

# Gemeinde Calberlah

Ortsteil Calberlah



## Begründung Bebauungsplan Am Damm

**Bebauungsplan der Innenentwicklung im Außenbereich gem. § 13b BauGB**

Stand § 10 BauGB Satzungsbeschluss



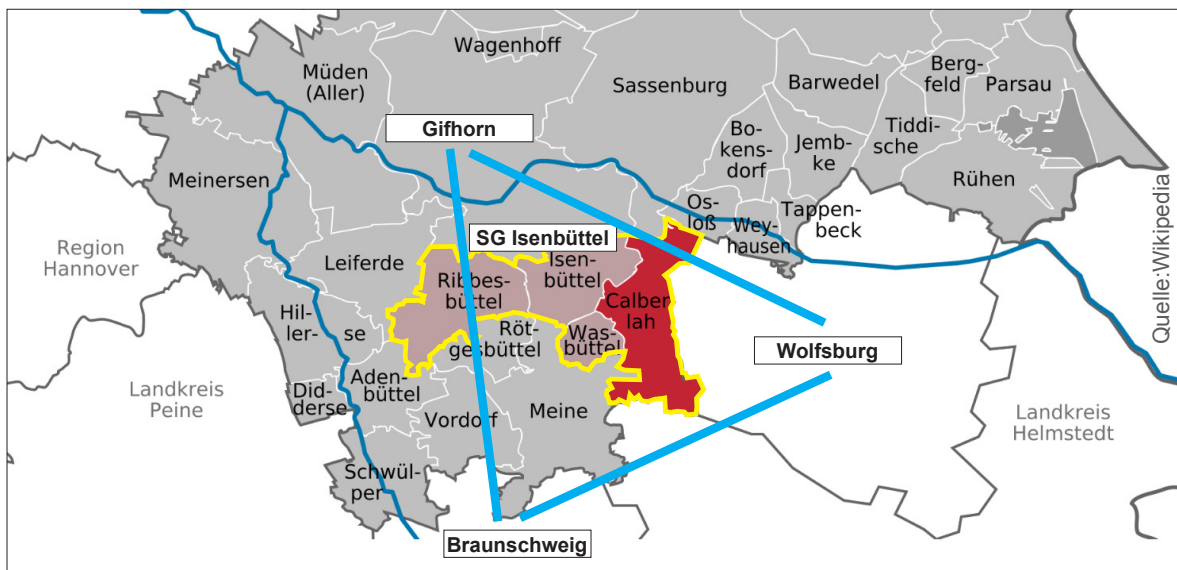
| Inhaltsverzeichnis  | Seite |
|---|-------|
| 1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes                       | 3     |
| 2. Bebauungs- und Erschließungskonzept                        | 8     |
| 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen                       | 9     |
| 3.1 Regionale und kommunale Planungen                         | 9     |
| 3.2 Satzungen   | 12    |
| 3.3 Vorrangige Innenentwicklung                               | 13    |
| 4. Ver- und Entsorgung  | 14    |
| 5. Beurteilung der Lärmsituation                              | 15    |
| 5.1 Verkehrslärm  | 15    |
| 5.2 Sonstige Immissionen                                      | 17    |
| 6. Bodengutachten   | 17    |
| 7. Umweltbelange  | 18    |
| 8. Artenschutzrechtliche Prüfung                              | 19    |
| 9. Eingriffsregelung  | 20    |
| 10 Festsetzungen des Bebauungsplanes                          | 20    |
| 10.1 Räumlicher Geltungsbereich                               | 20    |
| 10.2 Art der baulichen Nutzung                                | 21    |
| 10.3 Maß der baulichen Nutzung                                | 21    |
| 10.4 Baugrenzen   | 21    |
| 10.5 Bauweise   | 21    |
| 10.6 Verkehrsflächen  | 22    |
| 10.7 Anlage zur Regelung des Wasserabflusses                  | 22    |
| 10.8 Anlagen zur Beseitigung von Abwasser                     | 23    |
| 10.9 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft       | 23    |
| 11. Nachrichtliche Übernahmen                                 | 23    |
| 12. Flächenbilanz   | 24    |
| 13. Hinweise zu ökologischen Maßnahmen - KfW-Effizienzhaus 55 | 24    |
| 14. Bodenordnung  | 25    |
| 15. Kosten  | 25    |
| 16. Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange        | 26    |
| 17. Bauleitplanverfahren - Abwägung                           | 27    |
| 18. Verfahrensvermerk   | 27    |

## 1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Calberlah hat am 28.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes `Am Damm` beschlossen.

Calberlah gehört als politisch selbständige Gemeinde innerhalb der Samtgemeinde Isenbüttel zum Landkreis Gifhorn. Das Gebiet der Samtgemeinde Isenbüttel hat eine Fläche von rund 77 km<sup>2</sup>. Die Samtgemeinde umfasst die Mitgliedsgemeinden Calberlah, Isenbüttel, Ribbesbüttel und Wasbüttel. Sitz der Verwaltung ist Isenbüttel. Insgesamt leben rund 15.500 Menschen in den 15 Ortsteilen und Siedlungen der Samtgemeinde.

Die Gemeinde Calberlah mit den Ortsteilen Allenbüttel, Allerbüttel, Brunsbüttel, Calberlah, Edesbüttel, Jelpke und Wettmershagen liegt im Osten des Samtgemeindegebietes und ist mit ca. 5.200 Einwohnern nach Isenbüttel die zweitgrößte Gemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel.



Die Samtgemeinde liegt im Schwerpunkt des räumlichen Dreiecks, das aus den Oberzentren Braunschweig im Süden und Wolfsburg im Osten sowie dem Mittelzentrum Gifhorn im Norden gebildet wird.

*Der Ort Calberlah, erstmals 1318 als „Kaluerlege“ und einige Jahre später als „Caluerla“ erwähnt, wird bereits 1398 mit seinem heutigen Namen genannt. Calberlah gehörte zur Grafschaft „in poppendic“, die 1318 die Grafen von Woldenberg als Lehen Herzog Ottos von Braunschweig besaßen und die sie 1337 den Herzögen Otto und Wilhelm von Lüneburg verkauften. 1340 war die Grafschaft über den Papenteich den Bokmasts verpfändet. 1489 bildete Calberlah die nordöstliche Gemeinde in „Papendike“, der der Gogräfschaft Rötgesbüttel entsprach.*

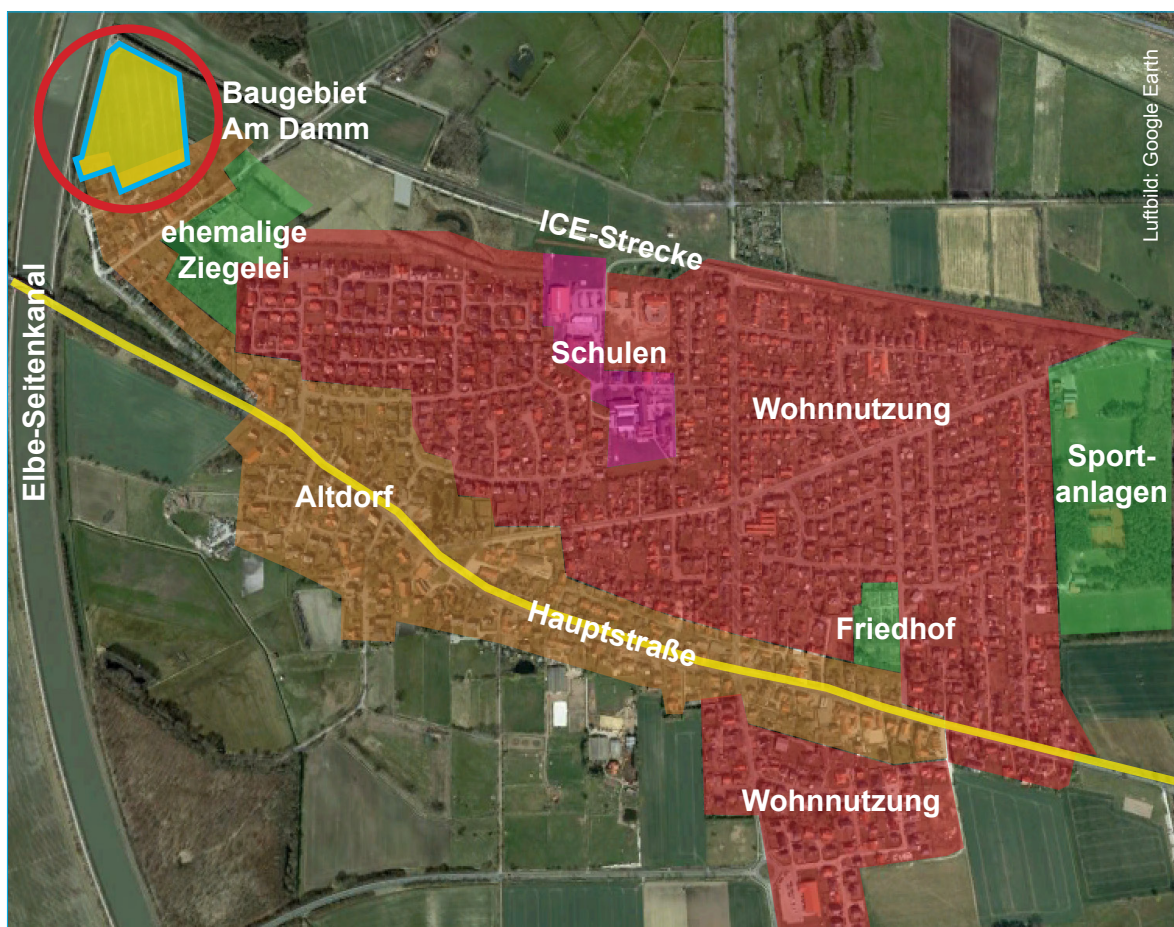
*1867 bis 1885 bildete das Amt Gifhorn mit den Ämtern Fallersleben und Isenhagen sowie Teilen des Amtes Meinersen die Kreishauptmannschaft Gifhorn, aus der bei der Einführung der preußischen Kreisverfassung am 1.4.1885 die Kreise Isenhagen und Gifhorn entstanden. Am 30.6.1965 schloss sich Calberlah mit den Gemeinden Allenbüttel, Edesbüttel, Jelpke und Wettmershagen zur Samtgemeinde Calberlah zusammen, der sich am 31.5.1969 auch die Nachbargemeinde Allerbüttel anschloss.*

*Calberlah war ursprünglich eine haufendorfähnliche Anlage im Westen des heutigen Dorfes. Nachdem sich weitere Familien entlang des alten Karrenwegs zwischen Gifhorn und Fallersleben niederließen, veränderte sich Calberlah zu einem Straßendorf. Nach einer weiteren Vergrößerung im Laufe des 19. Jahrhunderts waren 1858 60 Wohngebäu-*

de und 1895 81 Wohngebäude vorhanden. Die Einwohnerzahl wird 1848 mit 369 und 1905 mit 503 Einwohnern angegeben. blieb in der ersten Hälfte unseres Jahrhunderts die Dorfvergrößerung im üblichen Rahmen (1950: 121 Wohngebäude -

Durch den Zustrom von Vertriebenen und Zugewanderten stieg die Einwohnerzahl auf 1049 an, wobei Calberlah sich weiter nach Osten ausdehnte), so erbrachte die etwa ab 1952 einsetzende Neubautätigkeit im Gebiet zwischen Dorf und Bahnhof eine neue Phase in Gang. Diese außerordentlich verkehrsgünstige Lage an einer Bahnstation auf halbem Wege zwischen Gifhorn und Wolfsburg war sehr geeignet als Wohnplatz einer zahlreichen Pendlerbevölkerung.

Als eine der 6 Wohngemeinden für Pendler des VW-Werke sah der Vertrag des Kreises Gifhorn mit der Stadt Wolfsburg von 1960 Calberlah vor. Es erhielt dafür Aufschließungsbeiträge für die Sesshaftmachung von VW-Pendlern. 1961 waren 257 und 1968 374 Wohngebäude vorhanden. (Quelle: [www.isenbüttel.de](http://www.isenbüttel.de))



### Siedlungsstruktur Calberlah

Calberlah gliedert sich siedlungshistorisch und von der Nutzungsstruktur in unterschiedliche Bereiche. Im Westen der Hauptstraße liegt das ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Altdorf. Der gesamte Bereich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptstraße weist heute den typischen Charakter einer Ortsdurchfahrt auf und ist geprägt von der heterogenen dörflichen Mischnutzung mit Geschäften, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und Wohngebäuden.

Die nördlich und südlich der Hauptstraße gelegenen Siedlungsflächen sind durch Wohnnutzung geprägt. Sie sind sukzessive entsprechend dem Bedarf in den letzten 60 Jahren entstanden.

Heute ist Calberlah mit seiner Lage im Städtedreieck Braunschweig - Wolfsburg - Gifhorn ein lebenswerter und beliebter Wohnstandort in der Samtgemeinde Isenbüttel. Calberlah bietet seinen rund 4.200 Einwohnern eine ausgewogene Wohn- und Versorgungsstruktur.



Hauptstraße Ortsdurchfahrt L 292



Kapelle

Die Ausstattung mit Läden und Einrichtungen für den täglichen Bedarf, die medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheke, das Bildungsangebot mit Kindertagesstätte, Grundschule und Oberschule sowie zahlreiche Sozialeinrichtungen u.a. eine Seniorenwohnanlage erfüllen die Anforderungen einer grundzentralen Versorgung.

Für die Sport- und Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Einrichtungen wie Schwimmbad, Sporthallen, Sportplätze, Tennisplätze und Reitanlagen sowie zahlreiche Vereine, Feuerwehr und Kirchengemeinde an.



Tankumsee

Ergänzend tragen auch die landschaftliche Einbettung, die Nähe zu Naherholungs- und Freizeitbereichen zur Attraktivität von Calberlah als Wohnstandort bei. Insbesondere bietet der regional bekannte Tankumsee mit seiner 62 ha großen Seefläche zum Baden, Segeln und Angeln abwechslungsreiche Erholungsmöglichkeiten in der direkten Nachbarschaft.

Calberlah liegt verkehrsgünstig im Städtedreieck Wolfsburg/Gifhorn/Braunschweig. Über die Autobahnanschlussstelle Wolfsburg-Käsdorf der A39 besteht eine schnelle Verkehrsanbindung zur A2 und an das nationale Autobahnnetz. Die immer mehr an Verkehrsbedeutung gewinnende Bundesstraße 4 führt durch das Samtgemeindegebiet stellt eine wichtige, überregionale Nord-Süd-Verbindung dar.

Mit einer Entfernung von ca. 10 km zur Kreisstadt Gifhorn und mit rund 13 bzw. 25 km zu den Innenstädten von Wolfsburg und Braunschweig sind diese benachbarten, zentralen Orte mit ihren attraktiven, infrastrukturellen Angeboten über das vorhandene, klassifizierte Straßennetz gut erreichbar.

Weiterhin verfügt Calberlah über ein gutes ÖPNV-Angebot mit einem Haltepunkt an der Bahnlinie Hannover - Berlin. Dieser wird von Regional-Express-Zügen, die zwischen Wolfsburg und Hannover verkehren, stündlich in beiden Richtungen bedient. Mehrere regionale Buslinien ergänzen den öffentlichen Nahverkehr.



Elbe-Seitenkanal

Der Elbe-Seitenkanal zweigt auf dem Gemeindegebiet vom Mittellandkanal ab. Der Kanal verfügt an den Seiten über Schotterwege, die sich als Radwege zum Tankumsee und zum Freibad Edesbüttel bzw. als Fernfahrradwege vom Mittellandkanal bis zur Elbe anbieten.

Innerhalb der SG Isenbüttel wird Calberlah zusätzlich zum Grundzentrum Isenbüttel aufgrund der auffallend guten infrastrukturellen Ausstattung regionalplanerisch als `Standort mit grundzentraler Funktion´ ausgewiesen. Diese Qualitäten tragen zur Attraktivität von Calberlah als Wohnstandort bei und erklären die Nachfrage nach Bauflächen.

Die besondere örtliche Situation von Calberlah ist geprägt durch die begrenzten Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung des Ortes. Der Elbe-Seitenkanal im Westen, die Bahnlinie Wolfsburg - Gifhorn im Norden und der östlich direkt angrenzende Ortsteil Allerbüttel haben infolge der daraus gewachsenen räumlichen Einschränkung zu einer intensiven Bauflächenausnutzung geführt. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung und durch Schließung von Baulücken sind daher innerhalb von Calberlah kaum vorhanden. Freie Baugrundstücke in erschlossenen Neubaugebieten sind nicht mehr verfügbar. Um der Nachfrage gerecht zu werden, soll die Bereitstellung von Bauplätzen durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen erfolgen.

Diesem Bedarf an freien Bauplätzen kann in Calberlah augenblicklich nicht entsprochen werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel stellt nur im geringen Umfang potentielle Bauflächen im Ortsteil von Calberlah dar. Diese Flächen stehen mittelfristig nicht zur Verfügung.



Als potentieller Standort zur Entwicklung von Wohnbauflächen bietet sich eine ca. 2,5 ha große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Nordwesten der Ortslage an. Diese Fläche steht kurzfristig zur Verfügung und bietet die Möglichkeit einer wirtschaftlichen, verkehrlichen Erschließung über das innergemeindliche Straßennetz. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wird durch Einbindung in die vorhandenen Netzsysteme vorgesehen. Das Plangebiet schließt im Süden an vorhandene Siedlungsflächen an.

Die Ausweisung des Wohngebietes ist mit dem Verlust von Flächen für die Landwirtschaft verbunden. In Abwägung der vorliegenden Belange lässt sich der Verlust dieser Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht vermeiden. Die Auswirkungen der Nutzungsänderung werden im Umweltbericht ausführlich erläutert und abgewogen. Räumliche und inhaltliche Planungsalternativen stehen in der Ortschaft Calberlah nicht zur Verfügung.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 (5 - 7) und § 1a BauGB berücksichtigt sowie die Erschließung und Versorgung sichergestellt.

Eine „nachhaltige Entwicklung“ verfolgt das Ziel, die Lebensgrundlagen und Entwicklungschancen für jetzige und künftige Generationen zu sichern bzw. wieder herzustellen.

Um die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen und den Einsatz von erneuerbaren Energien zu fördern, sind für das Baugebiet besondere Standards einzuhalten ( s.a. 10. Ökologische Maßnahmen - KfW-Effizienzhaus 55).

## 2. Bebauungs- und Erschließungskonzept



Das Baugebiet mit einer Größe von ca. 2,5 ha liegt im Nordwesten von Calberlah östlich vom Elbe-Seitenkanal.

Die südlich angrenzenden Siedlungsteile nördlich und südlich des Ziegeleiweges sind als Nachnutzung der ehemals in diesem Bereich vorhandenen Ziegelei entstanden. Dieses Gebiet, das im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, weist überwiegend Wohnnutzungen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in 1 - 2-geschossiger Bauweise auf.





Baugebiet Am Damm

Diese Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen soll auch für das Plangebiet zulässig sein.

Das Baukonzept sieht Wohnbaugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 - 900 m<sup>2</sup> vor. Die geplante Bebauung ist eine sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur der südlich angrenzenden Ortslage.

Die verkehrliche Anbindung an das inner- und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Straßen 'Am Kanal' und 'Am Damm'. Die innere Erschließung geschieht über eine Ringstraße.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas und Wasser und die Entsorgung von Schmutzwasser können durch Ergänzung und den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze sicher gestellt werden. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen verlegt.

### **3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Regionale und kommunale Planungen**

##### **3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm**

Das Landes-Raumordnungsprogramm ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Das Landes-Raumordnungsprogramm in der jetzigen Fassung basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994. Es wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2007/2008 grundlegend novelliert. Die aktuelle Fassung der LROP-Änderungsverordnung, das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 ist am 17.02.2017 in Kraft getreten.

Mit verbindlichen Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen (Siedlung, Verkehrswege, Rohstoffgewinnung u.a.) und deren Entwicklungen dient das Landes-Raumordnungsprogramm dazu, die oftmals widerstreitenden wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Interessen an den Raum aufeinander abzustimmen. Es stellt so die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben liegt die Samtgemeinde Isenbüttel in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen (Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008).

In den Metropolregionen sollen die Innovationstätigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur entwickelt werden.

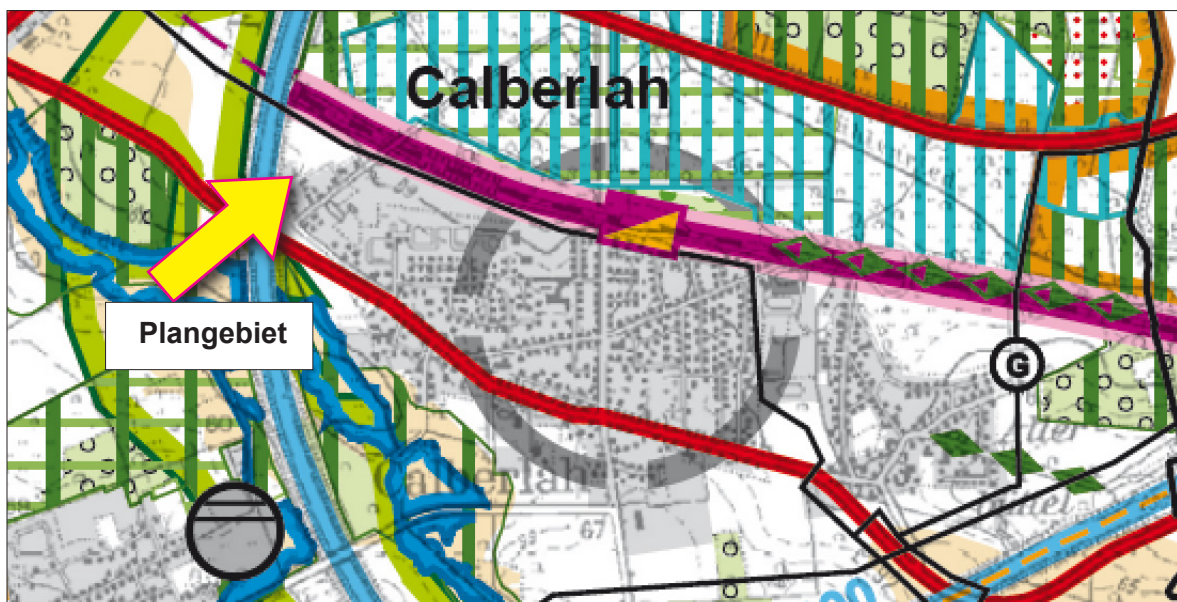
### 3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Aufgabe der Regionalplanung ist es, übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen und fortzuschreiben, sowie alle raumbedeutsamen Planungen aufeinander abzustimmen. Dabei handelt es sich um die Gesamtheit der auf das Verbandsgebiet bezogenen Planung entsprechend den ökologischen, wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und sonstigen infrastrukturellen Erfordernissen. Dies gilt z.B. gleichermaßen für das Regionale Raumordnungsprogramm wie für andere gemeindeübergreifende Vorhaben wie regionale Verkehrsprojekte, Freiraumschutz und Entwicklung oder Standortkonzepte für eine regional verträgliche Windenergienutzung. Im Interesse einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadt- und Regionalentwicklung werden die unterschiedlichen öffentlichen Ansprüche an den Raum durch die Regionalplanung abgewogen und in nachfolgende Planverfahren als Rahmensetzung eingebracht. Hier ist insbesondere die gemeindliche Bauleitplanung (Bebauungs- und Flächennutzungspläne) berührt.

Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden - mit dem sie umgebenden Umland und dem strukturell eng verflochtenen Mittelzentrum in Wolfenbüttel - einen international ausgerichteten Wirtschaftsraum mit ausgeprägter Bevölkerungs-, Wissenschafts- und Arbeitsmarktkonzentration, der durch den Verbund gestärkt werden soll.

Die engen Verflechtungen dienen der gegenseitigen Ergänzung und sollen für eine Stärkung der Standortstrukturen genutzt werden. Dem Zweckverband Großraum Braunschweig wird als zuständigem Träger der Regionalplanung die Aufgabe übertragen, durch Abstimmung einen Ausgleich der Entwicklungsvorstellungen herbeizuführen.

Die gemeindliche Siedlungsentwicklung ist an dem im RROP für den Großraum Braunschweig als Ziel der Raumordnung verankerten Siedlungsleitbild der dezentralen Konzentration auszurichten. Demnach soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten und in den Ortsteilen mit der „Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ stattfinden.



Auszug RROP 2008 RGB

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig weist in der Samtgemeinde Isenbüttel dem Ortsteil Isenbüttel die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. Calberlah ist als Standort mit grundzentraler Teilfunktion ausgewiesen.

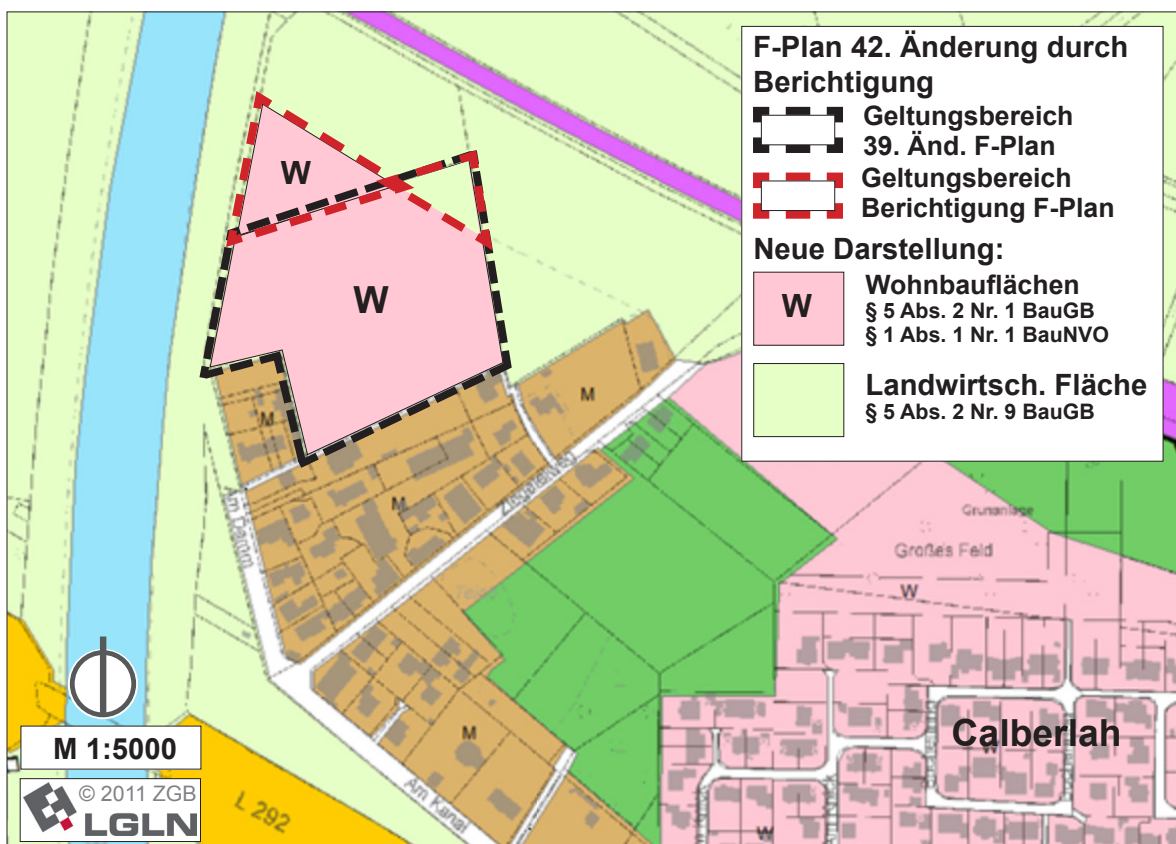
Das Baugebiet ist in die vorhandene ÖPNV-Erschließung eingebunden und ist somit vorrangig als Standort für die Siedlungsentwicklung einzuordnen. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Am Großen Feld“ liegt an der Hauptstraße. Die Haltestelle wird von sechs Buslinien der Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn bedient. Das Baugebiet „Am Damm“ liegt in einer Entfernung von ca. 450 bis 550 m zur Haltestelle. Calberlah verfügt des Weiteren über eine Haltestelle zum schienengebundenen ÖPNV der Regionalbahnlinie Hannover - Wolfsburg. Der Bahnhof Calberlah liegt in einer Entfernung von ca. 800 m zum Plangebiet und wird auch über die Haltestelle „Am Großen Feld“ mit Buslinien ange-dient.

Weiterhin dient die Siedlungsentwicklung der Auslastung vorhandener Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen.

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit trägt die Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der Rahmen setzenden, überörtlichen und sonstigen fachlichen Belange. Der vorliegende Bauleitplan mit einem Bebauungspotential von 25 - 30 Wohneinheiten entspricht einem mehrjährigen Planungshorizont. Der durch das RROP vorgegebene Rahmen wird eingehalten.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm liegt die Änderungsfläche außerhalb des vor-handenen bzw. planerisch gesicherten Siedlungsbereiches. Weitere Darstellungen und Funktionszuweisungen liegen für diese Fläche nicht vor. Die Ausweisung der Wohnbaufläche entspricht daher den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

### 3.1.3 Flächennutzungsplan



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. Die Flächennutzungsplanänderung sieht für den

Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung von Wohnbauflächen vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13b BauGB. Danach kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.2 Satzungen

#### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt.

Das bereits laufende `Normalverfahren` zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit den Verfahrensschritten nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gemäß § 13 b BauGB BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen weitergeführt.

Für dieses Verfahren liegen die Voraussetzungen gem. § 13b BauGB vor, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen wird und die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche 9.818 m<sup>2</sup> beträgt und somit Knapp aber unter dem zulässigen Schwellenwert von 10.000 Quadratmeter liegt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB ist befristet; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Nach § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird

- von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von dem Monitoring nach § 4c BauGB
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Weiterhin sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird der Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung des Gebietes.

Rechtsgrundlagen für den vorliegenden Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), § 17 geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116)
- die Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.

DIN Normen und technische Regelwerke auf die in den Festsetzungen und in der Begründung verwiesen wird, sind im Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, erhältlich.

### 3.3 Vorrangige Innenentwicklung

Das *Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts* vom 11. Juni 2013 sieht weitere Möglichkeiten zur Stärkung der Innenentwicklung vor. Ein besonderer Stellenwert kommt hier der Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme zu. Für die Bauleitplanung sind insoweit insbesondere die Einführung eines Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB), die erweiterten Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich und als Wald genutzten Flächen (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) zu berücksichtigen.

§ 1 Absatz 5 BauGB bestimmt allgemein die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung. Satz 1 benennt dazu die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer sozialgerechten Bodennutzung und Satz 2 den Beitrag der Bauleitplanung zu „menschwürdiger Umwelt“, „natürlichen Lebensgrundlagen“, „Klimaschutz und Klimaanpassung“, „Baukultur“.

In dem neuen Satz 3 ist bestimmt, dass hierzu, d. h. zur Verwirklichung der in den Sätzen 1 und 2 bestimmten Aufgaben und Ziele, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Das verdeutlicht, dass die wesentlichen Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung hauptsächlich auf den Siedlungsbestand ausgerichtet werden sollen, um eine ökonomisch, ökologisch und baukulturell belastende Siedlungsexpansion durch Flächenneuanspruchnahme zu vermeiden und stattdessen die Attraktivität und Lebensqualität in den Innenstädten, Ortskernen und Bestandsgebieten zu stärken.

Die neue Bestimmung steht im Zusammenhang mit der Ergänzung der Bodenschutzklausel durch die erweiterten Begründungsanforderungen bei der (Neu-) Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) und ist wie diese vor dem Hintergrund der Zielstellung des Bundes zu sehen, die Neuanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2020 deutlich zu reduzieren.

Der in §1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus; er ist also nicht im Sinne einer „Baulandsperr“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Im Übrigen unterliegen die davon berührten Belange der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB.

Zur Berücksichtigung der vorrangigen Innenentwicklung werden in der Samtgemeinde Informationen über zur Verfügung stehende Baulücken erfasst und zusammen mit den freien Baugrundstücken in den Neubaugebieten Bauinteressierten angeboten. Zusätzlich wurde im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung für Calberlah auf der Grundlage einer Luftbildauswertung und einer örtlichen Bestandsaufnahme das Potential an innerörtlichen Frei- und Brachflächen und Baulücken ermittelt.

Freie Baugrundstücke, rückwärtige Gartenflächen und sonstige Freiflächen, die für eine Bebauung geeignet wären, sind nur im sehr begrenzten Umfang erkennbar. Von den ermittelten, potentiellen Bauplätzen ließ sich im Rahmen dieser Untersuchung nicht klären, ob die Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf der Flächen vorliegt. Zur Berücksichtigung der vorrangigen Innenentwicklung beabsichtigt die Samtgemeinde Informationen über Baulücken zu erfassen und zusammen mit den freien Baugrundstücken in den Neubaugebieten in einem Kataster zusammenzustellen und zu veröffentlichen.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der geplanten Gebäude mit Strom, Gas und Wasser erfolgt in Ergänzung der vorhandenen Leitungsnetze. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen verlegt.

##### **Wasser und Abwasser**

Innerhalb der Samtgemeinde Isenbüttel erfolgen die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung durch den Wasserverband Gifhorn.

##### **Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser des Baugebietes wird über Kanäle im natürlichen Gefälle nach Norden abgeleitet. In der Nachbarschaft zum Regenrückhaltebecken ist eine Abwasserpumpstation geplant, die zum Ausgleich der vorliegenden, topografischen Situation das Schmutzwasser in das örtliche Kanalnetz pumpt. Das Schmutzwasser wird zur Reinigung in die zentrale Kläranlage von Isenbüttel geleitet.

##### **Niederschlagswasser**

Das von den bebauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte im Idealfall dort wo es anfällt, durch Versickerung direkt oder per Zwischenspeicherung wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Dadurch werden die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasseranreicherung unterstützt sowie bei einem Starkregen die Einleitungsmenge von Niederschlagswasser in die Gewässer reduziert und die Belastung der Gewässer verringert.

Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die Durchlässigkeit (hydraulische Leitfähigkeit) der oberflächennah anstehenden Lockergesteine sowie ein ausreichender Abstand von der Grundwasseroberfläche (Grundwasserflurabstand).

Das vorliegende Bodengutachten hat ergeben, dass eine planmäßige Versickerung im Baugebiet nicht möglich ist. Neben geringen Grundwasserflurabständen weisen die anstehenden Böden überwiegend Durchlässigkeiten auf, die kleiner sind als die geforderten Voraussetzungen zur Versickerung nach dem Arbeitsblatt A 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser).

Um die Abflussspende des Baugebietes auf das natürliche Maß zu begrenzen und eine zusätzliche Belastung des vorhandenen Vorfluters zu vermeiden, wurden die Möglichkeiten der Niederschlagswasserrückhaltung in Einvernehmen mit dem Wasserverband

Gifhorn untersucht. Als abwassertechnisch und wirtschaftlich geeignete Lösung hat sich der Bau eines Regenrückhaltebeckens ergeben.

Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist im Norden des Baugebietes auf einer Teilfläche des Flurstücks 28 geplant. Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Regenwasserkanal gesammelt und im natürlichen Gefälle zum Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet.

Der Regenrückhalteraum ist als offenes Erdbecken gestaltet. Der gedrosselte Abfluss wird in den parallel zur Bahnlinie verlaufenden Vorfluter eingeleitet.

### **Telekommunikation**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Wie alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch die für die Versorgung des Plangebietes erforderlichen Telekommunikationsleitungen aus funktionalen und ortsgestalterischen Gründen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

### **Müllentsorgung**

Im Landkreis Gifhorn erfolgt die Müllentsorgung durch beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Die Vorgaben der RAST 06 für 3-achsige Müllfahrzeuge werden berücksichtigt.

Die Anwohner von Hinterlieger-Grundstücken haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

## **5. Beurteilung der Lärmimmissionen**

### **5.1 Lärmbelastungen der Landesstraße, dem Elbeseiten-Kanal und der Bahnstrecke**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Planungsabsichten mit Blick auf mögliche Schallimmissionen beurteilt. Untersucht wurden die Lärmbelastungen von der Landesstraße, dem Elbeseiten-Kanal und der Bahnstrecke im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung (Schalltechnisches Gutachten Bonk - Maire - Hoppmann GbR -16110- und -16110/II-).

Die Immissionsbelastung durch die Landesstraße und den Schiffverkehr auf dem Elbeseiten-Kanal unterschreitet die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Geprägt wird die Verkehrslärsituation im Plangebiet durch die Immissionen des Schienenverkehrs der Bahnanlage. Bei „freier Schallausbreitung“, bei nur die bestehenden Gebäude bei der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt wurden, stellt sich die Immissionsbelastung innerhalb des Plangebietes wie folgt dar.

Der Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (Anhaltswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005) für WA-Gebiete wird im Planbereich durch Verkehrslärm der Bahnlinie überschritten.

Für den Tageszeitraum betragen die Orientierungswert-Überschreitungen bis zu 6 dB(A). Betroffen im Sinne von OW-Überschreitungen tags ist der gesamte Bereich des geplanten WA-Gebiets. In der Nachtzeit wird der genannte Orientierungswert im gesamten Plangebiet überschritten; dabei treten Überschreitungen bis zu 20 dB(A) auf.

Unter Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung, werden für 3/4 des Plangebiets

die ORW tags für die Außenwohnbereiche (Terrassen, Freisitze etc.) eingehalten. Die Überschreitungen des ORW tags betreffen die Gebäude der ersten Bebauungsreihe zur Bahnanlage. Die OW-Überschreitungen tags betragen dann bis zu rd. 2 dB(A). Es ist eine Rechtsfrage, inwieweit (z.B. mit Blick auf die Ausführungen in Beiblatt 1 zu DIN 18005) im Hinblick auf die Einwirkung von Verkehrsgeräuschen ein Abwägungsspielraum über den genannten Orientierungswert hinaus besteht.

Geht man im Rahmen der Abwägung davon aus, dass eine Überschreitung des Orientierungswertes um bis zu 3 dB(A) als nicht „wesentlich“ einzustufen ist, so ist festzustellen, dass der dann für WA-Gebiete zu beachtende Bezugspegel von 58 dB(A) am Tage eingehalten wird. Es kann vorausgesetzt werden, dass dieser, der Bahnlinie am nächsten gelegene Bereich, nicht als Außenwohnbereich bewertet werden muss, da angenommen werden kann, dass aufgrund der Ausrichtung der Grundstücke die Außenwohnbereiche eher Lärm abgewandt auf der Südseite der Gebäude errichtet werden. Im Rahmen der Abwägung wäre selbst der Bahnlinie zugewandt die Anordnung von Außenwohnbereichen möglich, da bei Bezugspegeln von 55 – 58 dB(A) von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann.

### **Aktive Lärmschutzmaßnahmen**

Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18 005 im Außenwohnbereich wäre nur durch aktiven Lärmschutz wie Lärmschutzwälle oder -wände zu erreichen. Im Hinblick auf die Errichtung einer aktiven Schallschutzanlage (Wall/Wand) entlang der Bahnstrecke, die hier tlw. in Troglage verläuft, ist zu bedenken, dass für eine wirksame Abschirmung der Schienenverkehrsgeräusche entsprechende Überstandslängen erforderlich werden. Um die notwendigen Pegelminderungen zu erreichen, wären Schallschutzwandlängen von ca. 300 - 400 m mit Wandhöhen von mindestens 4 m über Schienenoberkante bzw. über Gelände erforderlich.

Diese aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind städtebaulich nicht zu vertreten, sie sind außerdem mit hohen finanziellen Kosten verbunden, die den wirtschaftlich vertretbaren Rahmen der Erschließungskosten für das Plangebiet überschreiten.

In Abwägung der nicht wesentlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um 3 dB(A) in einem kleineren Teilbereich des Baugebietes einerseits und dem nicht im Verhältnis stehenden, hohen Kostenaufwand für aktiven Lärmschutz andererseits, wird vorgeschlagen auf Lärmschutzwälle bzw. -wände zu verzichten und den erforderlichen Schallschutz durch passive Lärmschutzmaßnahmen herzustellen.

### **Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Unter Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung liegen die OW-Überschreitungen nachts für 1/3 der Wohnbaufläche bei rd. 9 dB(A). In der Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten; dabei treten im Nordosten des Plangebietes Überschreitungen bis zu 20 dB(A) auf.

Der Bebauungsplan sieht für den Bereich der geplanten Wohnbebauung die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen vor. Die erforderliche Schalldämmung der Umfassungsbauteile (z.B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) von schutzbedürftigen Räumen ist nach der eingeführten Bauvorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anhand der im ersten Schritt ermittelten Außenlärmbelastung zu bemessen. Das setzt jeweils eine detaillierte Kenntnis der baulichen Verhältnisse (Geometrie der Außen- und Fensterflächen, äquivalente Absorptionsflächen der betroffenen Räume usw.) voraus. Diese Informationen liegen bei Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht vor und können nur bei dem konkreten Einzelbauvorhaben Berücksichtigung finden.

Als Grundlage für die getroffenen Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes wird



deshalb auf die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 abgestellt, um die notwendige Bemessung der Außenbauteile zur Einhaltung der erforderlichen Innenraumpegel zu gewährleisten.

Für das Plangebiet ergeben sich gemäß den Isophonenpläne des schalltechnischen Gutachtens für nachtgenutzte Räume Lärmpegelbereiche zwischen IV und V, für taggenutzte Räume zwischen II und III. Insbesondere im den Lärmpegelbereich V sind erhöhte Anforderungen an den passiven, baulichen Schallschutz zu berücksichtigen (Schallschutz-Fensterrahmen, keine Leichtbauweise). Damit sind i.d.R. auch höhere Kosten für die Bauwilligen verbunden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch Anordnung der schutzbedürftigen Schlafräume, Kinderzimmer etc. auf der schallabgewandten Gebäudeseite der Aufwand an Schallschutzmaßnahmen reduziert werden kann.

## 5.2 Sonstige Immissionen

Hingewiesen wird auf die landwirtschaftliche Nutzung der östlich angrenzenden Ackerflächen von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können. Bei dem Lärm handelt es sich besonders um die Beregnungsmaschinen, die die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vom Kanal aus beregnen. Die Beregnungsmaschinen laufen in der Regel auch nachts. Diese landwirtschaftlich verursachten Immissionen sind von den Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren.

Durch private Anpflanzungen in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Flächen können diese Immissionen gemindert werden.

## 6. Bodengutachten

Im Zuge der Planaufstellung wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben (GGU, Braunschweig, 2015, - 9413/2015-). Für das geplante Neubaugebiet wurden die anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse hinsichtlich der Erschließung, der Bebaubarkeit und der Versickerungsfähigkeit in der Zusammenfassung wie folgt beurteilt.

### **Boden- und Grundwasserverhältnisse**

Das Untersuchungsgebiet ist auf gesamter Fläche von Geschiebelehm geprägt, der im Westen von einer dünnen Sandauflage überdeckt wird. Die angetroffenen Böden sind tragfähig und die Gebäudegründungen können generell flach ausgeführt werden. Maßnahmen zur lokal notwendigen Baugrundverbesserung wurden aufgezeigt.

Auf der Fläche bilden sich Stauwasserstände und es kann Schichtenwasser in allen Höhenlagen angeschnitten werden. Zur Trockenhaltung der Baugruben sind Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der Keller vor Feuchtigkeit müssen wasserundurchlässige Wannenbauwerke ausgebildet werden. Zur Herstellung der Kanaltrassen sind offene Wasserhaltungen notwendig. Für die Rohrgrabenverfüllung ist ein Anteil an Fremdmaterial vorzusehen.

### **Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser**

Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die Durchlässigkeit (hydraulische Leitfähigkeit) der oberflächennah anstehenden Lockergesteine sowie ein ausreichender Abstand von der Grundwasseroberfläche (Grundwasserflurabstand).

Für Versickerungsanlagen kommen nach der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A 138 Lockergesteine in Frage, die eine Durchlässigkeit im Bereich von  $k = 1 \cdot 10^{-10}$  bis  $1 \cdot 10^{-10}$  m/s besitzen. Die Mächtigkeit des

Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

Das gesamte Neubaugebiet wird von Geschiebeböden mit schwachen Durchlässigkeiten geprägt, die unterhalb der geforderten Werte liegen (siehe Abschnitt 5. 3). Die Voraussetzungen nach DWA werden auf diesen Flächen somit nicht erfüllt. Eine planmäßige Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken und den Verkehrswegen ist demnach nicht möglich. Ein Anschluss der einzelnen Grundstücke an ein Regenwasserkanalnetz ist erforderlich.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein sinnvolles ökologisches Konzept, da unter anderem die zusätzliche Beanspruchung von Vorflutsystemen minimiert wird. Auch auf Standorten mit geringer Durchlässigkeit kann ein Teil der Jahresniederschläge versickern oder verdunsten. In extremen Witterungsperioden werden die Versickerungselemente jedoch nicht ausreichend leistungsfähig sein. Daher müssen die Versickerungselemente mit einem Notüberlauf („Hochwasserentlastung“) zu den öffentlichen Entwässerungsanlagen versehen werden.

Die Untersuchungsergebnisse werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

## **7. Umweltbelange § 2 Abs. 4 und § 2a sowie Anlage zum BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Der Bereich des geplanten Baugebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ackerflächen, schließen sich in östlicher Richtung an. Im Westen verläuft der Elbe-Seiten-Kanal in Dammlage. Im Norden befindet sich die Trasse der Bahnlinie Hannover - Wolfsburg. Ca. 300 m weiter nördlich grenzen an das Plangebiet Gehölzflächen mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften an. Südlich schließen sich strukturarme bis durchschnittlich strukturierte Gärten der vorhandenen Wohnbebauung an.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung des Natura 2000-Netzes, also FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete, sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet unterliegt derzeit auch keinem gesetzlichen Schutzstatus als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.

Pflanzen- und Tierwelt sind aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und des relativ hohen menschlichen Einflusses in der Umgebung stark überformt, die Vorkommen der Situation angepasst. Das Eingriffsgebiet und die relativ gut strukturierte nähere Umgebung haben insgesamt eine mittlere Bedeutung als Brutvogellebensraum.

Grundsätzlich findet bei Durchführung des Planverfahrens eine moderate Erweiterung des bebauten Siedlungsbereiches statt. Es ergeben sich grundlegende Nutzungsänderungen für die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche, die teilweise überbaut, versiegelt und in Gartenflächen umgewandelt wird.

Der mit der Bebauung und Versiegelung verbundene Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild bringt Beeinträchtigungen für einzelne Schutzgüter mit sich. Betroffen sind insbesondere die Schutzgüter Pflanzen / Tierwelt, Boden, damit unmittelbar zusammenhängend Wasser und Klima / Luft, aber auch die Schutzgüter Orts-/Landschaftsbild und Mensch.

Eine Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen wird im Plangebiet durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie durch die festgelegten Baugrenzen erzielt, die zum einen den Versiegelungsgrad beschränken und zum anderen die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen regeln.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erreicht das Vorhaben nicht die Prüfwerte für Größe und Leistungen zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG.

## 8. Artenschutzrechtliche Prüfung

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde wurde ein `Faunistischer Fachbeitrag<sup>1</sup> erstellt, um zu ermitteln, ob Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes durch das Vorhaben ermöglicht werden. Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen, der Lebensraumansprüche der relevanten Arten, des bekannten Verbreitungsbildes dieser Arten in Niedersachsen und der vorhabenbedingten Auswirkungen wurde beurteilt, für welche Arten Verbotstatbestände vorliegen bzw. welche Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen unter Beachtung des § 44 (5) BNatSchG umzusetzen sind.

Im Rahmen dieses `Faunistischer Fachbeitrags` wurden im Frühjahr und Sommer 2016 avifaunistische Untersuchungen durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet wurden 27 Arten festgestellt, darunter zwei Arten, die lediglich als Nahrungsgäste oder Durchzügler im Gebiet auftraten.

Das Artenspektrum weist einige biotopspezifische Brutvogelarten auf, die eine Präferenz für einen oder wenige Landschaftstypen beziehungsweise Biotoptypenkomplexe zeigen. Bei den anderen Brutvogelarten des Untersuchungsgebietes handelt es sich zumeist um ubiquitäre Arten, die in verschiedenen Landschaftstypen vorkommen und nicht an spezielle Biotope oder Lebensraumstrukturen gebunden sind.

Unter den biotopspezifischen Brutvogelarten finden sich entsprechend den Verhältnissen im Planungsraum vor allem Arten der offenen und halboffenen Landschaft, der Siedlungsbiotope sowie der Waldränder. Wertgebende Vorkommen von Vogelarten wurden im Wesentlichen außerhalb des Eingriffsgebietes, aber in unmittelbarer Nähe hierzu, nachgewiesen. Dabei kommen vor allem Saumstrukturen, wie Wald- und Siedlungsrändern und den Feldgehölzen an der Bahnlinie und entlang des Kanals Bedeutung zu. Dort waren Feldsperling, Goldammer, Dorngrasmücke, Nachtigall und Kuckuck mit jeweils mehreren Revieren bzw. Beobachtungen präsent.

Im Eingriffsgebiet selbst wurden die Wiesenschafstelze als biotopspezifischer Art mit einem Revier und einer Brutzeitfeststellung nachgewiesen.

Aufgrund der Feldfrucht (Kartoffeln) war der Acker als Habitat für Feldlerchen wenig attraktiv; da es sich um einen potentiell geeigneten Lebensraum handelt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Jahren in denen Getreide angebaut wird, auch Brutreviere der Feldlerche nachgewiesen werden können.

Das Eingriffsgebiet und die relativ gut strukturierte nähere Umgebung haben insgesamt eine mittlere Bedeutung als Brutvogellebensraum.

---

1 Faunistischer Fachbeitrag, Biodata, Braunschweig, 2017

Anlagebedingt wird es durch die Errichtung eines Wohngebiets zu einem dauerhaften direkten Flächenentzug durch Überbauung bzw. Versiegelung und Veränderungen der bisher vorhandenen Habitatsstruktur kommen.

Basierend auf den diesjährigen Befunden, kann es zu einem Verlust von einer Fortpflanzungsstätte einer Offen- und Halboffenlandart (Wiesenschafstelze) kommen. Arten des Halboffenlandes (Dorngrasmücke, Feldsperling, Goldammer) werden nicht beeinträchtigt, da die vorhandenen Saumstrukturen ihres Habitats nicht entfernt werden.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird als artenschutzrechtliche Kompensation für die Beeinträchtigung von Offenlandarten sowie von Nahrungshabitaten die Anlage einer dauerhaften Brache festgesetzt (Gesamtfläche über 0,5 ha). Die Kompensationsfläche liegt nördlich vom Baugebiet auf der benachbarten Parzelle. Dem gewünschten, räumlichen Bezug zum Eingriffsgebiet kann erfüllt werden. Auf die Fläche wird eine niedrig wüchsige Blütmischung (z.B. „Göttinger Mischung“ von [www.rebhuhnschutzprojekt.de](http://www.rebhuhnschutzprojekt.de)) angelegt. Die Fläche sollte jährlich vor der Brutzeit (Ende Februar/Anfang März) zur Hälfte gegrubbert werden.

Als Vermeidungs- bzw. Schadenbegrenzungsmaßnahmen werden Bauzeitbeschränkungen vorgesehen. Die Baufeldräumung sollte nur außerhalb der Brutzeit (März bis August) erfolgen.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände können sowohl Vermeidungs- wie auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

## **9. Eingriffsregelung**

Der mit der Bebauung und Versiegelung verbundene Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild bringt Beeinträchtigungen für einzelne Schutzgüter mit sich. Betroffen sind insbesondere die Schutzgüter Pflanzen / Tierwelt, Boden, damit unmittelbar zusammenhängend Wasser und Klima / Luft, aber auch die Schutzgüter Orts-/ Landschaftsbild und Mensch.

Eine Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen wird im Plangebiet durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie durch die festgelegten Baugrenzen erzielt, die zum einen den Versiegelungsgrad beschränken und zum anderen die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen regeln.

Eine Kompensation verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgt. Mit Verweis auf den § 13a gilt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

## **10. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **10.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde im Nordwesten der Ortslage von Calberlah, östlich vom Elbe-Seitenkanal.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst eine Teilfläche des Flurstücks 8 (Wegeparzelle `Am Damm`) sowie die Flurstücke 26/1, 26/6, 27 und 28 in der Flur 9 mit einer Gesamtfläche von ca. 4,2 ha.

## 10.2 Art der baulichen Nutzung

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13b BauGB 'Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren' aufgestellt. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass die 'Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet' wird. Der Begriff Wohnnutzungen wurde vom Gesetzgeber nicht näher definiert. Zur Rechtssicherheit wird daher der 'Nutzungs-Katalog' eines allgemeinen Wohngebietes eingeschränkt. Die allgemein zulässige Nutzungen der nicht störenden Handwerksbetriebe und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gem. § 1 Abs. 5 ausgeschlossen. Weiterhin sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

## 10.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf den dörflichen Charakter von Calberlah und die Ortsrandlage des Plangebietes in Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung. Sie beachten die Grundsätze des flächensparenden Bauens in Abwägung mit einer möglichen, sinnvollen Durchgrünung unter ökologischen und siedlungsklimatischen Aspekten und erfüllen die Bedürfnisse nach wohnungsnahen Gartenflächen.

### Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von 0,4 ermöglicht eine dem Nutzungszweck und der örtlichen Lage entsprechende, angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahl liegt im Rahmen der zulässigen Höchstwerte nach § 17 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl darf entsprechend den Regelvorschriften des § 19 (4) BauNVO durch befestigte Nebenanlagen um 50 % überschritten werden.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung zur Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen entspricht der benachbarten dörflichen Siedlungsstruktur.

## 10.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten, 'großen' Baufelder bieten ausreichende Flexibilität zur Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen. Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumes mit unbebauten Vorgartenzonen werden alle Anlagen gem. § 23 Abs. 5 mit Ausnahme von unterirdische Nebenanlagen, die der Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie der Ableitung von Abwasser dienen und Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

## 10.5 Bauweise

Die Bebauung ist in offener Bauweise zulässig. Zur offenen Bauweise zählen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser bis zu einer Gesamtlänge von 50 m. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

## 10.6 Verkehrsflächen

### **Straßenverkehrsflächen**

Die verkehrliche Anbindung an das innerörtliche Straßennetz ist über die Straßen `Am Damm´ und `Am Kanal´ vorgesehen. Die bisher nur unbefestigt ausgebaute Straße `Am Damm´ wird nördlich vom `Ziegeleiweg´ entsprechend den Anforderung an die Erschließungsfunktion mit einer befestigten Straßenbreite von 6,5 m ausgebaut. Die innere Erschließung des Baugebietes ist in der gleichen Breite als Ringstraße mit Anschluss zur Straße `Am Damm´ vorgesehen.

Der Ausbau der Planstraßen erfolgt gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Mischfläche. Innerhalb der Verkehrsflächen sind im Zuge der Ausbauplanung ausreichend Parkplätze für Besucher vorzusehen.

### **Stellplätze**

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden durch Garagen und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Zur Sicherung der Zuwegung zum Regenrückhaltebecken wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einer Breite von 5,00 m festgesetzt.

### **Bereich ohne Ein- und Ausfahrten**

Im Westen des Plangebietes grenzt das Plangebiet an einen landwirtschaftlichen Weg (Verlängerung `Am Damm´). Für die Baugrundstücke, die an diese Wegefläche grenzen wird auf der Westseite ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um in diesem Bereich eine ungeordnete Erschließung und Nutzungskonflikte zu unterbinden.

## 10.7 Anlage zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

### Regenrückhaltebecken

Da aufgrund der Bodenverhältnisse eine planmäßige Versickerung des Regenwassers im Baugebiet nicht möglich ist, wird zur Vermeidung von zusätzlichen Belastungen des Vorfluters der Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens notwendig.

Aufgrund der örtlichen, topografischen Situation bietet sich für die Regenwasserrückhaltung eine Fläche nördlich des Baugebietes an. Bei der Fläche für das RRB handelt es sich um die östliche Teilfläche des Flurstücks 28.

Das im Baugebiet gesammelte Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle innerhalb der Planstraßen im natürlichen Gefälle abgeleitet.

Die Dimensionierung des Regenrückhalterauges erfolgt in Abstimmung mit Wasserverband Gifhorn und der Unteren Wasserbehörde auf der Grundlage des DWA-A 117. Der erforderliche Regenrückhalteraugenraum wird als offenes Erdbecken gestaltet. Der gedrosselte Abfluss wird in den im Norden parallel zur Bahnlinie verlaufenden Vorfluter eingeleitet.

Der erforderliche Regenrückhalteraugenraum wird als offenes Erdbecken gestaltet. Die Ausführung der Böschungsneigungen sind flacher / gleich 1:4 auszuführen. Um die obere Böschungskante muss mindestens ein 3 Meter breiter Streifen bis zur Grundstücksgrenze vorhanden sein.

Zur Sicherung der Kanaltrasse und der Zuwegung zum Regenrückhaltebecken wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einer Breite von 5,00 m festgesetzt.

### **10.8 Anlagen zur Beseitigung von Abwasser**

Aufgrund der topografischen Situation ist es erforderlich das gesammelte Schmutzwasser des Baugebietes in das höher liegende Kanalnetz zu pumpen. Der festgesetzte Standort der Abwasserpumpstation liegt westlich des Regenrückhaltebeckens.

### **10.9 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen**

Abhängig von der Lage der Zuwegung zu Garagen und Hauseingängen sind in öffentlichen Verkehrsflächen mittelkronige und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume können in Parkstreifen entlang der Straßen integriert oder einseitige Baumreihen wechselseitig platziert werden. Pro Baum ist eine offene, nachhaltig gegen Überfahren geschützte, trapezförmige Vegetationsfläche von ca. 2 m Breite mit einer Flächengröße von mindestens 9 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Die Begrünung des Straßenraumes ist zur gestalterischen Einbindung der angrenzenden Bebauung notwendig. Durch die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum wird die Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Versiegelung von Flächen gemindert.

Die Voraussetzung für das Gedeihen der angepflanzten Bäume ist eine ausreichend große, wasser- und luftdurchlässige Bodenoberfläche. Zur Gewährleistung einer schnellen gestalterischen Wirkung, zur Erfüllung ökologischer Funktionen und zur Stabilisierung des Naturhaushaltes sind bei Neupflanzungen Mindestqualitäten des verwendeten Pflanzenmaterials sicherzustellen.

#### **Einfriedungen**

An den westlichen, nördlichen und östlichen Grenzen zwischen dem geplanten Bauland und den anschließenden Flächen:

- Wegeparzelle `Am Damm´ nördlich von der Zufahrt der Planstraße (Flurstück 8),
- Fläche zum Ausgleich und Fläche zur Regulierung des Wasserabflusses (Flurstück 28)
- Landwirtschaftliche Fläche (Flurstück 29 )

sind auf den Baugrundstücken lückenlose Einfriedungen ohne Türen und Tore herzustellen. Die Einfriedung kann in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen. Durchlässe für Igel, Amphibien und Reptilien sind punktuell vorzusehen oder zwischen Boden bzw. Zaunsockel und dem untersten Spanndraht sind 10 cm Höhe freizuhalten.

Diese Maßnahmen werden gem. § 9 (1) Nr. 20 unter ökologischen Aspekten festgesetzt, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien zwischen den privaten Grünflächen des Baugebietes und der umgebenden Freifläche zu ermöglichen. Sie dienen gleichzeitig der Abgrenzung und dem Schutz der landwirtschaftlichen Flächen.

## **11. Nachrichtliche Übernahmen**

### **Gashochdruckleitung**

Im Geltungsbereich verläuft die Gashochdruckleitung der Avacon (Allerbüttel - Gifhorn,

CTL0000210), mit einem Nenndurchmesser von DN 150 und einem Nenndruck von PN 25 bar.

Die Gashochdruckleitung ist zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen, bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G 463 (A) / Kapitel 5.1.4 verlegt. Der Leitungsschutzstreifen umfasst den Trassenbereich der o.g. Gashochdruckleitung von 5 m vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen.

Innerhalb des Schutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet.

Die Lage der Gasleitung und deren Schutzstreifen wurden nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

## 12. Flächenbilanz

| Nutzung                                       | Fläche m <sup>2</sup> | % - Anteil   |
|---|-----------------------|--------------|
| Plangebiet BBL                                | 41.238                | 100 %        |
| Wohnbauflächen NBL                            | 24.544                | 59,5 %       |
| Verkehr (Straße `Am Damm´)                    | 2.828                 | 6,9 %        |
| Verkehr (Planstraßen)                         | 2.614                 | 6,3 %        |
| Verkehr (Zufahrt RRB)                         | 136                   | 0,3 %        |
| RRB   | 4.182                 | 10,1 %       |
| Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme   | 6.934                 | 16,9 %       |
| <i>Grundfläche gem. § 13b (NBL x GRZ 0,4)</i> | <i>9.818</i>          | <i>23,8%</i> |

## 13. Allgemeine Hinweise zu ökologischen Maßnahmen - KfW-Effizienzhaus 55

Die Bundesregierung hat sich im Jahr 2007 mit dem „Integrierten Energie- und Klimaprogramm“ national zu einer 40 %igen Minderung der deutschen Treibhausgas-Emissionen bis 2020 gegenüber 1990 verpflichtet. Im Energiekonzept aus dem Jahr 2010 wird dieses Ziel ergänzt durch ein Minderungsziel von mindestens 55 % bis zum Jahr 2030, mindestens 70 % bis zum Jahr 2040 und 80-95 % bis zum Jahr 2050. Diese Ziele werden auch im Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 der Bundesregierung in 2014 bekräftigt und in 2016 im Klimaschutzplan 2050 festgeschrieben und mit Maßnahmen hinterlegt.

Öffentliche und private Gebäude in Deutschland verbuchen für Heizung, Warmwasser und Beleuchtung einen Anteil von 40 Prozent des Gesamt-Energieverbrauchs und stehen für fast 30 Prozent des gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Zugleich werden in privaten Haushalten rund 85 Prozent des gesamten Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser eingesetzt. Da außer Kohlenstoffdioxid bei den Hausheizungen auch noch Luftschadstoffe wie Stickstoffdioxid, Kohlenstoffmonoxid und Feinstaub anfallen, muss es ein wichtiges Ziel zukünftiger Planung sein, den fossilen Brennstoffverbrauch durch Energieeinsparung und Nutzung regenerativer Energien zu reduzieren.

Durch fachgerechte und moderne Gebäudetechnik können teilweise bis zu 80 Prozent des Energiebedarfs eingespart werden. Dieses Potenzial gilt es zu erschließen. Aus diesem Grund soll das geplante Baugebiet zusätzlich zu den rechtlich zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB weitere ökologische, energieeffiziente Anforderungen des Bauens erfüllen. Es ist vorgesehen, auf der Grundlage privatrechtlicher Verträge zwischen der Samtgemeinde und den zukünftigen Bauherren Standards zur



Energieeffizienz der Wohnhäuser festzulegen. Bei der Festlegung dieser Anforderungen werden die Standards der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) herangezogen, die gleichzeitig die Basis staatlicher Fördermöglichkeiten bilden.

Die KfW hat verschiedene Standards entwickelt, mit denen Bauprojekte hinsichtlich ihrer Förderfähigkeit unterschieden werden. Der von der Gemeinde ausgewählte und vom Bauherrn zu erfüllende Standard ist das KfW-Effizienzhaus 55. Die Zahl 55 steht dabei für den prozentualen Energieverbrauch im Vergleich zu einem vergleichbaren Neubau.

Damit ein KfW-Effizienzhaus 55 den geforderten Standard entsprechen kann, werden beim Hausbau verschiedene Maßnahmen vorgenommen, die den geringen Energieverbrauch der Immobilie ermöglichen. Zunächst ist die Dämmung der Außenwände und des Daches maßgeblich, die für einen möglichst geringen Wärmeverlust sorgt. Hinzu kommen Fenster mit Spezialrahmen und einer Dreifachverglasung. Um eine gesundheits- und wohnraumklimafördernde Belüftung zu garantieren, wird ein Belüftungskonzept erstellt. Ziel ist es dabei, ein bestmögliches Raumklima bei einem möglichst geringen Wärmeverlust zu erzeugen. Um den KfW 55-Standard zu erfüllen, bedarf es zudem einer Wärmepumpe bzw. einer Biomasse- oder Holzpellettheizung sowie einer Solaranlage für die Wassererwärmung. Aufgrund des geringen Wärmeverlustes der Immobilie wird auch kaum Heizenergie benötigt – das Haus wird vornehmlich passiv, also durch die abgegebene Wärme von Personen und Geräten sowie durch die Sonneneinstrahlung beheizt.

Nähere Erläuterungen und Hinweise zu den technischen Anforderungen und den geltenden Förderkonditionen sind auf der Internetseite der KfW einsehbar.

Neben der Minimierung von Energiekosten kann eine Vielzahl weiterer, sinnvoller Ziele verfolgt werden. Hier steht insbesondere die Verwendung von möglichst vielen ökologischen Baustoffen beim Bau eines Hauses im Mittelpunkt. Toxische und chemische Substanzen sollten weitestgehend vermieden werden. Beim ökologischen Bauen handelt es sich um ein ganzheitliches Konzept, bei dem das Gebäude soweit es geht in den natürlichen Stoffkreislauf eingeschlossen wird.

#### **14. Bodenordnung**

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

Die südliche Teilfläche befindet sich im Privatbesitz. Für den nördliche Bereich erfolgt der Grunderwerb durch die Samtgemeinde Isenbüttel,.

#### **15. Kosten**

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Schmutzwasseranlagen und die Einrichtung der Beleuchtung werden unter der Regie der Samtgemeindeverwaltung durchgeführt.

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Die Kosten für die erstmalige Herstellung der erforderlichen öffentlichen Versorgungsleitungen werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben übernommen und mit den Bauherren über privatrechtliche Entgelte wie Baukostenzuschüsse und Kostenerstattung abgerechnet.

## 16. Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange

### **Landkreis Gifhorn, Untere Denkmalschutzbehörde**

Nach Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Kreisarchäologen 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).

### **Landkreis Gifhorn, Brandschutz**

Folgende Bedingungen bzw. Auflagen sind bei der Bauausführung zu beachten:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante allgemeine Wohngebiet mit min. 48 m<sup>3</sup>/h 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 vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) 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 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).

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).

### **Wasserverband Gifhorn, Löschwasserversorgung**

Bzgl. der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für das ausgewiesene Planungsgebiet, weise ich darauf hin, dass die Löschwasserversorgung nicht die Aufgabe des Wasserverbandes ist. Hydranten werden aus betrieblichen Gründen im Trinkwassernetz vorgesehen. Die Anzahl und Lage der Hydranten wird vom Wasserverband festgelegt, dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundschutz (48 m<sup>3</sup>/h erfüllt).

Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

**17. Bauleitplanverfahren - Abwägung**

In den Bauleitplanverfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Dritten, Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die eine Abwägung im Sinne des § 1 (7) BauGB erforderten.

Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

**18. Verfahrensvermerk**

Der Entwurf der Begründung hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.04.2019 bis 10.05.2019 öffentlich ausgelegen.

Der Entwurf der Begründung hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 21.10.2019 bis 06.11.2019 erneut öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am \_\_\_\_\_ durch den Rat der Gemeinde Calberlah unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Calberlah, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister