an die Straße „Mühlenweg“, im Osten an die hier im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten Flächen für Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsmaßnahmen), im Süden an das bestehende Biotop und lediglich im Westen an eine Fläche, für die im rechtsverbindlichen B-Plan ein „Gewerbegebiet-eingeschränkt“ festgesetzt ist!

Beschlussvorschlag

Die im B-Plan vorgesehen Festsetzungen werden beibehalten. Die Anregungen der Samtgemeinde werden nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: Der Rat der Gemeinde spricht sich **einstimmig** für vorgenannten Beschlussvorschlag aus.

Zentrale Polizeidirektion - vom 31.08.2010

Die hier vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag ausgewertet.

Die Aufnahmen zeigen **keine** Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) **keine** Bedenken (siehe farbig gekennzeichnete Flächen in der beigegeführten Kartenunterlage).

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.

Anmerkung:

Die Hinweise auf mögliche Kampfmittelfunde wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
Es bedarf keines Beschlusses.

Gemeinde Bokendorf - vom 01.09.2010

Keine Anregungen.

Landkreis Gifhorn - vom 18.09.2010

Zu o.g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Ortsplanung

Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

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

Untere Wasserbehörde

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine Erlaubnis gem. § 8 WHG erforderlich.
Auf § 49 des Wasserhaushaltsgesetzes wird hingewiesen.

Anmerkung:

Der Hinweis auf §§ 8 und 49 WHG wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Seitens der UNB wird darauf hingewiesen, dass sich südlich der Änderungsfläche ein geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG befindet. Durch die Baumaßnahme oder die Gartengestaltung darf dieses Biotop nicht beeinträchtigt oder zerstört werden. In den B-Plan sollte ein Hinweis auf diesen Schutzstatus aufgenommen werden.

Anmerkung:

Der Hinweis auf das vorhandene Biotop wird entsprechend in den B-Plan aufgenommen!
Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Abfallbehörde

Bedenken werden nicht erhoben, wenn hinsichtlich der Durchführung der Müllabfuhr die Hinweise der Begründung (s. Kap. 2.7) eingehalten werden.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.

IHK Lüneburg-Wolfsburg - vom 20.09.2010

Die Industrie- und Handelskammer trägt zu dem Projekt keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Teil C Städtebauliche Werte

1. Flächenbilanz

		abs.(ha)	rel.(%)
Gesamtfläche	ca.	0,1635	100,00
davon:			
- Mischgebiete	ca.	0,1635	100,00

2. Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Durch den Bebauungsplan wird die Schaffung von ca. 2 Baugrundstücken ermöglicht. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass je Grundstück maximal 1 WE errichtet werden, entstehen somit ca. 2 neue WE.

3. Anzahl der Einwohner (EW)

Bei ca. 2 WE kann bei einer Belegungsdichte von ca. 2,5 Einwohner/WE von ca. 5 Einwohnern ausgegangen werden.

4. Besiedlungsdichte (EW/ha)

Anzahl der Einwohner (EW) : Nettowohnbauland/Wohnbaufläche = 5 EW : 0,1635 ha = ca. 31 EW/ha.

Teil D Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.08.2010 bis einschließlich 20.09.2010** öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **28.10.2010** durch den Rat der Gemeinde Weyhausen beschlossen.

Weyhausen, den 26. Nov. 2010

gez.: Hans-Georg Ranta

Bürgermeister

(L.S.)
Siegel.

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

Weyhausen, den 03. Jan. 2011



Bürgermeister

H.-G. Ranta
Bürgermeister

