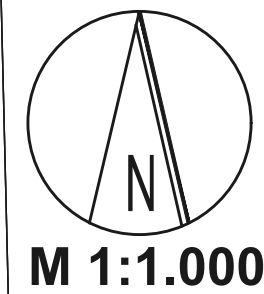
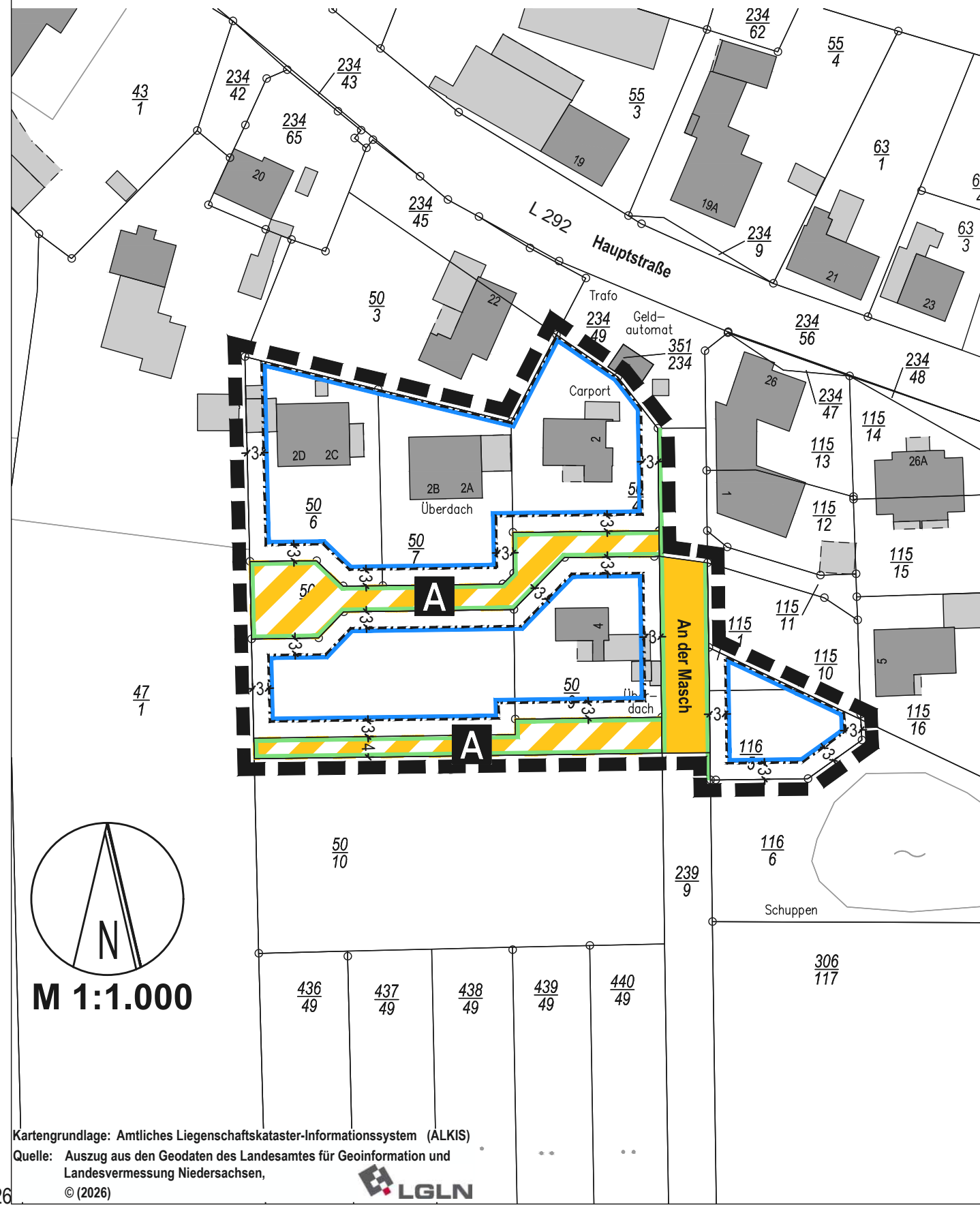


Angefertigt im März 2026
durch Peschke, VT
Auftragsnr. 2026-8002
Gemarkung Calberlah
Flur 4
Maßstab 1:1000
M.SC. JOHANNES ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N

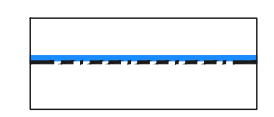
Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!
gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)
Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ASL). Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrissdarstellung und der Örtlichkeit sind möglich! Es wird keine Gewähr für die Lagerichtigkeit von Punkten, Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2026)
LGLN

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

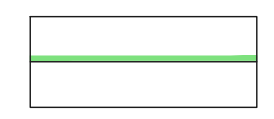


Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anliegerstraße

Sonstige Planzeichen



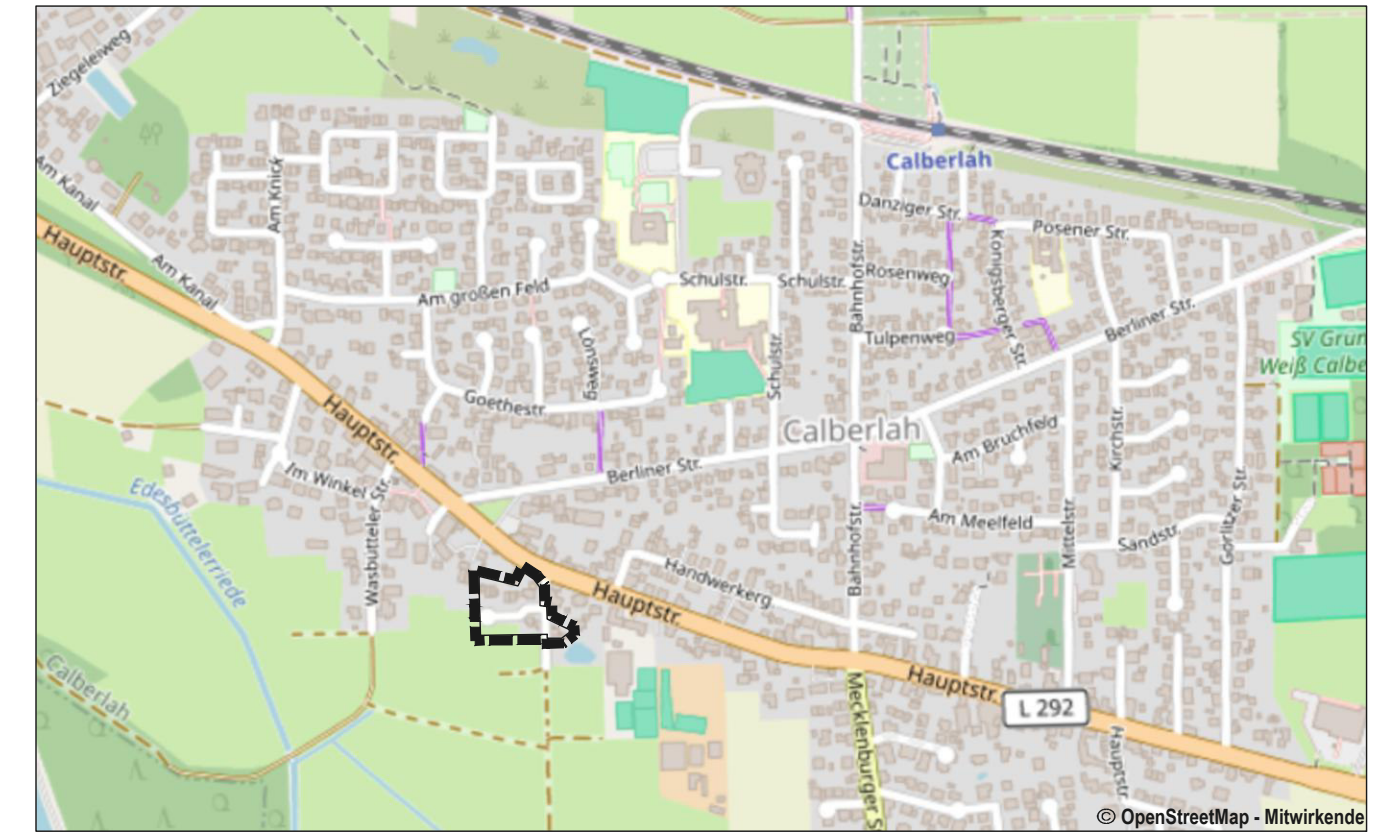
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- 1 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))
 - 1.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
- 2 **Ver- und Entsorgung**
(§§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - 2.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
 - a) Die abfließende Menge Oberflächenwasser von dem unbebauten Grundstück darf das Maß im unbebauten Zustand nicht überschreiten, wenn die Einleitung zusätzlichen Niederschlagswassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation/ Vorflut nicht möglich ist. Die Ableitung zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers aus dem Baugebiet auf öffentliche Flächen ist unzulässig. Hierzu sind geeignete Maßnahmen (z.B. Einleitung in Regenwasserkanal, Rigolen, Retentionsanlagen) zu ergreifen.
 - b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Hinweis:

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Nutzungen. Es werden daher die Nutzer der Grundstücke darauf hingewiesen, dass sich aus diesem Grund Immissionen aus der Landwirtschaft in Form von Stäuben, Gerüchen und Geräuschen ergeben können - auch am Wochenende - die in das Plangebiet hineinwirken.



Gemeinde Calberlah

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
An der Masch**

Stand: § 3 (1) BauGB

SATZUNG

der Gemeinde Calberlah zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Calberlah (Klarstellungssatzung) und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzungssatzung), "An der Masch".

Aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.V.m. § 34 Absatz 4 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Calberlah in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Ausgehend von dem vorgefundenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil Calberlah werden die aus der zeichnerischen Darstellung im beigefügten Lageplan (Maßstab 1: 1.000) ersichtlichen einzelnen Außenbereichsflächen gem. § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB einbezogen. Der Lageplan und die darin enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sowie auf den nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3

Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung im in Kraft.

Calberlah, den

.....

Bürgermeister



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung An der Masch

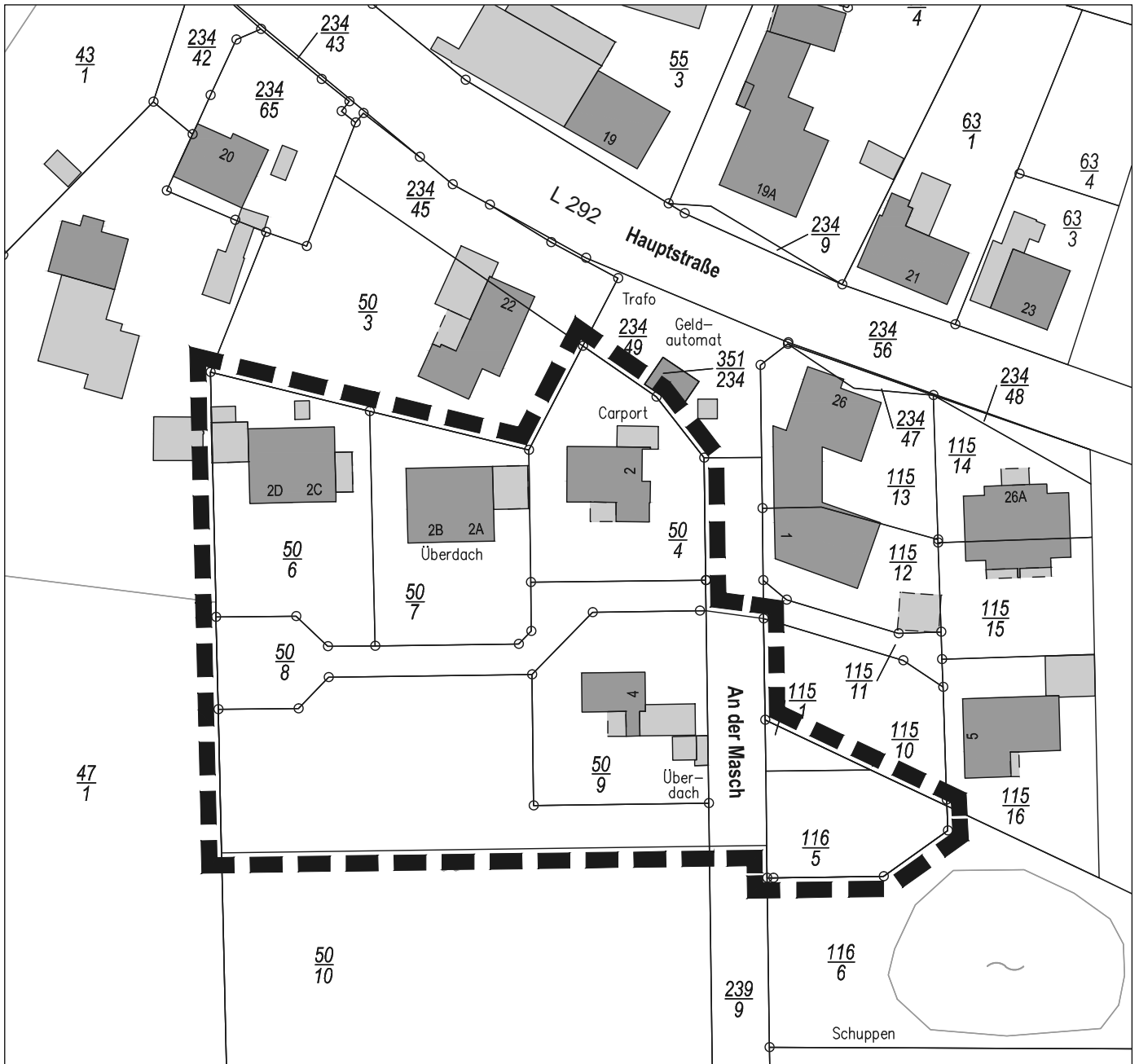
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© (2026)

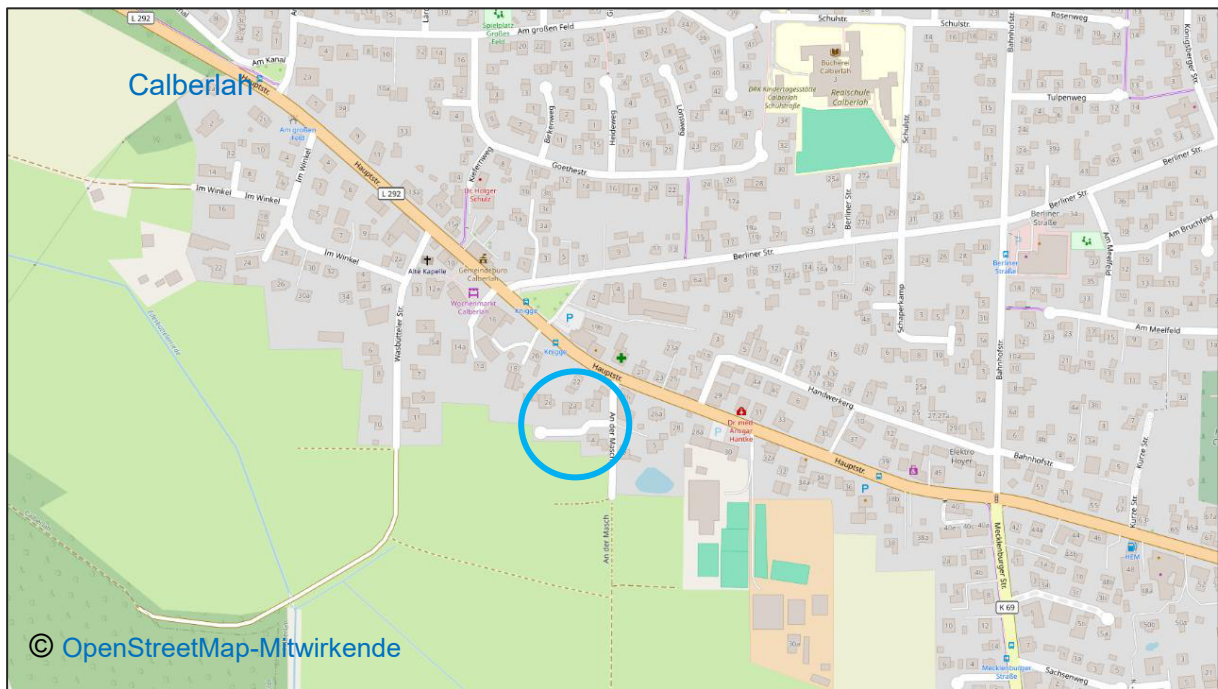


Gebietsabgrenzung



Das Plangebiet befindet sich im Süden der bebauten Ortslage Calberlah, wie dargestellt.

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "An der Masch"



Stand: 04/ 2026
§§ 3 (1) /4 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung

Bearbeitung: M. Sc. H. Lindenlaub
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:

	<u>Seite</u>
1.0 Satzungsbereich/ Raumordnung	3
2.0 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
3.0 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung / Begründung	4
4.0 Eingriffsregelung/ Umweltbelange	6
5.0 Flächenbilanz	9
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	9
7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	9
7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	9
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	9
7.3 Veröffentlichung	9
8.0 Verfahrensvermerk	10

1.0 Satzungsbereich/ Raumordnung

Die Samtgemeinde Isenbüttel zählt ca. 15.500 Einwohner und liegt im Südosten des Landkreises Gifhorn.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zwischen der Stadt Gifhorn und der Stadt Wolfsburg als Industriestandort weist Isenbüttel besondere Standortvorteile zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten auf. Der Ortslage von Calberlah wird eine grundzentrale Teilfunktion zugebilligt.

Durch die L 292 und die K 66, K 67, K 114 und K 118 ist das Gebiet gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Darüber hinaus ist die Gemeinde durch die Bahnlinien Hannover-Berlin und Braunschweig–Gifhorn an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden. Die Bahnhöfe bzw. Haltepunkte befinden sich in Gifhorn, Calberlah und in Meine (Samtgemeinde Papenteich). Die Samtgemeinde wird vom Mittellandkanal und dem Elbe-Seitenkanal durchquert. An der Einmündung des Elbe-Seitenkanals in den Mittellandkanal besteht ein Schiffsanlegeplatz.

Die Gemeinde Calberlah zählt gegenwärtig ca. 5.300 EinwohnerInnen und liegt im Nordosten der Samtgemeinde Isenbüttel.

Der Plangeltungsbereich der Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB befindet sich am Südrand der Ortslage von Calberlah. Zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum werden bisher unbebaute Areale jetzt durch die vorliegende Satzung dem Innenbereich zugeordnet (Ergänzungsbereich). Es werden die bereits bebauten Bereiche in dem Areal als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben miterfasst (Klarstellungsbe- reich).

Für die für die Nachverdichtung herangezogenen Bereiche sind im RROP keine zeichnerischen Darstellungen enthalten. Es handelt sich am ehesten um den vorhandenen Siedlungsbereich. Nördlich befindet sich die vorhandene Ortslage von Calberlah. Im Süden befinden sich in einiger Entfernung Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowie für die Natur und Landschaft. Planbedingte Beeinträchtigungen der Raumordnung sind nicht zu erwarten.

Calberlah erfüllt grundzentrale Teilfunktionen im RROP. Die Wohneinheiten, die planbedingt entstehen können, sind daher der Aufgabe dieser Standorte zuzuordnen, eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeizuführen.

Die Planung ist als an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst zu beurteilen.

2.0 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Isenbüttel besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel befindet sich ebenfalls in Aufstellung und wird den Geltungsbereich als gemischte Baufläche darstellen.

Im Rahmen der Planung wird mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eine Fläche von ca. 0,66 ha erfasst. Hierbei wird im Umfang von 0,12 ha unbebaute Fläche, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen war, in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen. Im Umfang von ca. 0,41 ha wird der zur Klarstellung herangezogen-

Gemeinde Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

gene Bebauungsbereich erfasst. Außerdem werden rd. 0,1 ha bestehende Verkehrsfläche und geplante Erschließung erfasst. Die überplanten Flächen werden sich zum Abschluss der Planung vollständig innerhalb der Bauflächendarstellungen befinden. Die Planung ist insofern als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Die Fläche des Geltungsbereiches, die bereits bebaut ist und herangezogen wird, dient dazu, die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung zu definieren. Auch hinsichtlich eines harmonischen Ortsbildes ist der bereits bebaute Bereich in der Nachbarschaft maßgeblich.

Die Aussagen des Gebietsentwicklungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel sind berücksichtigt. Dort ist das Plangebiet Bestandteil einer Wohnenerweiterungsfläche.

Die Erschließung der zu bebauenden Flächen besteht dem Grunde nach durch den Weg An der Masch bereits und muss nur noch erweitert werden. Die ursprüngliche Intention der Planung, die südwestlichen Grundstücke durch die vorhandene Straße zu erschließen, hat sich als undurchführbar herausgestellt, weil die privaten Eigentümer der Straße dies untersagen. Ausbaumaßnahmen und Erweiterungen bestehender Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen können problemlos integriert werden.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB wird das Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Durch die Aufstellung der Satzung wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert. Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Aufgrund der geringen Größe von weniger als 2 ha neu versiegelbare Fläche besteht nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Das Baugesetzbuch sieht im vereinfachten Verfahren vor, dass von der Anfertigung der Umweltprüfung, des Umweltberichts sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Hierfür ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB ein angemessener Ausgleich zu erbringen und im Rahmen des Planverfahrens in angemessener Weise zu sichern. Zu diesem Zweck werden im weiteren Aufstellungsverfahren noch geeignete Kompensationsmaßnahmen erarbeitet und festgelegt werden.

3.0 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung / Begründung

Mit der vorliegenden Satzung sollen am südlichen Rand der Ortslage von Calberlah die Errichtung von zwei weiteren Wohnhäusern ermöglicht werden. Die Einbeziehung dieser Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil dient dazu, dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit zu bieten, die Flächen für die Errichtung zwei weiterer Wohngebäude zu nutzen. Dadurch wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Es ist unter Bezugnahme auf die bauliche Umgebung, die bei der Beurteilung heranzuziehen ist, von der Entstehung von Einfamilienhäusern auszugehen.

Aufgrund der geringen Größe von 0,12 ha (von insgesamt rd. 0,66 ha des Satzungsbereiches), die erstmals bebaubar sein werden, zzgl. rd. 300 m² neuer Verkehrsfläche, werden die zukünftigen Bauvorhaben im Übrigen zulässig sein, wenn sie gem. § 34

Gemeinde Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Abs. 1 BauGB in ihrer Art der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen (Einfü- gungsgebot) und wenn die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden, insofern ergeben sich die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung aus der näheren Umgebung.

Es bestehenden keine anderen Satzungen oder Bauleitpläne im räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Plangebiet, die bei der Aufstellung zu betrachten wären.

Um die bebaubaren Grundstücke möglichst flexibel ausnutzen zu können, werden die Baugrenzen großzügig entsprechend der vorhandenen Bebauung gefasst und darüber hinaus mit dem Mindestabstand von 3,0 m zum Außenbereich bzw. zu den Verkehrs- flächen festgelegt. Diese Vorgehensweise wurde auch für die bebauten Bereiche ge- wählt, die zur Klarstellung des Prägungscharakters einbezogen werden. Um unnötige Härten bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu vermeiden, werden die Baugrenzen gegenüber dem vorhandenen Siedlungsbereich auf die Grundstücksgrenzen gesetzt. Bauordnungsrechtliche Mindestabstände bleiben hiervon unberührt.

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

Als Ausgleich für die Eingriffe, die durch die Planung durch weitere Versiegelungen ermöglicht werden, wird im weiteren Aufstellungsverfahren noch der erforderliche Aus- gleich zu benennen sein.

Die unbebauten Grundstücke werden durch eine Erweiterung der bestehenden Ge- meindestraße als festgesetzte Anliegerstraße erschlossen. Durch die bestehende Er- schließung und der Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird ein Beitrag zur effizienten Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen geleistet. Die notwendig werdenden Stellplätze müssen privat auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Öffentliche Parkplätze werden in der vorliegenden Satzung nicht festgesetzt. Die ursprüngliche Intention der Gemeinde, die Grundstücke über die vorhandene An- liegerstraße zu erschließen, war aufgrund des Widerstands des Eigentümers zu ver- werfen, weshalb für die Grundstücke eine eigene Erschließung festgesetzt wird. Auf- grund des zu erwartenden Charakters dieser Straße, als Erschließung für zwei Bau- grundstücke, erfolgt die Zweckbestimmung als "Anliegerstraße".

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer haben ihre Müllbe- hälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllab- fuhr ungehindert an- und abfahren können.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn be- triebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Was- serverband Gifhorn.

Es wird zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass im Hinblick auf den zu er- wartenden Versiegelungsumfang sowie die versickerungsfähigen Böden und den vor- handenen Flurabstand zum Grundwassers die Bewirtschaftung des Niederschlags- wassers auf den zu bebauenden Grundstücken erfolgen kann. Dementsprechend wird festgesetzt, dass die abflussmindernde Wirkung der Flächen im Zuge der Inanspruch- nahme nicht beeinträchtigt werden darf, sofern eine zusätzliche Einleitung in eine vor-

Gemeinde Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

handene Regenwasserkanalisation nicht möglich sein sollte. Aufgrund der Stellungnahmen im Planverfahren zur Flächennutzungsplanänderung ist anzunehmen, dass die Niederschlagswasserbewirtschaftung vor Ort problematisch sein könnte, weshalb die Aussagen hierzu im weiteren Aufstellungsverfahren auf entsprechende Fachuntersuchungen zu stützen sein werden.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich in der noch immer teilweise dörflich geprägten Ortslage von Calberlah landwirtschaftliche Betriebe mit ihren Hofstellen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass von diesen Betrieben dorfgbietstypische Emissionen auf die Umgebung ausgehen, da sich diese in der direkten Nachbarschaft mit Wohnbebauung befinden. Die Planung reagiert auf diesen Umstand, indem der Gebietscharakter nicht festgesetzt wird. Zulässige Nutzungen sind aus der vorhandenen Gebietstypologie abzuleiten. Somit wird gewährleistet, dass der Schutzanspruch dem vorhandenen Bestand angepasst wird. Allerdings werden an dieser Stelle die zukünftigen Bewohner dieser Grundstücke auf die immissionsschutzrechtliche Situation hingewiesen.

Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes sind in Abstimmung mit dem örtlichen Brandschutzprüfer zu bestimmen und im Zuge der Baugenehmigung bzw. der Bauanzeige nachzuweisen.

4.0 Eingriffsregelung/ Umweltbelange

Durch die vorliegende Satzung "An der Masch" gem. § 34 Abs. 4 BauGB werden im Umfang von insgesamt rd. 1.200 m² ha zwei Grundstücke in den Innenbereich am südlichen Ortsrand von Calberlah einbezogen und erstmalig bebaubar. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird der Eingriff an anderen Stellen vermieden, an denen bisher eine unverbaute Landschaft besteht, die sich nicht im unmittelbaren Kontaktbereich mit vorhandenen Siedlungsstrukturen befindet. Hinzu kommt eine notwendige Erweiterung der vorhandenen Erschließung für die Grundstücke im Umfang von 300 m².

Das Areal sowie die erstmals bebaubare Fläche werden im Flächennutzungsplan in einem parallel laufenden Verfahren erstmals in gemischte Baufläche geändert. Weitere 0,41 ha sind bereits bebaut und werden im Plangeltungsbereich herangezogen, um die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 Abs. 1 BauGB zu definieren und die Erschließung zu sichern.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung neben dem Klarstellungsanteil eines bestehenden Bereiches um eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt, ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB abzuhandeln. Ein Ausgleich im Hinblick auf den Eingriff in Natur und Landschaft ist für den Klarstellungsanteil im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich, da die Eingriffe unabhängig von der vorliegenden Planung bereits zulässig waren oder bereits erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB). Lediglich für die bisherige Außenbereichsfläche, die mit der vorliegenden Planung erstmalig in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird, ist die Eingriffsregelung

Gemeinde Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

abzuhandeln. Zu diesem Zweck werden im weiteren Aufstellungsverfahren noch geeignete Kompensationsmaßnahmen erarbeitet und festgelegt werden.

Der erstmals bebaubare Bereich der Satzung umfasst 1.200 m² für die Baugrundstücke und rd. 300 m für die neu herzustellende Erschließungsstraße und stellt sich aktuell als Mähwiese (Landwirtschaft) dar. Am südlichen und südöstlichen Rand dieses Schlags befinden sich zudem Gehölzstrukturen, die eine deutlich höhere naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen, diese Flächen werden allerdings nicht unmittelbar in Anspruch genommen. Dass durch die vorliegende Nachverdichtung mit zwei weiteren Wohngebäuden unter Berücksichtigung des angrenzend bereits vorhandenen Gebäudes planbedingt eine erhebliche Beeinträchtigung auf wertvolle Strukturen ausgelöst wird, ist nicht zu befürchten.

Entsprechend der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", Liste II des Niedersächsischen Städtetages", wird dem Biotoptyp der Mähwiese der Wertfaktor 1 zugeordnet – Grasacker.

Durch die vorliegende Planung und im Zusammenhang mit dem Einfügungsgebot hinsichtlich der Eigenart der näheren Umgebung wird eine Versiegelung durch eine Nachverdichtung ermöglicht.

Bei den erstmals bebaubaren Grundstücken wird in Hinblick auf den Klarstellungsbe-
reich in der Berechnung von einer 50 % -igen Versiegelung ausgegangen. So wird eine
maximal mögliche Versiegelung von rd. 600 m² bei einer Grundfläche von ca. 1.200 m²
zu erwarten sein. Hinzu kommen 300 m² für die Erweiterung der Erschließungsstraße.

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung (Biotoptypen)	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Mähwiese Grasacker	1.500m ²	1	1.500	Maximal versiegelbare Fläche (x)	600 m ²	0	0
				Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	600 m ²	1	600
				Anliegerstraße (X)	300 m ²	0	0
Summe:	1.500 m ²		1.500	Summe:	1.500 m ²		600
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			1.500	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			600
Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand:						- 900 Werteinheiten	
gleich 0		Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht					
>0		Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert					
<0		Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf					

Es entsteht aufgrund der planbedingten Eingriffe ein Defizit von **900 Werteinheiten** bezogen auf Quadratmeter. Eine besondere Schutzwürdigkeit für eines der naturräumlichen Schutzgüter konnte im Rahmen der Bestandserhebung ebenfalls nicht festgestellt werden. Maßnahmen zur Kompensation werden im weiteren Aufstellungsverfahren zu benennen sein.

Die Bestandsaufnahme sowie die Fachpläne und Kartenwerke haben keine Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten innerhalb der erstmalig

Gemeinde Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

zu bebauenden Fläche ergeben. Es ist davon auszugehen, dass diese Information durch entsprechende Fachuntersuchungen abschließend abzuklären sein wird.

- Bodenschutz

Bei den Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LRÖP 3.1.1, 04).

Es handelt sich dem Plangebiet um Lehmgebiete der Geestplatten und Endmoränen. Der mittlere Pseudogley-Podsol besteht überwiegend aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen. In Senken und Tälern sind oft Gley-Braunerden aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen anzutreffen. Laut den hydrogeologischen Bodenkarten steht der Grundwasserkörper rd. 5 m unter Geländeoberfläche an.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential der Böden im Plangebiet ist gut zu bewerten. Die Grünland- bzw. Ackerzahl beträgt nach dem Bodeninformationssystem eine Bewertung von 46.

Die Böden im Plangebiet befinden sich nicht im Suchraum für schutzwürdige Böden und weisen keine besondere Verdichtungsempfindlichkeit auf.

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.

Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

(Die Gemeinde erachtet damit die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG als angemessen erfüllt.)

 Gemeinde Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

5.0 Flächenbilanz

	Fläche	Anteil
Vorhandene Bebauung (Klarstellungsbereich)	0,41 ha	62%
Vorhandene Straße	0,1 ha	15 %
Unbebaute Flächen (Ergänzungsbereich)	0,12 ha	18 %
Erweiterung Erschließungsstraße	0,03 ha	5 %
	0,66 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Offenlage mit dem Vorentwurf vom bis zum in der Gemeindeverwaltung sowie der Samtgemeindeverwaltung durchgeführt.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom zur Stellungnahme bis zum aufgefordert.

7.3 Veröffentlichung

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Veröffentlichung vom bis zum stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die Veröffentlichung informiert. Das Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel durchgeführt.

Gemeinde Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis veröffentlicht.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Calberlah unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren beschlossen.

Calberlah, den

.....

(Bürgermeister)