

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 2 und 3

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Anliegerstraße

Sichtdreieck

Grünflächen

Private Grünflächen

Regenwasserrückhaltung, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sachsenweg II"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sachsenweg III", mit ÖBV

Angefertigt im September 2017 durch Weinreich, VT

Auftragsnr.2016-8013.....

GemarkungCalberlah.....

Flur1.....

Maßstab 1:.....1000.....

DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Königsplatz 16

Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26

3 8 5 1 8 G I F H O R N

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximale Höhe des Gebäudesockels wird mit 0,75 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
2.2 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Baugebiet geplanten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

3 Stell- und Parkplätze

3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen und Carports an den Erschließungsflächen zugewandten Grundstücksseiten unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
3.2 Ausgenommen hiervon sind Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.
3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind entlang der Verkehrsflächen je Grundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig. Als Grundstückszufahrten gelten Zu- und Ausfahrten.

4 Grünordnung

4.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt folgendes:
4.2 Die bereits vorhandenen Gehölze des Roten - und Schwarzen Holunders, der Eiche, der Erle und Vogelbeere sind zu erhalten.
4.3 Der Eigentümer hat eine Waldsaumzone zu den bestehenden Waldflächen durch die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen und Sträuchern (wie z.B. Roter und Schwarzer Holunder, Haselnuss, Hundrose, Schwarzdorn, Wald-Geißbart und Faulbaum) anzulegen.
4.4 Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung für Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser in der Regenwasserableitung zu sammeln und über das Regenwasserrückhaltebecken gemäß hydraulischen Berechnungen kontrolliert abzuleiten.
5.2 Die Abgabemenge in die Regenwasserkanalisation darf den Wert HQ1, d. h. die von der unbebauten Fläche anfallende Menge nicht überschreiten.

Hinweis:
Keller sind durch wasserundurchlässige Wannenbauwerke oder Abdichtungen zu schützen. Auf reinen Sandstandorten ist dieser Schutz nicht erforderlich, der Einzelnachweis ist zugelassen.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

- § 1 Geltungsbereich**
- (1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bergstricken".
- (2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

§ 2 Anzahl der Stellplätze und Garagen

In den Baugebieten sind je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken mindestens je zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Calberlah diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Calberlah, den 28.Sep. 2017

gez. Thomas A. Goltermann Siegel
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 28.08.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Calberlah, den 28.Sep. 2017

gez. Thomas A. Goltermann Siegel
(Bürgermeister)

Calberlah, den 28.Sep. 2017

gez. Thomas A. Goltermann Siegel
(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.09.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 9 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Sept. 2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)
*) Unzutreffendes bitte streichen

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Calberlah, den 05.10.2017

gez. Thomas A. Goltermann Siegel
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Calberlah, den

(Bürgermeister)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 20.09.2017

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

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.03.2017 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 10.04.2017 bis 12.05.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Calberlah, den 28. Sep. 2017

gez. Thomas A. Goltermann Siegel
(Bürgermeister)



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

Calberlah, den

(Bürgermeister)

Gemeinde Calberlah

Bergstricken mit örtlicher Bauvorschrift

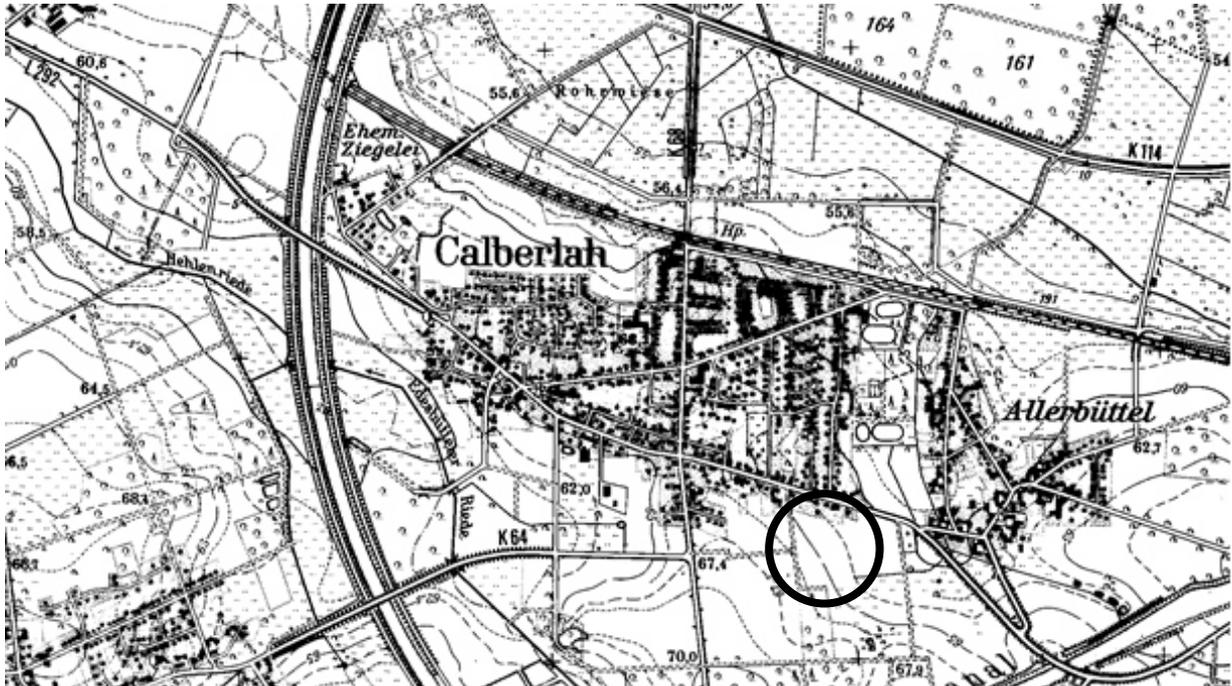
Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung

Begründung zum Bebauungsplan

"Bergstricken"

mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub; M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Immissionsschutz	9
2.3 Erschließung	9
2.4 Waldbelange	10
2.5 Grünordnung	11
2.6 Ver- und Entsorgung	12
2.7 Boden/ Altlasten	13
2.8 Brandschutz	13
2.9 Denkmalschutz	14
2.10 Belange der Landwirtschaft	14
3.0 Umweltbericht	15
3.1 Einleitung	15
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	15
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	16
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	17
3.2.1 Bestand	17
3.2.2 Entwicklungsprognose	26
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	27
3.2.4 Naturschutzfachliche Bilanzierung	29
3.2.5 Wechselwirkungen	32
3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten	32
3.3 Zusatzangaben	33
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	33
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	34
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	34
4.0 Flächenbilanz	36
5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	36
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	36
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	40
8.0 Zusammenfassende Erklärung	40
8.1 Planungsziel	40
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	41
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	46
10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	46
11.0 Verfahrensvermerk	47
Anlagen: Externe Ausgleichsmaßnahmen	

1.0 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Isenbüttel zählt zurzeit (Stand: 10/ 2016 ¹⁾) ca. 15.380 Einwohner und liegt im Südosten des Landkreises Gifhorn. Die Gemeinden Isenbüttel (ca. 6.500 Einwohner ²⁾) und Calberlah (ca. 5.000 Einwohner ³⁾) liegen im Norden bzw. Nordosten der Samtgemeinde. Nordöstlich der Ortschaft Isenbüttel befindet sich das über-regional bekannte Naherholungsgebiet Tankumsee, welches über die das Gebiet tangierende Kreisstraße K 117 direkt an das Straßen- und mit einem Anlegeplatz am Elbe-Seitenkanal an das Wasserstraßennetz angebunden ist. Über die Landesstraße L 292 und die Kreisstraßen K 66, K 67, K 114 und K 118 ist das Samtgemeindegebiet gut in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Am Bahnhof Gifhorn (rd. 6 km entfernt) sind die Bahnen auf den Strecken Hannover–Berlin und Braunschweig–Uelzen erreichbar, am Haltepunkt Calberlah lediglich die der Strecke Hannover–Berlin.

Die vorliegende Planung der Gemeinde Calberlah betrifft Flächen im Süden der Ortslage von Calberlah. Westlich und nördlich des Geltungsbereiches grenzt der bestehende Siedlungskörper an. Im Süden befindet sich ein Waldstück, nach Osten hin schließt sich die offene Feldflur an.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Für die Gemeinde Calberlah gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ⁴⁾ und das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP) ⁵⁾.

Calberlah werden nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig grundzentrale Teilfunktionen zugewiesen. Es soll eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten am Ort der zentralörtlichen Funktionszuweisung herbeigeführt werden. Mit der vorliegenden Planung wird demnach den raumordnerischen Aufgaben Rechnung getragen.

Die Gemeinde Calberlah ist über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen verkehrlich gut angebunden. Durch die Landesstraße 292 bestehe eine gute Erreichbarkeit von Wolfsburg und seiner Einzugsgebiete im Osten. In Richtung Westen führt die L 292 zur Bundesstraße zwischen Gifhorn und Braunschweig.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Fernbahnstrecke Hannover-Wolfsburg-Berlin, über die auch Regionalverkehr abgewickelt wird. Ein Haltepunkt besteht im Norden von Calberlah. Weiterhin sind in der Gemeinde verschiedene Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie das Natura 2000-Gebiet im Bereich Al-lertal Barnbruch festzustellen. Der Norden der Gemeinde wird durch Vorbehaltsgebiete für Wald dominiert. Während im Süden vielfach Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft existieren, die aufgrund der hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentiale festgelegt wurden.

¹⁾ Bevölkerungsdaten: Kommunale Zählung v. 01.10.2016

²⁾ ebenda

³⁾ ebenda

⁴⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) – in der aktuellen Fassung*; Hannover

⁵⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

Im Südosten der Samtgemeinde treffen der Mittellandkanal und der Elbe-Seitenkanal aufeinander, die das Samtgemeindegebiet in Ost-West- bzw. Nord-Süd-Richtung queren. Im Nordosten von Edesbüttel (in Allerbüttel) besteht ein Sportboothafen. Ein regulärer Hafen kann in Wolfsburg genutzt werden.

Ziel der Planung ist es, die Entwicklung eines neuen Wohngebietes planungsrechtlich abzusichern. Zu diesem Zweck werden Baugebiete, Straßenverkehrsfläche und Grünflächen festgesetzt. Die hierfür herangezogenen Flächen sind im RROP ohne Festlegungen. Nördlich und östlich grenzt die bestehende Ortslage an das Plangebiet an. Im Süden wird ein Vorbehaltsgebiet für Wald (Kap. III 2.2 (4)) mit besonderen Schutzfunktionen (Kap. III 2.2 (9) und 3 (3)) festgelegt.

Gemäß Kapitel III 2.2 (3) sollen Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich von Bebauung soll ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden. Dies stellt allerdings eine regionalplanerische Idealvorstellung dar, die schon historisch bei siedlungsnahen Waldparzellen, wie im vorliegenden Fall, nicht eingehalten werden können. Des Weiteren handelt es sich um eine sehr kleine Waldparzelle, die überwiegend mit nicht-standortheimischen Gehölzen (Kiefern) bestanden ist und daher vergleichsweise mit anderen Waldstücken nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionen aufweist. Vor dem Hintergrund des Planungsziels, ein Wohngebiet für den Plangeltungsbereich zu entwickeln, weicht die Gemeinde für diesen Bereich daher von diesem Grundsatz der Raumordnung ab. Aus Gründen des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden sowie mit Hinblick auf eine gebotene Konzentration der bebauten Ortslage auf den bestehenden von Siedlung geprägten Bereich von Calberlah, erachtet die Gemeinde es für angemessen, den durch die Grundzüge der Raumordnung gebotenen Abstand von 100 m zu Waldrändern zu unterschreiten. Dies wird insbesondere auch deshalb in der Einzelfallbetrachtung als der Abwägung zugänglich angesehen, da die bestehende Bebauung von Calberlah (Forstlandring) bis an das in Rede stehende Waldstück heranreicht, somit Beeinträchtigungen vorhanden sind, die durch die vorliegende Planung nicht erheblich verstärkt werden. Diese Vorgehensweise wird als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme betrachtet, andere Wälder und deren Waldränder, die bisher weniger stark baulich geprägt sind, können somit vor einer Inanspruchnahme geschützt werden.

Im Gegenteil, der bestehende Kiefernforst wird im Rahmen des Planvollzugs in einer Tiefe von 30 m zu einem gestuften Waldrand umgebaut. Erstmals wird in einer Breite von 5 m eine Waldsaumzone am auch weiterhin bestehenden Kernwald hergestellt. Für die verbleibenden 25 m der Grünfläche wird faktisch eine Waldumwandlung vorbereitet, die durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird. Im Zuge dessen ist von einer Qualitätssteigerung der Flächen hinsichtlich ihrer ökologischen Funktion gegenüber der Situation vor der Planung auszugehen. Der Ausgleich des Waldes wird im Forstort Dragen in der Gemarkung Gifhorn durch eine Erstaufforstung erbracht, die Vorgehensweise ist mit der zuständigen Waldbehörde abgestimmt.

Durch diese Umwandlung wird der Verkehrssicherungspflicht durch die Gemeinde Rechnung getragen, im Sinne eines geordneten Vorgehens wird die öffentliche Sicherheit und Ordnung gewahrt. Der Abstand von Mindestens einer Gehölz-Falllänge zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird somit eingehalten. Innerhalb der Grünfläche werden zu große Gehölze entnommen und bei der Neubestockung wird auf entsprechende Aufwuchshöhen geachtet, sodass keine Gefährdung entstehen kann. Die Maßnahmen werden von dem Eigentümer des Waldes durchgeführt und vertraglich gesichert und sind mit der zuständigen Waldbehörde abgestimmt.

Gemeinde Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Nördlich des Plangebiets befindet sich mit der Landesstraße 290 eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Kap. IV 1.4 (2)). Des Weiteren verlaufen südlich und östlich in einiger Entfernung Vorranggebiete für Gasfernleitungen (Kap. IV 3.3. (3)).

Südlich des Planbereiches verläuft von Südwesten nach Nordosten der Mittellandkanal, auf Höhe von Edesbüttel befindet sich das Wasserstraßen-Dreieck mit dem Elbe-Seitenkanal. Dementsprechend legt das RROP für diesen Bereich Vorranggebiete für die Schifffahrt (Kap. IV 1.6. (2)) fest, zusätzlich ist auf dem Mittellandkanal ein regional bedeutsamer Wasserwanderweg (Kap. III 2.4 (12/13)) dargestellt. Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Planung nicht.

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Isenbüttel als Träger der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Calberlah besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, dieser ist seit 1977 wirksam. Die letzte Änderung (36.) wurde aufgestellt, um in der Mitgliedsgemeinde Calberlah die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik zu ermöglichen.

Mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplans, die in einem parallel laufenden Verfahren aufgestellt wurde, erfolgte der Darstellungswechsel von Fläche für die Landwirtschaft zu Wohnbaufläche (W).

Der Bebauungsplan der Gemeinde setzt allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, so dass der Plan den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entspricht, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Durch die vorliegende Ausweisung eines neuen Wohngebietes werden keine bereits durch verbindliche Bauleitpläne gesicherten Flächen unmittelbar berührt. Im Westen des Plangebietes grenzen Bebauungspläne direkt an den Geltungsbereich an.

Der B-Plan "Sachsenweg II" trat 31.07.2001 in Kraft. Er legte westlich der vorliegenden Planung in abgeschichteter Form, in einiger Entfernung Mischgebiete und ein Sondergebiet für den Einzelhandel sowie zum vorliegenden Plangebiet hin Allgemeine Wohngebiete fest. Des Weiteren weist er Straßenverkehrsfläche zur Erschließung und Grünflächen aus. Direkt nordwestlich an das Plangebiet angrenzend setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsfläche fest. Diese könnten im Rahmen der aktuellen Planung ohnehin nur zur Erschließung herangezogen werden, sie werden daher nicht überplant.

Direkt westlich an das Plangebiet angrenzend wurde der Bebauungsplan "Sachsenweg III" mit Örtlicher Bauvorschrift aufgestellt, die Satzungen sind seit dem 29.10.2010 in Kraft. Diese setzten Allgemeine Wohngebiet, ein Regenrückhaltebecken, Anpflanzfestsetzungen und Straßenverkehrsfläche zur Erschließung fest.

Am 30.04.2014 wurde der verbindliche Bauleitplan "Nördlich Sachsenweg III; zugl. 2. Änderung Sachsenweg II" zur Rechtskraft gebracht. Dieser hatte zum Ziel, ebenfalls westlich des Plangebietes auf der Altlast die Errichtung eines Wohnhauses zu ermöglichen.

Die in den angrenzend bestehenden, Gebieten festgesetzten Arten der Nutzung und Maße der baulichen Entwicklung wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

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

Der Bebauungsplan mit ÖBV hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen.

Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das rund 50 Wohneinheiten ermöglichen wird. Aufgrund der anhaltenden hohen Nachfrage nach Baugrundstücken ist diese Ausweisung erforderlich um junge, ortsansässige Familien vor Ort halten zu können. Nach den Vorgaben der Regionalplanung erfüllt Calberlah grundzentrale Teilfunktionen, Wohn- und Arbeitsstätten sind an diesen Orten zu konzentrieren. Mit der vorliegenden Planung wird die Gemeinde der ihr von der Raumordnung zugedachten, besonderen Rolle gerecht.

Der Bebauungsplan setzt auf bisher unversiegelten Flächen allgemeine Wohngebiete, Straßenverkehrsfläche und private Grünflächen fest. Die erforderliche Kompensation wird teilweise im Plangebiet durch die Anlage von Waldsaumzonen erbracht. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer planexternen Fläche ausgeglichen. Es ist geplant, den erforderlichen Ausgleich auf einer Fläche im Gemeindegebiet zu erbringen. Nordöstlich des Plangebietes, zwischen dem neuen Versorgungszentrum und dem Ortsteil Allerbüttel soll eine Landwirtschaftsfläche als Zäsur zwischen den Siedlungsstrukturen aufgewertet werden. Im Zuge dessen wird eine Aufnahme des Biotopbestandes dem Entwicklungsziel gegenübergestellt, um das Aufwertungspotential zu ermitteln.

Des Weiteren wird im Rahmen der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Waldumwandlung vorbereitet. Lediglich 5 m an zukünftigen Kernwald sind als Waldsaum und damit dem Wald zugehörig zu bewerten. Für die restlichen Flächen ist Waldausgleich erforderlich, dieser wird im Ortsforst Dragen in Gifhorn durch Erstaufforstung umgesetzt. Die erforderliche Waldumwandlung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

Des Weiteren sind Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigungen von Brutvogelrevieren für die Waldumwandlung Gegenstand der Planung.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde, die Flächen vorrangig für die Funktion Wohnen zu entwickeln sowie aufgrund der sich aus der Umgebung ableitbaren, vorherrschenden Gebietscharaktere erfolgt die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete (WA).

Die Nutzung der Baugebiete soll zudem auf die Wohnnutzung beschränkt werden. Daher werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres Störpotentials in dem geplanten Wohngebiet nicht realisiert werden sollen. Durch den gewählten Gebietscharakter ist im Rahmen des Nutzungsausschlusses nicht von einer Veränderung der allgemeinen Zweckbestimmung auszugehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne der vorrangig nachgefragten Wohnform – dem Einfamilienhaus – und zur Begrenzung der Bodenversiegelung auf 0,3 begrenzt. Das bedeutet, dass inklusive der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch bauliche Anlagen 45 % der Grundstücksflächen überbaut werden können.

Hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung wird eine interne Gliederung des Baugebietes vorgenommen. Im inneren Teil des Plangebietes werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen um auch höhere bauliche Anlagen zu ermöglichen. Da im Osten die offene Feldflur angrenzt und die Nachbarbebauung überwiegend ein Vollgeschoss aufweist, wird in den Randbereichen nur maximal ein Vollgeschoss als zulässig erklärt. Zur Feinsteuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird die maximale Höhe des Gebäudesockels festgesetzt. Es ist offensichtlich, dass eine darüber hinausgehende Regelung der Gebäudehöhen rechtlich nicht erforderlich ist, um die schutzwürdigen Belange der Anwohner zu wahren.

Mit der Festlegung eines maximal zulässigen Vollgeschosses in den randlichen Baugebieten als einzige Festsetzung zur Beschränkung der Höhenentwicklung nimmt der vorliegende Bebauungsplan zudem Bezug auf die angrenzend vorhandenen, rechtsverbindlichen Bauleitpläne. Im "Sachsenweg III" und "Nördlich Sachsenweg III" wurde ebenfalls dieser Regelungsumfang gewählt, sodass im Ergebnis Wohngebäude inklusive eines ausgebauten Dachgeschosses errichtet werden konnten. Die vorhandene Bebauung nördlich des Plangebietes ist ebenfalls durch diese Gebäudetypologie (1 + 2/3 Vollgeschosse) gekennzeichnet. Die Gemeinde wollte durch die Festsetzung diesen Grad der Ausnutzung, welcher durch die Niedersächsische Bauordnung ausdrücklich ermöglicht wird, zulassen. Die Gründe hierfür lassen sich mit dem schonenden Umgang mit Grund und Boden unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und des Überganges in die offene Landschaft zusammenfassen. Es wird darüber hinaus keine städtebauliche Grundlage für eine Schlechterstellung der zukünftigen Bauherren in diesem Baugebiet gegenüber den bestehenden Baugebieten gesehen.

Die Ausweisung einer Höhenbeschränkung der Gebäudesockel wurde ebenfalls aus angrenzenden Bauleitplänen übernommen und entspricht generell dem bestehenden und gewünschten städtebaulichen Bild der Ortslage. Sie dient zudem der Feinsteuerung hinsichtlich der Höhenentwicklung baulicher Anlagen, da sie das Herausragen eines Kellergeschosses begrenzt.

Ebenfalls das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden bildet die Grundlage für die Höhengliederung, die maximal 2 Vollgeschosse in dem zentralen Baugebiet ermöglicht. Hier können in diesem Zusammenhang Gebäude mit zwei vollwertigen Etagen und einem Staffelgeschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss realisiert werden, um somit mehr Wohnfläche je Grundstück zu ermöglichen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten.

Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie die der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt bestimmt, da die Topographie des Geländes um rd. 4,0 m von Südwesten nach Nordosten fällt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die lediglich zu den Straßen und Flächen zur Entwicklung von Natur den Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) beachten. Den Bauherrn soll damit eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Da sich an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ein bestehendes Altgehölz (Eiche) außerhalb des Geltungsbereiches befindet, wird abweichend hiervon, durch einen Abstand der Baugrenze ($r=15$ m) zum Baumstamm der aufgenommene Kronen- und Wurzelbereich vor Überbauung durch Hauptanlagen geschützt.

Die Verkehrsflächenbreiten sind mit überwiegend 6 m bis 7 m Breite auf das notwendige Maß reduziert. Dadurch kann es aber auch dazu kommen, dass Garagen und Carports zu einer deutlich wahrnehmbaren räumlichen Verengung der Straßenräume führen. Zudem sollen die dadurch begrenzten Parkmöglichkeiten vordringlich Quartiersbesuchern zur Verfügung stehen. Aus diesem Grunde schließt der Bebauungsplan derartige Anlagen im Nahbereich der Straßen aus, damit die Gestaltungsabsicht eines großzügigen, offenen Baugebiets trotz geringer Verkehrsflächenbreiten nicht durch direkt an die Straßen erbaute Garagen oder überdachte Stellplätze konterkariert wird. Erfahrungsgemäß wirkt die Errichtung der erforderlichen Zufahrten zu den überdachten Einstellplätzen dem "Zuparken" der Straßenräume durch Quartiersbewohner entgegen.

Des Weiteren wird eine örtliche Bauvorschriften erlassen, gem. § 84 Abs. 1 Ziff. 2 und 3 der NBauO soll die Zahl der notwendigen Einstellplätze geregelt werden. Je Wohneinheit sind mind. 2 Einstellplätze auf den überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen. In Verbindung mit der Festsetzung zu den Garagen und überdachten Stellplätzen soll auf dieser Weise sichergestellt werden, dass der im Straßenraum verfügbare Platz für parkende Fahrzeuge von Quartiersbesuchern zur Verfügung steht.

Die Gemeinde verzichtet zur Förderung der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen an das kostensparende Bauen auf den vollständigen Ausgleich im Plangebiet. Die Abhandlung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (siehe Darstellung im Umweltbericht) hat ermittelt, dass der naturräumliche Eingriff im Plangebiet nur teilweise durch die Festsetzung von privaten Grünflächen ausgeglichen werden kann. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege greift die Gemeinde daher auf externe Kompensationsmaßnahmen zurück.

Um die Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen, werden die Baugebietszuschnitte so gewählt, dass die Gebäude gut nach Süden orientiert werden können. Dies ist im städtebaulichen Entwurf dokumentiert. So wird die optimierte Ausrichtung

von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung sowie die passive Energienutzung ermöglicht und der Energieeinsparungsverordnung in besonderer Weise Rechnung getragen.

2.2 Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Landesstraße L 292 in einer Entfernung von ca. 70 m. Gemäß der Angabe zu Verkehrsmengen aus dem Jahr 2010 der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist mit einem Verkehrsaufkommen DTV 7.200 Kfz (durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge) zu rechnen. Bei der weiteren Betrachtung wurde eine Steigerung des Verkehrsaufkommens von 15 % für den Prognosefall und die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 Km/h berücksichtigt.

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") für Allgemeine Wohngebiete betragen 40 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags. Die Verkehrsbelastung beträgt ca. 8.300 DTV, die geplanten überbaubaren Flächen befinden sich in einer Entfernung von ca. 70 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens. Damit errechnet sich eine Belastung an der Grenze des Plangebietes von ca. 46,5 dB(A) nachts und ca. 57,5 dB(A) tags, die maßgebenden Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet werden damit theoretisch überschritten. Nördlich des Plangebietes befindet sich entlang der Landesstraße eine Bebauung die den Ausbreitungsweg der Verkehrsemissionen vollständig verstellen. Es ist daher zu schlussfolgern, dass durch die Abschirmung der vorgelagerten Bebauung die Orientierungswerte in den geplanten Wohngebieten eingehalten werden.

Weitere relevante Emissionsquellen in der Nachbarschaft sind nicht bekannt bzw. sind diese soweit vom Plangebiet entfernt, dass Beeinträchtigungen auf das Plangebiet nicht möglich sind. Vorhabenbedingt ist von der Planung ebenfalls keine Lärmbelastung der umliegenden Nutzungen zu erwarten.

2.3 Erschließung

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden, über einen Abzweig von der Hauptstraße. Hierfür muss dieser bedarfsgerecht ausgebaut werden. Da es sich um eine Landesstraße handelt wird daher ggf. mit dem Straßenbaulastträger eine Kreuzungsvereinbarung zu treffen sein.

Die Einbindung in den überörtlichen Verkehr ist über die Landesstraße 292 (Hauptstraße) gewährleistet. Die Straße ist ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Fahrzeugverkehre aus dem neuen Baugebiet aufzunehmen.

Die Ausbauplanung für den Kreuzungsbereich mit der Landesstraße ist mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt, dieser hat seine Zustimmung zum geplanten Straßenausbau erteilt. Die neuen Verkehrsmengenangaben, die zu diesem Zweck zur Verfügung gestellt wurden, sind dem Konzept zugrunde gelegt. Ein Umbau der Landesstraße für Abbiegestreifen oder Aufweitungen ist nicht erforderlich.

Für die innere Erschließung des Baugebiets sind Straßen mit Verkehrsflächenbreiten von 6,00 m bis 7,00 m vorgesehen. Lediglich die Anbindung der Hinterliegerbebauung im Südwesten des Plangebietes und der fußläufige Anschluss an das benachbar-

te Wohngebiet fallen in einer geringeren Breite aus. Hier wurde die Straßenverkehrsfläche mit Hinblick auf die zu erwartenden Anforderungen ausgewiesen.

Im Norden des Plangebietes wird eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Anlieger in einer Breite von 4,00 m ausgewiesen. Hintergrund ist, dass an dieser Stelle ein altes Wegerecht besteht, dieses wird im Rahmen der Bauleitplanung gewährleistet, da nach wie vor ein hinterliegendes Grundstück hiervon erschlossen wird.

- Park- und Stellplatzflächen

Es ist geplant, den Verkehrsraum als Mischverkehrsfläche auszugestalten. Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird somit durch die Bereitstellung von Stellflächen im öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraßen Rechnung getragen.

Zur Gewährleistung dessen wird festgesetzt, dass maximal 5 m je privatem Baugrundstück gegenüber Verkehrsflächen als Grundstückszufahrten genutzt werden dürfen. Somit soll vermieden werden, dass der theoretisch zur Verfügung stehende öffentliche Parkraum durch über die gesamte Grundstücksbreite verlaufende Zu- und Abfahrten im Planvollzug marginalisiert wird.

Durch die örtliche Bauvorschrift wird die Zahl der notwendigen Einstellplätze je Wohneinheit auf mind. 2 festgelegt. Die erforderlichen privaten Stellplätze und -flächen sind im Zuge des Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

- Öffentlicher Verkehr

Das geplante Wohngebiet ist an den ÖPNV angebunden. Sowohl auf der Hauptstraße (L 292) als auch in der Mecklenburger Straße befinden sich Haltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit. Darüber hinaus ist in der Ortschaft Calberlah auch eine Zugangsstelle zum schienengebundenen ÖPNV vorhanden.

2.4 Waldbelange

Südlich des Plangebietes grenzen Gebiete die nach dem Niedersächsischen Waldgesetz (NWaldG) als Wald anzusprechen sind an. Gesetzliche Mindestabstände zu Waldflächen gibt es nicht. Bis auf einen Streifen von 5 m Breite, der als Waldsaumzone entwickelt werden kann und somit Bestandteil des Waldes bleibt, stellt die verbleibende Ausweisung von Flächen um Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (T-Fläche) faktisch eine Waldumwandlung dar. Das Waldumwandlungsverfahren wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt. Der Waldausgleich ist mindestens im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Daher wird im Umfang von ca. 2.500 m² eine Aufforstungsmaßnahme dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme wird im südlichen Teil des Forstortes Dragen, Stadt Gifhorn auf dem Flurstück 197 /4 in der Flur 19 (Gifhorn) von den Niedersächsischen Landesforsten fachlich betreut (siehe Anlage 2). Ziel der Maßnahmen ist es, Buchen- und Eichenmischwald auf bisherigen Ackerflächen zu entwickeln. Die Sicherung der Maßnahmenflächen die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden sollen, erfolgt durch einen Vertrag, der zwischen den Landesforsten und dem Vorhabenträger geschlossen wird. Die Gemeinde erachtet den Waldausgleich damit für in ausreichendem Maße erbracht, die Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises abgestimmt.

Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht muss die Waldumwandlung vorgenommen werden, im Sinne eines geordneten Vorgehens wird damit die öffentliche Sicherheit und Ordnung gewahrt. Der Abstand von Mindestens einer Gehölz-Falllänge zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird somit eingehalten. Innerhalb der Grünfläche werden zu große Gehölze entnommen und bei der Neubestockung wird auf entsprechende Aufwuchshöhen geachtet, sodass keine Gefährdung entstehen kann. Die Maßnahmen werden von dem Eigentümer des Waldes durchgeführt und vertraglich gesichert und sind mit der zuständigen Waldbehörde abgestimmt. 5 m Waldsaum mit Sträuchern und kleineren Randbäumen + 25 m Gehölzstreifen mit reduzierten Aufwuchshöhen + 3 m Mindestabstand von Hauptanlagen zu angrenzenden Grundstücken = 33 m. Dies entspricht den Forderungen der Forstbehörden aus dem Planverfahren hinsichtlich der Waldabstände.

Die Maßnahme ist zudem als originäre Kompensation für die Eingriffe durch Versiegelungen anrechenbar, da rein rechnerisch bei der Rodung eines Kiefernfortes in Gegenüberstellung mit der Errichtung eines Buchen- und Eichenmischwaldes eine ökologische Aufwertung erzielt wird.

Ziel der Planung, die Flächen für Wohnbebauung zu entwickeln, daher erachtet die Gemeinde die gewählte Vorgehensweise für angemessen. Ungeachtet dessen können im Umfeld von Bäumen und Wäldern aufgrund der Zunahme von extremen Sturmereignissen durch Windbruch Beschädigungen an Gebäuden nicht stets und ständig ausgeschlossen werden.

Zusätzlich wird der anzulegende Waldsaum zum Schutz sowie zur biologischen Diversifizierung des südlich weiterbestehenden Waldkörpers beitragen.

2.5 Grünordnung

- Private Grünflächen

Zu dem bestehenden Wald im Plangebiet soll eine Waldsaumzone in der Breite von 5 m sowie ein gestufter Gehölzstreifen in einer Breite von 25 m aus den o. g. Gründen angelegt werden. Hierfür wird eine private Grünfläche in einer Tiefe von 30 m ausgewiesen. Aufgrund der naturschutzfachlichen Bedeutung werden diese zusätzlich als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bestimmt.

Mit Hinblick auf die zukünftige Funktion des Waldsaums und der Gehölzstrukturen werden entsprechende Vorgaben zur Bepflanzung getroffen, diese wurden mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises abgestimmt.

Die bestehenden Nadelgehölze sollen weitestgehend entfernt werden. Es wurden keine potenzielle oder tatsächliche Sommer- bzw. Winterquartiere für Fledermäuse und auch keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel festgestellt. Die geplanten Fällungen sind in den Wintermonaten und damit außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen⁶⁾. Da es bereits in Teilen des anzulegenden Waldsaums (5 m am Kernwald) eine für die Entwicklung geeignete Gehölzbestockung gibt, wird festgesetzt, diese zu erhalten und durch weitere Pflanzungen zu einem gestuften Waldrand zu ergänzen und zu erhalten. Die

⁶⁾ Biodata GbR (Biologische Gutachten): *Faunistischer Fachbeitrag für die 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel – Baugebiet Bergstricken in Calberlah*; Braunschweig; 10/ 2016

größere Schwarzerle innerhalb der Grünfläche wird ebenfalls erhalten. Die spätblühende Traubenkirsche hingegen ist durch geeignete Maßnahmen zurückzudrängen.

Die Entwicklung und die Pflege des Waldrandes und der gestuften Gehölzstrukturen werden über eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer sichergestellt.

Der Störgrad der auf die anzulegende Waldsaumzone und gestufte Gehölzbepflanzung von der geplanten Wohnbebauung ausgeht, soll minimiert werden. Daher wird vertraglich gesichert, dass die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gegenüber den privaten Grundstücken eingefriedet wird. Missbräuchliche Inanspruchnahme wie z. B. freizeitliche Aneignung oder Grünschnittentsorgung in den sensiblen Flächen soll hierdurch vermieden werden.

Im Nordosten des Plangebietes wird eine private Grünfläche zur geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ausgewiesen. Das Regenwasserrückhaltebecken ist entsprechend der fachlichen Berechnung bemessen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Für Hinterliegergrundstücke, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. vorgesehen und möglich. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage westlich der Ortschaft Isenbüttel zugeleitet.

Das zwischenzeitlich erbrachte Baugrund- und Bodengutachten ⁷⁾ kommt zu dem Ergebnis, dass Versickerung des Niederschlagswassers nur auf Teilflächen möglich ist. Es wird daher festgesetzt, dass in den Baugebieten und der Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, in dem Regenwasserrückhaltebecken gemäß den hydraulischen Berechnungen zu sammeln und gedrosselt an die Kanalisation abzugeben. Die Größe des Regenwasserrückhaltebeckens wird auf Grundlage der zwischenzeitlich fertiggestellten Bemessung auf ca. 2.900 m² angepasst. Der Einzelnachweis zur Versickerung bezogen auf das Baugrundstück ist zugelassen, da dies voraussichtlich bei Sandstandorten möglich sein wird.

Die Gemeinde hat sich entscheiden, im vorliegenden Fall die Ausweisung eines zentralen Rückhaltebeckens der Einschränkung der privaten Grundstückeigentümer durch Retentionsräume in den Baugebieten vorzuziehen.

Die Rückhaltung des Oberflächenwassers als Brauchwasser auf den privaten Grundstücken durch die Eigentümer wird zur Entlastung der Regenwasserkanalisation ausdrücklich begrüßt, dies kann aber bei der Berechnung nicht berücksichtigt werden.

⁷⁾ Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH; *Baugrund- und Erschließungsgutachten; Baugebiet "Bergstricken"*; Braunschweig; 05/ 2016

Über den nordöstlich des Plangebietes befindlichen Stichweg, auf dem Flurstück 325/ 161, der Flur 4, kann die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ermöglicht werden. Das Flurstück wird sich im Eigentum der Gemeinde Calberlah bzw. der Samtgemeinde Isenbüttel befinden, der Erwerb der Fläche ist vertraglich gesichert. Auch eine Anbindung an das örtliche Schmutz- und Regenwassernetz über die zu erstellende Planstraße wäre denkbar.

Die Zuwegung im Rahmen von Unterhaltungsarbeiten zu dem Regenwasserrückhaltebecken könnte ebenfalls über den Stichweg erfolgen. Darüber hinaus ist eine Zugangsmöglichkeit von der Plangebietsstraße vorgesehen. Der Zugang zum Regenrückhaltebecken ist somit gewährleistet.

Die Erarbeitung des Konzeptes zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserverband Gifhorn auf Grundlage des Baugrund- und Bodengutachtens. Ziel ist es, eine Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der Flächen zu vermeiden.

2.7 Boden/ Altlasten

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Bauschuttdeponie (Standortnummer: 1514044011), diese ist abgedeckt. Eine Beeinträchtigung des Wohngebietes aus der Altlast kann aufgrund einer vorgenommenen Grundwasserbeprobung im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die im Plangebiet angetroffenen Böden sind vom Grundsatz her in der Lage die Traglasten der geplanten Anlagen auch bei flachgründig ausgeführten Fundamenten aufzunehmen.

"Das Untersuchungsgebiet wird von überdeckenden schwach schluffigen Sanden geprägt, die zumeist von einer Geschiebelehmschicht unterlagert werden. Darunter lagern Mittelsande. Im Süden stehen zur Tiefe Geschiebemergel an."⁸⁾

Im Rahmen von Starkregenereignissen oder langanhaltenden Niederschlägen kann es, durch das teilweise sehr hoch anstehendes Grundwasser, zu Bodenfeuchte und Staunässe kommen. In diesen Bereichen sind Keller entsprechend durch wasserundurchlässige Wannenbauwerke oder Abdichtungen gegen Bodenfeuchte bzw. Stauwasser zu schützen. Auf reinen Sandstandorten können Nässeprobleme ausgeschlossen werden, daher ist der Nachweis in der Einzelfallbetrachtung zugelassen.

Der Boden im Plangebiet ist unbelastet und kann ohne weitere Einschränkungen wiederverwertet werden.

2.8 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

⁸⁾ ebenda S. 27

2.9 Denkmalschutz

Nach Unterlagen und Wissen der Bezirksarchäologie sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG -).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.10 Belange der Landwirtschaft

Die Baugebiete befinden sich im Einwirkungsbereich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die daraus resultierenden Immissionen, welche in das Planareal hineinwirken können, sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden beregnet. Die Beregnungsmaschinen laufen in der Regel auch nachts. Diese landwirtschaftlich verursachten Immissionen sind von den Anwohnern ebenfalls im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

Im Einflussbereich des Plangebietes befinden sich ebenfalls bestehende Vorfluten und Ackerflächen, es ist nicht geplant, diese für die Planung zu beanspruchen. Sollte sich wider Erwarten im weiteren Planverfahren eine Überplanung als erforderlich erweisen, werden mit den betroffenen Eigentümern und der Feldmarksinteressentschaft Maßnahmen abgestimmt, sodass die Entwässerung und die Zugänglichkeit der angrenzenden Land- und Forstwirtschaftsflächen gewährleistet werden.

Im Rahmen der Realisierung wird ein Regenwasserrückhaltebecken errichtet, um das durch die zusätzlichen Versiegelungen entstehende Oberflächenwasser aufzunehmen. Der Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet und damit auch die Vernässung angrenzender Flächen werden somit auch nach der Umsetzung nicht zunehmen.

Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche ist, zum Schutz von Grund und Boden vor Überbauung, so gering wie möglich zu halten. Vor dem Hintergrund der Befriedigung der Nachfrage von Wohnbauland in Calberlah erachtet die Gemeinde den Zugriff auf eine landwirtschaftliche Fläche mit einem geringen Ertragspotential und die bereits auf zwei Seiten vom Siedlungskörper eingefasst wird als angemessen.

Des Weiteren wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen zugegriffen.

Zum einen handelt es sich hierbei um die Flurstücke 193/ 4 und 139/ 5 der Flur 3 in der Gemarkung Calberlah. Die Flächen befinden sich westlich und nordwestlich des neuen Versorgungszentrums Calberlah. Sie werden im Rahmen der Planung für eine ökologische Aufwertung herangezogen.

Die Flurstücke werden zwar im Zusammenhang mit den benachbarten Flächen als Ackerfläche bewirtschaftet, allerdings befindet sich das Areal direkt zwischen der Ortslage von Calberlah und Allerbüttel und ist seit der Errichtung des Versorgungszentrums auf drei Seiten von Bebauung der Ortslagen umschlossen. Nördlich der Ackerflächen befinden sich mit Sportplätzen ebenfalls siedlungsspezifische Nutzungstypen- und Strukturen. Nach dem niedersächsischen Bodeninformationssystem

(NIBIS) ist das standortbezogene, ackerbauliche Ertragspotential für diese Flächen als gering zu bewerten. Die Gemeinde erachtet es daher als angemessen, dieses Areal für die geplante Ausgleichsmaßnahme heranzuziehen. Auf die Sicherstellung der Zufahrt den landwirtschaftlichen Schlägen wird im Rahmen der Festlegung der durchzuführenden Maßnahmen geachtet.

Die Waldausgleichsfläche im Forstort Dragen stellt eine Maßnahme dar, die von dem zuständigen Forstamt durchgeführt wird. Hier soll auf bisher ackerbaulich genutzten Flächen erstmals ein Mischwald entstehen. Der Vorhabenträger beteiligt sich lediglich an den Kosten für das Projekt. Im Gegenzug kann die Aufforstung von Wald und die ökologische Aufwertung dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet in Calberlah zu schaffen.

Auf insgesamt rd. 4,55 ha setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) auf rd. 3,46 ha, Straßenverkehrsflächen auf rd. 0,53 ha sowie private Grünflächen auf rd. 0,56 ha. Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 1,56 ha möglich. Zuzüglich der Straßenverkehrsflächen liegt die maximal versiegelbare Fläche damit bei rd. 2,09 ha.

Im Plangebiet werden rd. 0,56 ha private Grünflächen ausgewiesen, ca. die Hälfte davon gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ein 30 Meter tiefer Streifen bisherigen Waldes wird aus Gründen der naturschutzfachlichen Aufwertung, als Zäsur gegenüber der geplanten Wohnnutzung und zur Wahrung der Sicherheit und Ordnung i. S. d. Verkehrssicherungspflicht in eine 5 m breite Waldsaumzone direkt am Kernwald und in einen 25 m breiten, gestuften Gehölzstreifen umgebaut.

Da die Eingriffe dennoch nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden können, ist zusätzlich der Zugriff auf externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die Ausweisung der Waldsaumzone (5 m) erfolgt auf Flächen die bereits als Wald nach dem Niedersächsischen Waldgesetz anzusprechen sind. Da der Waldsaum struktureller Bestandteil des Waldes ist, findet hiermit keine Waldumwandlung statt. Auf den verbleibenden 25 m breiten Streifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf denen ein gestufter Gehölzstreifen angepflanzt wird, ist faktisch von einer Waldumwandlung auf ca. 2.500 m² auszugehen. Das Waldumwandlungsverfahren wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt. Der Waldausgleich ist Mindestens im Verhältnis 1:1

vorzunehmen. Daher wird im Umfang von ca. 2.500 m² eine Aufforstungsmaßnahme dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme wird im südlichen Teil des Forstortes Dragen, Stadt Gifhorn auf dem Flurstück 197 /4 in der Flur 19 (Gifhorn) von den Niedersächsischen Landesforsten fachlich betreut. Ziel der Maßnahmen ist es, Buchen- und Eichenmischwald auf bisherigen Ackerflächen zu entwickeln. Die Sicherung der Maßnahmenflächen die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden sollen, erfolgt durch einen Vertrag, der zwischen den Landesforsten und dem Vorhabenträger geschlossen wird. Die Gemeinde erachtet den Waldausgleich damit für in ausreichendem Maße erbracht, die Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises abgestimmt.

Die Maßnahme ist zudem als originäre Kompensation für die Eingriffe durch Versiegelungen anrechenbar, da rein rechnerisch bei der Rodung eines Kiefernfortes in Gegenüberstellung mit der Errichtung eines Buchen- und Eichenmischwaldes eine ökologische Aufwertung erzielt wird.

Bestehende Gehölze die zur Entwicklung eines gestuften Waldrandes zuträglich sind werden erhalten, es wird überwiegend Kiefernforst entfernt. Die Flächen verbleiben im Besitz des derzeitigen Eigentümers, dieser wird über vertragliche Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplans an die Umsetzung gebunden.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ⁹⁾,
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ¹⁰⁾ ¹¹⁾,
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ¹²⁾.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP), des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn sowie der Map-Server des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Umweltschutz (NLWKN) und des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation - anhand von Begehungen – zugrunde gelegt. Des Weiteren hat eine artenschutzfachliche Überprüfung des Plangebietes und angrenzender Strukturen hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Avifauna stattgefunden. Die Ergebnisse der Begehungen und des Gutachtens bilden den Ausgangspunkt für die Bewertungen des Eingriffs und der getroffenen Maßnahmen zur Kompensation.

Grundlage für die Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung der Planung bildete die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell" ¹³⁾.

⁹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
¹⁰⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
¹¹⁾ DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau")
¹²⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

3.2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

Bestand

Nach dem RROP 2008 ist der Plangeltungsbereich ohne besondere zeichnerische Festlegungen. Im Süden grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Wald, der für besondere Schutzfunktionen vorgesehen ist, an das Plangebiet an. Calberlah soll durch die Zuordnung grundzentraler Teilfunktionen eine Konzentration von Wohnstätten herbeiführen, dem wird durch die vorliegende Planung nachgekommen.

Nach den Grundsätzen des RROP sind Waldschutzgebiete gemäß Waldfunktionskarte oder Waldflächen mit einer besonderen Schutzfunktion als Klimaschutzwald oder für den Lärm- oder Immissionsschutz wegen ihrer besonderen Schutzfunktion zu erhalten. In Vorbehaltsgebieten sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich die bebaute Ortslage von Calberlah, an die das geplante Wohngebiet anschließen wird. Direkt angrenzend im Westen des Änderungsbereiches befindet sich eine Bauschuttdeponie, die standortbedingt und durch die fehlende Nutzung mit Ruderalvegetation bestanden ist. Östlich bis südöstlich des Plangebietes wird der bestehende Naturzustand durch intensive ackerwirtschaftliche Nutzungen und Grünland geprägt.

Der Landschaftsrahmenplan formuliert für die südlich bis südöstlich gelegenen Flächen einen Erhalt der vorhandenen Grünlandnutzung, die vorliegende Planung steht dieser Zielsetzung nicht entgegen.

Das Vorhabengebiet ist der naturräumlichen Region des Weser-Aller-Flachlandes zuzuordnen. Die Auswertung der o. g. Unterlagen ergab keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für Arten- und Biotopschutz (Grundbedeutung).

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches befindet sich der vorhandene Siedlungskörper von Calberlah.

Südlich des Planbereiches, im Norden des Mittelland- und des Elbe-Seitenkanals, befinden sich großflächig wertvolle Bereiche für Brutvögel (avifaunistisch wertvolle Bereiche 2010, ergänzt 2013).

Das Plangebiet besitzt eine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, insbesondere für die Avifauna.

An der südlichen Grenze außerhalb des Plangebietes befindet sich eine alte Eiche, diese stellt einen erhaltenswerten Gehölzbestand und prägendes Landschaftselement dar.

Ca. 800 m östlich des Plangebietes befinden sich Flächen die ebenfalls als wertvolle Bereiche für Brutvögel ausgewiesen sind. Aufgrund der Entfernung ist jedoch nicht von Beeinträchtigungen durch die Planung auszugehen.

¹³⁾ Niedersächsischer Städtetag: *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*; 1996 in der 9. völlig überarbeiteten Auflage 2013; Hannover

Planung

Durch die Inanspruchnahme werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die Festsetzung von Wohngebieten und Straßen aber auch von Grünflächen überplant.

Prognose über Umweltauswirkungen

Durch die baulichen Anlagen wird es im Bereich der intensiven Ackernutzung zu Versiegelungen kommen, es ist daher im Plangebiet von einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts auszugehen. Der Umbau des Waldes hingegen wird zu einer Verbesserung der ökologischen Funktionsfähigkeit führen. In einer Tiefe von 30 m wird erstmals ein 5 m breiter Waldsaum angelegt, dem schließt sich in 25 m Breite ein gestufter Gehölzstreifen an. In diesen Bereichen wird sich die Leistungsfähigkeit hinsichtlich des Schutzgutes verbessern.

Bis auf den Streifen von 5 m Breite, der als Waldsaumzone entwickelt werden kann und somit Bestandteil des Waldes bleibt, stellt die verbleibende Ausweisung von Flächen um Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (T-Fläche) faktisch eine Waldumwandlung dar. Das Waldumwandlungsverfahren wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt. Der Waldausgleich ist Mindestens im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Daher wird im Umfang von ca. 2.500 m² eine Aufforstungsmaßnahme dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme wird im südlichen Teil des Forstortes Dragen, Stadt Gifhorn auf dem Flurstück 197 /4 in der Flur 19 (Gifhorn) von den Niedersächsischen Landesforsten fachlich betreut. Ziel der Maßnahme ist es, Buchen- und Eichenmischwald auf bisherigen Ackerflächen zu entwickeln. Die Sicherung der Maßnahmenflächen die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden sollen, erfolgt durch einen Vertrag, der zwischen den Landesforsten und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

Für die baulichen Anlagen werden nur Bereiche in Anspruch genommen, die eine Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen.

Durch die Planung wird das Heranrücken neuer Bebauung an den Wald, an das Grünland und die Ackerflur sowie an die Bauschuttdeponie ermöglicht. Diese Bereiche befinden sich aber bereits im Einfluss der bestehenden Bebauung bzw. weisen nutzungsbedingt (Acker) eine geringe Bedeutung für die naturräumlichen Schutzgüter auf. Mit Hinblick auf die Ausgangssituation sowie unter Berücksichtigung der Festsetzung des Gebietscharakters und des Waldsaums mit gestuften Gehölzstrukturen ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

An der südlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine alte Eiche. Diese wird zwar durch die Planung nicht in Anspruch genommen, allerdings wird durch die Führung der Baugrenze in diesem Bereich der Kronen- und Wurzelbereich des Baumes vor der Überbauung durch Hauptanlagen geschützt, um den Erhalt des Gehölzes zu gewährleisten.

Nach Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

- Schutzgut Boden:

Bestand

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Naturboden im Geltungsbereich des Bebauungsplans stark überprägt. Die Flächen zählen zu den Pseudogley-Podsol-Bodentypen mit einem geringen ackerbaulichen Ertragspotential.

Für das Schutzgut Boden besitzt der Geltungsbereich eine allgemeine Bedeutung.

In dem Bereich, in dem die Waldsaumzone angelegt werden soll, ist das Schutzgut nur wenig beeinträchtigt.

Planung

Insgesamt können durch Baugebiete und Straßenverkehrsfläche rd. 2,09 ha Fläche erstmals versiegelt werden. Auf rd. 0,56 ha wird private Grünfläche ausgewiesen.

Prognose über Umweltauswirkungen

In den Bereichen der Neuversiegelungen wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Hier ist von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auszugehen.

Eine Zunahme der bereits bestehenden Beeinträchtigung des Schutzgutes ist durch die Entwicklung eines Waldsaumes und gestufter Gehölzstrukturen nicht zu erwarten.

Nach Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

- Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder im Betrachtungsraum nicht vorhanden.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Bodens besteht vom Grundsatz her die Gefahr organischer Stoffeinträge in das Grundwasser. Daher ist durch die Bewirtschaftung des Bodens die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes eingeschränkt. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch den Map-Server des LBEG als niedrig eingestuft. Insgesamt besitzt das Gebiet für das Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung.

In dem Bereich, in dem die Errichtung einer Waldsaumzone und Waldumbau erfolgen soll, ist das Schutzgut nur wenig beeinträchtigt.

Planung

Insgesamt können durch Baugebiete und Straßenverkehrsfläche rd. 2,09 ha Fläche erstmals versiegelt werden. Es werden erstmalig ein Waldsaum und eine sich anschließende, gestufte Gehölzanpflanzung ausgebildet.

Das Oberflächenwasser, was durch die plangegebenen Versiegelungen zusätzlich anfällt und nicht vollständig auf den Baugrundstücken versickert werden kann, soll in einem Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und dann sukzessive an das Erdreich abgegeben und somit dem Naturhaushalt wieder zur Verfügung gestellt werden. Des Weiteren wird das Regenwasserrückhaltebecken mit einem Notüberlauf an die örtliche Regenwasserkanalisation angeschlossen, um überschüssiges Niederschlagswasser gedrosselt an den Sammler abzugeben.

Prognose über Umweltauswirkungen

Da sich weder im Plangebiet noch im Betrachtungsraum Oberflächengewässer befinden ergeben sich aus den Zielen der Planung keine Beeinträchtigungen auf diesen Teilbereich des Schutzgutes Wasser.

In den Bereichen der Neuversiegelungen wird die Grundwasserneubildungsrate erheblich beeinträchtigt. Allerdings wird das Grundwasser vor den Gefahren der Stoffeinträge durch die Landwirtschaft geschützt.

Im Bereich der Waldsaumzone und der gestuften Gehölzpflanzung wird sich die Beeinträchtigung durch den Umbau nicht verschlechtern.

Durch die Aufnahme des Regenwassers und stückweise Versickerung soll darauf hingewirkt werden, das Niederschlagswasser weitestgehend dem Naturhaushalt wieder zur Verfügung zu stellen. Die gedrosselte Abgabe des Oberflächenwassers (das nicht versickert werden kann) an die Regenwasserkanalisation gewährleistet, dass die abflussmindernde Wirkung der Flächen durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Es wird kein zusätzliches Wasser von den Flächen des Plangebietes auf benachbarte Flächen oder in die Vorfluten abfließen.

Nach Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

- Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

Das Plangebiet bildet den Übergangsbereich zwischen der freien Feldflur und dem geschlossenen Siedlungsgefüge. Der Planbereich ist an zwei Seiten vom Siedlungskörper begrenzt. Im Süden des Plangebietes befindet sich Wald, im Osten grenzen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Beeinträchtigungen bestehen insbesondere für den Bereich der ackerbaulichen Nutzung durch die zeitweise bodenoffene Bewirtschaftung.

Für das Schutzgut besitzt der Planbereich insgesamt eine allgemeine Bedeutung.

In den Bereichen die zur Waldsaumzone und gestuften Gehölzstrukturen umgebaut werden sollen, ist nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes in der Ausgangssituation anzunehmen.

Planung

Insgesamt können durch Baugebiete und Straßenverkehrsfläche rd. 2,09 ha Fläche erstmals versiegelt werden. Auf rd. 0,56 ha wird private Grünfläche ausgewiesen.

Prognose über Umweltauswirkungen

Durch die Planung werden Versiegelungen durch Gebäude und Erschließungsflächen vorbereitet. Das wird gegenüber dem Freiland eine Erhöhung der Temperatur des Mikroklimas zur Folge haben. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Im Bereich der Waldsaumzone und des gestuften Gehölzstreifens wird die bereits vorhandene Beeinträchtigung durch den Umbau nicht zunehmen.

Unter Berücksichtigung der bereits beeinträchtigten Ausgangssituation sowie dem geringen Maß an Versiegelungen in den Baugebieten (ca. 45%) ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung zu rechnen. Die Entstehung eines mikroklimatischen Belastungsraums durch die Planung kann ausgeschlossen werden.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand

Der Planbereich besitzt aufgrund seiner hälftig vom Siedlungskörper umschlossenen Lage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung für das Schutzgut. Aufgrund der Prägung ist nur von Vorkommen siedlungsgewohnter und störungsunempfindlicher Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen.

Vom Grundsatz her, ist bei Äckern mit dem Auftreten des geschützten Feldhamsters zu rechnen, das Plangebiet gehört aber nicht zum Verbreitungsraum in Niedersachsen. Durch die vorherrschenden Bodenverhältnisse und das damit verbundene hoch anstehende Grundwasser können Vorkommen mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Des Weiteren war das Plangebiet im Jahr 2016 als Kartoffelacker bestellt, Feldhamster meiden mit Hackfrüchten bestellte Landwirtschaftsflächen.

Avifauna

Das Untersuchungsgebiet weist trotz der geringen Größe eine Reihe charakteristischer Arten der Siedlungsränder sowie des Offen- und Halboffenlandes auf, darunter auch einige Rote-Liste Arten oder solche die auf der Vorwarnliste stehen. Allerdings ist das Plangebiet überwiegend als Nahrungsfläche von Bedeutung, nicht alle aufgenommenen Arten stellen ein Brutvorkommen dar.

Insgesamt ist dem Plangebiet nur eine Bedeutung als Nahrungsfläche zuzuordnen. Unter Berücksichtigung des Untersuchungsgebietes entfaltet die Planung Auswirkungen auf Bereiche denen im Ergebnis eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der Avifauna zuzuordnen ist.

Feldlerchen zählen zu den Offenland-Vögeln und weisen daher ein signifikantes Meidungsverhalten gegenüber Bebauung und Gehölzstrukturen auf. Die Ackerfläche befindet sich deutlich im räumlichen Einflussbereich der Bebauung und Waldflächen (Abstände < 100 m). Brutvorkommen sind dementsprechend im Plangebiet nicht vorhanden. Allerdings besteht für Flächen östlich des Plangebietes ein Brutverdacht für die Feldlerche und die Wiesenschafstelze (Arten der offenen Feldflur).

Ebenfalls wurden Vorkommen von Arten der Siedlungsbiotope aufgenommen. Vermutlich brüten die Rauchschnalbe, der Girlitz, der Hausrotschwanz sowie der Haussperling östlich des Plangebietes. Das Untersuchungsgebiet wurde als ein Nahrungshabitat sowohl dieser Vogelarten als auch für den Turmfalken und des Mäusebussards aufgenommen.

Südlich des geplanten Wohngebietes sowie auf der ehemaligen Bauschuttdeponie werden auch Brutvorkommen der Ökoton-Arten (Übergang zwischen der offenen Feldflur und der Wälder) mit der Goldammer, der Nachtigall, dem Bluthänfling, sowie des Baumpiepers und der Dorngrasmücke vermutet.

Fledermausarten

Derzeit befindet sich im südlichen Teilbereich des Bebauungsplan-Gebietes Wald, der in einen Waldsaum und eine gestufte Gehölzpflanzung umgewandelt werden soll. Im Zuge dessen wird Kiefernbestand entfernt. Daher erfolgte im Vorfeld eine Untersuchung auf dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogel- und Fledermausarten. Im Ergebnis wurden keine potentiellen Fledermausquartiere vorgefunden.

Bei der anschließenden Detektorkontrolle wurden ebenfalls keine Fledermäuse festgestellt. Da die Untersuchung nur einmalig, zu einem Zeitpunkt an dem sich die jährliche Aktivitätsphase bereits dem Ende neigt, vorgenommen wurde, kann nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere der Waldrand ein Jagdrevier für Fledermausarten darstellt. Jagdhabitats sind jedoch nicht grundsätzlich gesetzlich geschützt.

Direkt angrenzend im Westen des Änderungsbereiches befindet sich eine Bauschuttdeponie, die standortbedingt und durch die fehlende Nutzung mit Ruderalvegetation bestanden ist. Vom Grundsatz her begünstigen die Bedingungen das Vorkommen von Reptilien- und Insektenarten.

Im westlich angrenzenden Baugebiet existiert ein Regenwasserrückhaltebecken, welches bei geeigneten Witterungsbedingungen ebenfalls einen geeigneten Teillebensraum für Amphibien darstellen könnte.

Anhaltspunkte für Vorkommen weiterer besonders bzw. streng geschützter Arten und Lebensgemeinschaften im Bereich der Ackerflächen haben sich weder im Rahmen der Vor-Ort-Bestandsaufnahme noch durch die Prüfung einschlägiger Planwerke ergeben.

Südlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen, diese könnten eine besondere Bedeutung für das Schutzgut aufweisen.

Planung

Durch die Planung wird auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme ermöglicht. Des Weiteren werden Teile des vorhandenen Nadelwaldes zu einem Waldsaum und einem gestuften Gehölzstreifen umgebaut.

Zudem wird durch die Planung ein Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende Waldflächen, an die östlich angrenzenden Acker- und Grünlandflächen, an das Regenrückhaltebecken sowie an die ehemalige Bauschuttdeponie ermöglicht.

Durch die Planung wird ein Hinausschieben des Meidungsbereiches für störungsempfindliche Arten sowie eine Zunahme der nutzungsbedingten Störungen der umgebenden Strukturen verursacht. So werden die vermuteten Brutreviere der Wiesen-schafstelze und der Feldlerche durch die Bebauung verdrängt.

Es werden vermutete Brutreviere der Ökotonen- sowie der Siedlungsbiotope durch die Planung beeinflusst. Hinsichtlich von Vorkommen der Goldammer, des Bluthänflings, der Nachtigall, des Baumpiepsers und der Dorngrasmücke wird es zu einer Zunahme der Störung und einer Veränderung der Lebensraum-Biotopstrukturen für diese Arten kommen.

Im Rahmen der Planung wird erstmalig ein Waldsaum mit einem sich anschließenden, gestuften Gehölzstreifen entwickelt, der in Verbindung mit den angrenzenden Offenlandschaften einen wichtigen Lebensraum für Vogelarten der Ökotone und Jagdreviere für Fledermausarten darstellt.

Die Planung wird zur Entstehung von vielfältigen Strukturen der Haus- und Ziergärten für siedlungsgewöhnte Arten führen.

Prognose über Umweltauswirkungen

Die Planung bereitet Versiegelungen durch Gebäude und Erschließungsflächen vor. Es kommt im Zuge dessen zu einer Überformung der Biotopstruktur. Im Plangebiet ist hierdurch mit dem Verlust von Teillebensräumen für Vogel- sowie für Fledermausarten zu rechnen. Es handelt sich bei diesen Teillebensräumen überwiegend um Nahrungsflächen der Arten des Offenlandes und der Ökotonen. Diese sind jedoch in den Elementen der Offenlandstrukturen der näheren Umgebung in ausreichendem Maß vorhanden, sodass auf diese kann ausgewichen werden kann.

Für die siedlungsgewöhnten Arten ist aufgrund der Entstehung eines neuen Wohngebietes nicht von Beeinträchtigungen auszugehen, insbesondere da das Plangebiet an auch weiterhin unbebaute Offenlandstrukturen angrenzt.

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes ist von dem Verlust der vermuteten Brutreviere der Vogelarten der Ökotone auszugehen. Diese werden allerdings durch die Planung – erstmalige Errichtung eines Waldsaumes und eines gestuften Gehölzstri-

fens in der direkten Nähe zur auch weiterhin unbebauten Offenlandschaften – neu geschaffen. Diese Reviere können von diesen Arten wieder besetzt werden. Der Waldumbau wird sich ebenfalls positiv auf das Angebot an Jagdrevieren für Fledermausarten auswirken. Im Ergebnis sind für die Arten des Übergangs zwischen Offenlandschaften und Wald sowie auf Fledermausarten aufgrund der getroffenen Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Hinsichtlich des Hinausschiebens des Meidungsbereiches für die Arten des Offenlandes ist davon auszugehen, dass die vermuteten Brutreviere der Feldlerche und der Wiesenschafstelze nicht länger zur Verfügung stehen werden. Bei der Feldlerche handelt es sich um eine gefährdete Art, deren Erhaltung und Entwicklung eine hohe Priorität beizumessen ist. Es wird daher mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises eine geeignete Maßnahme abgestimmt und vertraglich gesichert. Nach Absprache mit den zuständigen Behörden ist diese bis März 2018 umzusetzen. Durch dieses Vorgehen wird ein artenschutzrechtlicher Tatverbotsbestand von der UNB nicht erkannt. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche kann ebenfalls die Kompensation für die Wiesenschafstelze hergestellt werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatverbotsbestände im Rahmen der Umsetzung ist auf Baufeldfreimachungen und Fällungen von Gehölzen während der Brut- und Setzzeiten zu verzichten. Anderenfalls wäre eine fachgutachterliche Begleitung der Vorgänge erforderlich.

Durch die geplante Inanspruchnahme des Plangebietes wird es nutzungsbedingt zu einer Zunahme des Störgrades für wildlebende Tierarten in der Umgebung durch z. B. Spaziergänger, Haustiere usw. kommen. Es ist allerdings aufgrund der Vorprägung des Plangebietes und der angrenzenden Flächen durch die vorhandene Siedlungsbebauung sowie aufgrund der Gebietsnutzung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die angrenzend vorhandenen Biotope der ehemaligen Bauschuttdeponie und des Regenwasserrückhaltebeckens könnten für Reptilien und Insekten bzw. für Amphibien einen geeigneten Teillebensraum darstellen. Diese ist aber ohnehin bereits durch die von drei Seiten gegebene Wohnbebauung stark beeinflusst und nur für siedlungsgewohnte, störungsunempfindliche Arten geeignet. Darüber hinaus handelt es sich hierbei um anthropogen entstandene, nicht natürliche oder naturnahe Biotope. Durch die Planung rückt die Wohnbebauung nun auch von Osten an diese heran, nutzungsbedingt ist aber nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Bekanntes Fledermausquartiere werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Es kommt durch die erstmalige Inanspruchnahme zum Verlust von Nahrungsflächen, die aber ausreichend in den angrenzenden Elementen der Offenlandschaft und Wäldern vorhanden sind. Des Weiteren gilt auch im Falle des Antreffens besonders geschützter oder gefährdeter Fledermäuse das Artenschutzrecht unmittelbar und es wären entsprechende Maßnahmen einzuleiten.

Durch die Planung wird im Bereich der gestuften Gehölzstrukturen faktisch eine Waldumwandlung vorbereitet. Daher sind auch Arten des Waldes von der Planung betroffen, für diese gehen Lebensräume verloren. Der Waldumbau wird im Verhältnis 1:1 im Forstort Dragen, in der Gemarkung Gifhorn, durch eine Erstaufforstung von Buchen- und Eichenmischwald ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der beeinträchtigten Situation vor Ort sowie mit Hinblick auf die Ausgleichsmaßnahme ist zumindest keine Beeinträchtigung i. S. d. Verlustes von Lebensraum für Arten des Waldes zu erwarten.

Nach der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

- Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Plangebiet und seiner direkte Umgebung ist weniger durch den freien Raum als durch die unvermittelt angrenzenden Wohnbebauungen sowie Wald- und Ackerflächen geprägt. Das Schutzgut Landschaft im Sinne eines ausgeglichenen, harmonischen Landschaftsbildes ist hier bereits beeinträchtigt.

Nördlich des Plangebietes befindet das Landschaftsschutzgebiet "Allertal – Barnbruch und angrenzende Landschaftsteile" (LSG GF 05) in einer Entfernung von ca. 800 m.

Planung

Geplant ist die Bebauung durch Wohnhäuser auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird eine interne Gliederung von maximal ein bis zwei Vollgeschossen als zulässiges Höchstmaß festgesetzt.

Auf rd. 0,28 ha werden private Grünflächen ausgewiesen, in denen die Entwicklung von Waldsaumzonen im räumlichen Bezug zu den vorhandenen Waldflächen geplant ist.

Prognose über Umweltauswirkungen

Eine Bebauung des Planbereichs führt zwar zu einer weiteren Verfestigung des Siedlungsgefüges an dieser Stelle, durch die bereits vorhandene Prägung werden hiermit keine Beeinträchtigungen erheblicher Natur auf das Landschaftsbild verursacht. Aufgrund der Einschränkung der Höhenentwicklung über die Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen ist im Ergebnis nicht von Beeinträchtigungen für das Ortsbild auszugehen.

In Bezug auf das nördlich der Ortslage befindliche Landschaftsschutzgebiet ist aufgrund der Entfernung sowie vorhabenbedingt nicht von einer Beeinträchtigung durch die Planung auszugehen.

Die Beeinträchtigungen, die durch die Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild vorbereitet werden, sind nicht als erheblich zu bewerten.

b) Kultur- und Sachgüter

Bestand

Bau- und Bodendenkmäler sind der Gemeinde für die Bereiche und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

Als Ackerfläche hat das Plangebiet eine gewisse Bedeutung als Wirtschaftsgut, allerdings besitzt das Gebiet nur ein geringes Bodenertragspotential. Dem Wald ist ebenfalls eine wirtschaftliche Grundbedeutung für die Holzgewinnung beizumessen.

Planung

Durch die Planung können bis zu ca. 50 Wohnhäuser einschließlich der Erschließung als Wirtschaftsgut errichtet werden und bietet vielen Menschen Wohnraum.

Prognose über Umweltauswirkungen

Der Acker und der überplante Teil des Waldes können im Falle der Realisierung nicht länger zur Erzeugung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse herangezogen wer-

den. Es wird im Ausgleich hierfür wertvoller Wohnraum entstehen. Daher sind hinsichtlich des Schutzgutes durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

c) Schutzgut Mensch

Bestand

Das Plangebiet selber weist hinsichtlich der Funktion für die Erholung keine besondere Bedeutung auf. Immissionsbelastungen des Plangebietes sind durch angrenzende Wohnbebauung und durch landwirtschaftliche Nutzungen nur in sehr geringem Ausmaß vorhanden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Landesstraße L 292 in einer Entfernung von ca. 70 m.

Südlich des Plangebietes grenzen Gebiete die nach dem Niedersächsischen Waldgesetz (NWaldG) als Wald anzusprechen sind an. Gesetzliche Mindestabstände zu Waldflächen gibt es nicht.

Gemäß RROP sollen Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich Bebauung soll ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Bauschuttdeponie (Standortnummer: 1514044011), diese ist abgedeckt. Eine Beeinträchtigung des Wohngebietes aus der Altlast kann aufgrund einer Grundwasserbeprobung im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Planung

Durch die Planung wird eine Bebauung mit Wohngebäuden ermöglicht. Damit tritt eine Nutzung mit einem hohen Schutzanspruch ein.

Vor dem Hintergrund des Planungsziels, ein Wohngebiet für den Plangeltungsbereich zu entwickeln, sowie aufgrund bereits bis an den in Rede stehenden Waldrand herangerückten Wohnbebauung weicht die Gemeinde für diesen Bereich von dem Grundsatz der Raumordnung ab, zu Waldrändern einen Abstand von 100 m zu halten. Grund für die Abweichung stellt der Widerspruch dieser regionalplanerischen Idealvorstellung zu den schon historisch siedlungsnahen Waldparzellen dar. Des Weiteren handelt es sich um eine sehr kleine Waldparzelle, die überwiegend mit nicht-standortheimischen Gehölzen (Kiefern) bestanden ist und daher vergleichsweise mit anderen Waldstücken nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionen aufweist. Aus Gründen des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden sowie mit Hinblick auf eine gebotene Konzentration der bebauten Ortslage auf den bestehenden von Siedlung geprägten Bereich von Calberlah, erachtet die Gemeinde es für angemessen, den durch die Grundzüge der Raumordnung gebotenen Abstand von 100 m zu Waldrändern zu unterschreiten. Dies wird insbesondere auch deshalb in der Einzelfallbetrachtung als der Abwägung zugänglich angesehen, da die bestehende Bebauung von Calberlah (Forstlandring) bis an das in Rede stehende Waldstück heranreicht, somit Beeinträchtigungen vorhanden sind, die durch die vorliegende Planung nicht erheblich verstärkt werden. Diese Vorgehensweise wird als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme betrachtet, andere Wälder und deren Waldränder, die bisher weniger stark baulich geprägt sind, können somit vor einer Inanspruchnahme geschützt werden.

Aus Gründen der Gefahrenabwehr (Vorbeugung von Schäden an den baulichen Anlagen im Plangebiet durch umstürzende Bäume/ herabfallende Äste) wird der Vorsorgeabstand einer Baumfalllänge durch die Herstellung eines Waldsaums sowie eines gestuften Gehölzstreifens in einer Tiefe von 30 m hergestellt. Laut niedersächsischer Bauordnung müssen Hauptanlagen noch einmal einen Abstand von Mindestens 3 m zu diesen Flächen halten. Hierbei wird von der gegebenen Baumhöhe zzgl. einer Toleranz für weiteres Wachstum ausgegangen.

Prognose über Umweltauswirkungen

Da der bestehende Kiefernforst im Rahmen des Planvollzugs umgebaut wird, wird die Sicherheit und Ordnung gewährleistet.

Bezogen auf die geplante Nutzung fügt sich das Vorhaben in den bestehenden Gebietscharakter der umgebenden Bebauung ein. Hier sind durch entsprechende Bebauungspläne angrenzend Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Nutzungsbedingt werden so gesehen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte vorbereitet.

Östlich des Plangebietes sowie befinden sich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen. Für das Wohnen sind mögliche negative Einwirkungen durch Lärm und Staub aus landwirtschaftlichen Nutzungen in der Nachbarschaft nicht auszuschließen. Im ländlich geprägten Calberlah sind diese im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm von der L 292 vorbelastet, die maßgebenden Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet können rein rechnerisch nicht eingehalten werden. Das Plangebiet wird aber vollständig durch die vorgelagerte Bebauung abgeschirmt, sodass die Orientierungswerte in den Baugebieten eingehalten werden.

Da sich westlich des Plangebietes eine abgedeckte Bauschuttdeponie befindet, wurde im Rahmen der Bauleitplanung durch eine Beprobung des Grundwassers Beeinträchtigungen (z. B. über den Wirkpfad Boden → Grundwasser) der zukünftigen Bewohner ausgeschlossen.

Im Bereich des Schutzgutes Mensch werden durch die Planung keine Beeinträchtigungen vorbereitet.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Insbesondere für die Bereiche, die erstmalig einer baulichen Inanspruchnahme unterzogen werden, wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet. Diese werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf der planexternen Fläche kompensiert.

Für die Schutzgüter Klima/ Luft und Landschaft werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet, diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein. Die teilweise erheblichen Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die gewählten Ausgleichsmaßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

Für das Schutzgut Mensch sowie für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

Die Gemeinde hat, gemäß den raumordnerischen Vorgaben, in Calberlah eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeizuführen. Für entsprechende Maßnahmen der Innenentwicklung wie Nachverdichtungen und Baulückenschließungen oder Konversionen stehen nach Prüfung durch die Gemeinde in der Ortslage keine Flächen zur Verfügung. Das Zurückgreifen auf bisher unversiegelte Bereiche kann daher im Rahmen der Realisierung der Planung nicht vermieden werden.

Die Inanspruchnahme von Außenraum bei der notwendigen Wohnflächenentwicklung der lediglich eine geringe Bedeutung für den Naturschutz und das Landschaftsbild besitzt, wird von der Gemeinde als Minimierungsmaßnahme verstanden. Durch die gekammerte Lage in Verbindung mit der festgesetzten niedrigen Höhenentwicklung werden die Eingriffe in das Landschaftsbild minimal ausfallen.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wurde im Rahmen der Planung eine artenschutzfachliche Untersuchung der Flächen hinsichtlich der Avifauna und Fledermausarten vorgenommen und entsprechende Maßnahmen ergriffen und Regelungen getroffen, um Verstöße gegen den Artenschutz zu vermeiden.

Der Umbau des Nadelforstes zu einem strukturell vielfältigen Waldsaum und einem gestuften Gehölzstreifen wird zu einer Minimierung des Gesamteingriffes für die Avifauna führen, da in diesem Bereich viele Teillebensräume für Arten der Übergangsbereiche entstehen werden.

Um die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu minimieren bleibt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 – inklusive Überschreitung durch Nebenanlagen können bis zu 45 % der Baugebiete versiegelt werden – die Gemeinde deutlich hinter der für diesen Gebietscharakter zulässigen Obergrenze zurück.

Es ist geplant, dass anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zurückzuhalten, soweit möglich zu versickern und gedrosselt abzugeben, sodass die abflussmindernde Wirkung der Flächen durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Die Eingriffe der Planung in das Schutzgut Wasser sollen somit minimiert werden.

- Kompensation:

Die Bewertung im sog. "Städtetagsmodell" erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. Dieser besondere Schutzbedarf wurde im vorliegenden Fall für das Schutzgut Arten und Le-

bensgemeinschaften ermittelt. Die Umsetzung der Planung führt zu einem Hinausschieben des Meidungsbereiches für die Vogelarten des Offenlandes, vermutete Brutreviere der Feldlerche und der Wiesenschafstelze gehen somit verloren. Es werden daher geeignete zusätzliche Maßnahmen der Kompensation vertraglich mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises festgelegt. Diese sind bis März 2018 umzusetzen, unter dieser Voraussetzung werden Tatverbotsbestände durch die zuständige Behörde nicht erkannt.

Da die generelle Kompensation der Eingriffe durch die Entwicklung einer Waldsaumzone und eines gestuften Gehölzstreifens nur teilweise im Plangebiet erbracht werden kann, wird auf planexterne Maßnahmen zurückgegriffen.

Es ist geplant, den erforderlichen Ausgleich auf einer Fläche im Gemeindegebiet zu erbringen. Nordöstlich des Plangebietes, zwischen dem neuen Versorgungszentrum und dem Ortsteil Allerbüttel soll eine Landwirtschaftsfläche als Zäsur zwischen den Siedlungsstrukturen aufgewertet werden. Im Zuge dessen wird eine Aufnahme des Biotopbestandes dem Entwicklungsziel gegenübergestellt, um das Aufwertungspotential zu ermitteln.

Durch die Errichtung des gestuften Gehölzstreifens wird eine Waldumwandlung durchgeführt. Das erforderliche Waldumwandlungsverfahren wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt. Der Waldausgleich ist Mindestens im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Daher wird im Umfang von ca. 2.500 m² eine Aufforstungsmaßnahme dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Maßnahme ist zudem als originäre Kompensation für die Eingriffe durch Versiegelungen anrechenbar, da rein rechnerisch bei der Rodung eines Kiefernfortes in Gegenüberstellung mit der Errichtung eines Buchen- und Eichenmischwaldes eine ökologische Aufwertung erzielt wird.

Gemeinde Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Es handelt sich dabei um die gemeindeeigenen Flurstücke 139/ 4 und 139/ 5, der Flur 3, in der Gemarkung Calberlah. Die Flächen werden bisher als Acker genutzt. Ziel ist es, auf den rd. 2.000 m² des nördlichen Flurstücks eine Streuobstwiese zu entwickeln, auf dem südlichen Flurstück mit seinen rd. 3.800 m² soll extensives Grünland entstehen, um die planerisch vorbereiteten Eingriffe des vorliegenden Bebauungsplans auszugleichen. Zu diesem Zweck wird auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen eine naturschutzfachliche Aufwertung erzielt. Aufgrund des hochwertigen Zielzustandes wird es als angemessen erachtet, in der Bilanzierung dem Ausgangszustand Acker (Wertstufe 1) eine mittelalte Streuobstwiese (Wertstufe 4) gegenüberzustellen. Hinsichtlich des extensiven-Grünlandes wird die Zielzustand schnell eintreten, daher wird mit dem Faktor 3 ebenfalls eine hohe Wertsteigerung angenommen und dem Ausgangszustand gegenübergestellt. Da sich unter dem südlichen Flurstück eine Gasleitung mit einem Schutzstreifen verläuft, der die Pflanzung von Gehölzen ausschließt, hat man sich für diese Maßnahme entschieden. Ebenso kann bei der Entwicklung von Extensiv-Grünland die Zufahrt zu den Ackerflächen gewährleistet werden und es werden keine Bäume entlang der Landesstraße gepflanzt (Rückhaltmaßnahmen gegenüber dem Verkehr sind somit nicht erforderlich).

Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, dass sich langfristig auf den Flächen eine alte Streuobstwiese mit einer extensiven Wiese sowie ein extensives Grünland entwickeln.

Berechnung des Flächenwertes des planexternen Ausgleichs vor und nach der Entwicklungsmaßnahme 1

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Acker (A)	0,58	1	0,58	Mittelalter Streuobstbestand (HOM)	0,2	4	0,8
				Extensivgrünland (GE)	0,38	3	1,14
Wert der externen Ausgleichsfläche vor der Entwicklung (Ist-Zustand)			0,58	Wert der Ausgleichsflächen nach der Entwicklung (Soll-Zustand)			1,94

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand

1,36

Zusätzlich wird wegen des Umbaus des Kiefernforstes ein Waldausgleich in den Bereichen erforderlich, die nicht als Waldsaum gelten können und daher als Feldgehölze einzustufen sind. Der Waldausgleich ist Mindestens im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Daher wird im Umfang von ca. 2.500 m² eine Aufforstungsmaßnahme dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme wird im südlichen Teil des Forstortes Dragen, Stadt Gifhorn auf dem Flurstück 197 /4 in der Flur 19 (Gifhorn) von den Niedersächsischen Landesforsten fachlich betreut. Ziel der Maßnahmen ist es, Buchen- und Eichenmischwald auf bisherigen Ackerflächen zu entwickeln. Die Sicherung der Maßnahmenflächen die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden sollen, erfolgt durch einen Vertrag, der zwischen den Landesforsten und dem Vorhabenträger geschlossen wird. Die Gemeinde erachtet den Waldausgleich damit für in ausreichendem Maße erbracht, die Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises abgestimmt.

Die Maßnahme ist zudem zu großen Teilen als originäre Kompensation für die Eingriffe durch Versiegelungen anrechenbar, da rein rechnerisch bei der Rodung eines

Kiefernfortes in Gegenüberstellung mit der Errichtung eines Buchen- und Eichenmischwaldes eine ökologische Aufwertung erzielt wird. Allerdings können nur 2.200 m² als naturschutzfachliche Aufwertung in Ansatz gebracht werden, da nur in diesem Flächenumfang eine Waldumwandlung im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorbereitet wird, in den verbleibenden Bereichen wird ein Waldsaum ausgebildet, der rechtlich gesehen einen originären Bestandteil des Waldes darstellt.

Berechnung des Flächenwertes des planexternen Ausgleichs vor und nach der Entwicklungsmaßnahme 2

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Sonstiger Nadelforst (WZ)	0,22	2	0,44	Eichen- und Hainbuchenmischwald (WC)	0,22	4	0,88
Wert der externen Ausgleichsfläche vor der Entwicklung (Ist-Zustand)			0,44	Wert der Ausgleichsflächen nach der Entwicklung (Soll-Zustand)			0,88

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand

0,44

Durch die Entwicklungsmaßnahme der Waldausgleichsflächen wird eine naturschutzfachliche Aufwertung von 0,44 Werteinheiten (bezogen auf das Flächenmaß Hektar) erzielt. Dem gegenüber steht ein Kompensationsdefizit im Geltungsbereich des Bebauungsplans von 1,67 Werteinheiten. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht werden, werden durch die externen Ausgleichsmaßnahmen mit 1,8 Werteinheiten (0,44 + 1,36) ausreichend kompensiert. Es verbleiben darüber hinaus 0,13 Werteinheiten aus den externen Ausgleichsmaßnahmen zur Zuordnung für andere Verfahren, Baumaßnahmen usw.

Die Flächen werden als Teil des Öko-Flächenpools der Gemeinde Calberlah gutgeschrieben.

Da durch die Planung vermutlich Verluste an Brutrevieren für die Feldlerche und die Wiesenschafstelze zu erwarten sind, ergibt sich hieraus ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Verfahrens abgestimmt, um eine Befreiung von dem artenschutzfachlichen Tatverbotsbestand zu erreichen.

Die Gemeinde kommt durch die gewählte Vorgehensweise ihrer Verpflichtung zur Kompensation in ausreichendem Maße nach, die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden kompensiert.

b) Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht be-

pflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

3.2.5 Wechselwirkungen

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

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

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

3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich voraussichtlich weiter durch die Ackernutzung geprägt werden.

Bei Verzicht auf diese Planung würden notwendige Wohnentwicklungsflächen für die nahe Zukunft fehlen oder es müsste auf andere Flächen in der Ortschaft zurückgegriffen werden.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach den Zielen des Bebauungsplans – die Ermöglichung notwendiger Wohnbebauung in Calberlah, stehen keine Alternativen zu Verfügung. Die grundsätzliche Standortfestlegung des Wohngebietes wurde dabei im Rahmen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde, der die Flächen als Wohnbaufläche ausweist, bereits getroffen.

Da innerhalb des Planbereichs nur Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden bestehen keine alternativen Planzuschnitte. Durch die Erschließung des Plangebietes von der Hauptstraße ergeben sich keine grundsätzlich abweichenden Varianten der Straßenführung. Durch die gewählte Ringschließung ohne Wendeanlagen kann der Anteil an Straßenverkehrsfläche im Plangebiet auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Da die Waldsaumzone und der gestufte Gehölzstreifen gegenüber dem bestehenden Wald südlich des Plangebietes angelegt werden soll besteht zur der gewählten Festlegung keine Alternative.

Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten ab. Damit das Oberflächenwasser im Freigefälle dem Rückhaltebecken zugeleitet werden kann, ist die Platzierung im Nordosten des Plangebietes ebenfalls alternativlos. Das Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, soll von dort über eine benachbarte Parzelle an den Regenwassersammler in der Hauptstraße angeschlossen werden.

Die fußläufige Anbindung des benachbarten Wohngebietes erfolgt an der Stelle des bereits vorbereiteten Anschlusses

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen (Flächennutzungsplan) und sonstigen Fachplanungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) aufbauend auf eine Vor-Ort-Bestandsaufnahme gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

Artenschutz

Bei der Vor-Ort-Bestandsaufnahme wurden die Biotoptypen aufgenommen um sie in der Bilanzierung der Planung gegenüberstellen zu können. Hinweise auf besonders oder streng geschützte Tierarten – aufgrund der Nutzung wären hier Vorkommen von Feldhamstern oder Feldlerchen möglich gewesen – haben sich nicht ergeben. Hinsichtlich der Feldlerche ergibt sich dies durch das für Offenland-Vögel typische Vermeidungsverhalten gegenüber Gebäuden und Gehölzstrukturen. Vorkommen von Feldhamster konnten aufgrund der Bodenverhältnisse ausgeschlossen werden.

Auf eine Erfassung gemäß den methodischen Vorgaben von SÜDBECK et al. (2005) konnte nach Aussage der UNB LK Gifhorn verzichtet werden; daher erfolgten lediglich zwei Durchgänge in den Morgenstunden im April und Mai 2016. Zufallsbeobachtungen aus der Baumkontrolle im Oktober 2016 wurden übernommen.

Eine Zuordnung zu einem Status (Brutzeitfeststellung, Brutverdacht, Brutnachweis bzw. Nahrungsgast) ist bei lediglich zwei Kartierdurchgängen gemäß SÜDBECK et al. (2005) nicht möglich. Daher wurde bei Nachweis von planungsrelevanten Arten ein Revier angenommen, wenn die Art in der Kernbrutzeit in einem möglichen Habitat mit revieranzeigenden Merkmalen beobachtet worden ist, andernfalls erfolgte eine Einordnung als Nahrungsgast bzw. Brutzeitfeststellung. Die Zuordnung zu einem Status entspricht somit einer gutachterlichen Einschätzung.

Das Vorhabensgebiet hat eine Größe von ca. 4,5 ha; untersucht wurde ein etwas größerer Bereich, der randlich die Siedlung sowie Teile des angrenzenden Umlandes umfasste und eine Größe von ca. 15 ha aufwies. Die Grenzen des Gebietes wurden entlang von Geländemarken gelegt.

Die Bewertung der Ergebnisse erfolgt verbal-argumentativ; als Bewertungsgrundlagen werden die aktuellen Roten Listen des Landes Niedersachsen (KRÜGER & NIPKOW 2015) und der Bundesrepublik (GRÜNEBERG et al. 2016) herangezogen.

Angaben zur Ökologie, Gefährdungsursachen etc. stammen aus BAUER et al. (2005).

Gemeinde Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Der angrenzende Waldrand soll in einem Waldsaum umgewandelt und zu diesem Zwecke die vorhandenen Kiefern entfernt werden. Daher hat im Vorfeld eine Kontrolle hinsichtlich möglicher dauerhafter Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Baumhöhlen, Greifvogelhorste etc.) zu erfolgen.

Eine entsprechende Sichtkontrolle erfolgte am 07.10.2016 im eingriffsrelevanten Baumbestand hinsichtlich potenzieller Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen bzw. deren Spuren, die auf eine Besiedlung schließen lassen. Dabei wurden alle Bäume hinsichtlich potentieller Fledermausquartiere, wie zum Beispiel Spechthöhlen, Fäulnishöhlen, Stammrisse und sonstige Spalten untersucht und aufgenommen. Bei vorgefundenen potentiellen Fledermausquartieren wurde insbesondere auch auf Spuren geachtet, welche auf eine Nutzung schließen lassen (Urin-/ Kots Spuren). Für die Untersuchung wurden Hilfsmittel wie Fernglas, Leiter, Endoskop und Taschenlampe eingesetzt.

Im Anschluss an diese Untersuchung wurde eine Ausflugskontrolle während der Dämmerungsphase mit Hilfe eines Fledermausdetektors durchgeführt.

Baugrund und Boden

Im Rahmen des bereits erbrachten Baugrund- und Bodengutachten wurden 9 Kleinrammbohrungen (KRB) nach DIN EN ISO 22475-1 bis max. 5,5 m Tiefe, 3 weitere KRB bis max. 3 m Tiefe und 4 Leichte Rammsondierungen (DPL-5 nach TP BF StB15.1) bis max. 4 m Tiefe vorgenommen

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Für den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen in den Naturschutz und die Landschaftspflege setzt der Bebauungsplan privaten Grünflächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest.

In Bezug auf die Waldsaumzone und den gestuften Gehölzstreifen im Baugebiet wird die Gemeinde im Rahmen des Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die beabsichtigten Funktionen eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben. Die Ergebnisse der Ortstermine werden in die weiteren städtebaulichen Planungen der Gemeinde einfließen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet in Calberlah zu schaffen.

Auf insgesamt rd. 4,55 ha setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) auf rd. 3,46 ha, Straßenverkehrsflächen auf rd. 0,53 ha sowie private Grünflächen auf rd. 0,56 ha. Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen

auf rd. 1,56 ha möglich. Zuzüglich der Straßenverkehrsflächen liegt die maximal versiegelbare Fläche damit bei rd. 2,09 ha.

Im Plangebiet werden rd. 0,56 ha private Grünflächen ausgewiesen, ca. die Hälfte davon gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ein 30 Meter tiefer Streifen bisherigen Waldes wird aus Gründen der naturschutzfachlichen Aufwertung, als Zäsur gegenüber der geplanten Wohnnutzung und zur Wahrung der Sicherheit und Ordnung i. S. d. Verkehrssicherungspflicht in eine 5 m breite Waldsaumzone direkt am Kernwald und in einen 25 m breiten, gestuften Gehölzstreifen umgebaut.

Es wird somit für den 25 m breiten Streifen, der zu einem gestuften Gehölzbestand umgebaut werden soll, faktisch eine Waldumwandlung vorbereitet, die durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird. Im Forstort Dragen wird erstmals eine Eichen-Buchen Mischwald in einem Verhältnis zum Umbau aufgeforstet.

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Insbesondere für die Bereiche, die erstmalig einer baulichen Inanspruchnahme unterzogen werden, wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation zugrunde gelegt.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet. Diese werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf der planexternen Fläche kompensiert.

Für die Schutzgüter Klima/ Luft und Landschaft werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet, diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein. Für die Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen wirksam, welche durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden können.

Für das Schutzgut Mensch sowie für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation.

Im Ergebnis können die Folgen des Eingriffs nur teilweise durch die Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden, das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf planexternen Flächen erbracht.

Nach der Realisierung des Bebauungsplans verbleiben somit keine erheblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und in das Landschaftsbild.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	3,46 ha	76 %
Straßenverkehrsflächen	0,45 ha	10 %
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,08 ha	2 %
Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,28 ha	6 %
Regenwasserrückhaltebecken	0,28 ha	6 %
Planbereich	4,55 ha	100 %

5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

Zu § 2: In der Ortschaft Calberlah soll auf Grund des hohen Mobilitätsgrades in der Gemeinde eine Regelung getroffen werden, die sicherstellt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken realisiert werden. So kann gewährleistet werden, dass die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher im Quartier zur Verfügung stehen.

Zu § 3: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Der **Landkreis Gifhorn** gab mit Stellungnahme vom 01.08.2016 folgende Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz:

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

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete mit min. 48 m³/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. 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).

Dies ist insbesondere im Bereich der Anliegerstraße zu berücksichtigen, da diese nicht als öffentliche Verkehrsfläche gilt.

Hinweis:

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

- Ver- und Entsorgung

Die **Untere Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn** nimmt mit Schreiben vom 01.08.2016 wie folgt Stellung:

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgaben der RAS 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Der **Wasserverband Gifhorn** weist mit Stellungnahme vom 01.08.2016 darauf hin, dass Für die Entwässerung des Plangebietes sind die Anschlusskanäle für Schmutz- und Regenwasser in den nordöstlichen Stichweg, ~~Flur 3, Flurstück 122/4~~ in Richtung Hauptstraße, L 292, zu verlegen [Anm.: Nach telefonischer Rücksprache mit dem

Gemeinde Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Wasserverband am 15.09.2016 konnte geklärt werden, dass mit der Stellungnahme – nordöstlicher Stichweg – das Flurstück 325/ 161 aus der Flur 4 in der Gemarkung Calberlah gemeint war.]. Des Weiteren sollte der Weg auch als Zuwegung für die Sicherstellung von Unterhaltungsarbeiten am neuen Regenrückhaltebecken genutzt werden können.

Daher ist für den Wasserverband Gifhorn ein entsprechendes Wege- und Leitungsrecht (SW-RW-Kanal) für das vorgenannte Flurstück grundbuchlich einzutragen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** gibt mit Schreiben vom 28.06.2016 folgende Stellungnahme ab:

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Die **LSW Netz GmbH & Co. KG** gibt mit Stellungnahme vom 30.06.2016 folgende Hinweise zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes:

Wir beabsichtigen das Baugebiet von der neuen Netzstation am REWE-Markt aus, mit Strom zu versorgen. Dazu ist eine Trasse, die auch zur Gasversorgung genutzt werden soll, östlich des geplanten Regenrückhaltebeckens im Privatweg Flur 4, Flurstück 325/161, geplant. Sollten wir keine Genehmigung für diese Trasse erhalten, wird die Errichtung einer Netzstation im Plangebiet erforderlich, da aus dem vorhandenen Ortsnetz die komplette Versorgung des Baugebiets mit Strom nicht gewährleistet werden kann. Dazu müssen zwei 20-kV-Kabelsysteme von der Görplitzer Straße aus entlang der Hauptstraße und der neuen Zufahrt zum Stationsplatz im Baugebiet verlegt werden. Der Stationsplatz soll eine Grundfläche von 33 m² (5,5 m x 6,0 m,

schmale Seite zur Straße) haben, auf der eine Netzstation mit den Maßen 2,83 m x 1,73 m + 1,66 m (l, b, h) errichtet wird.

- Erschließung

Der **Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** teilt in seiner Stellungnahme vom 22.07.2016 mit, dass der gemeindliche Weg nach der Beschaffenheit seiner Fahrbahn nicht geeignet und nicht dazu bestimmt ist, den zusätzlichen allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr aus dem geplanten Baugebiet aufzunehmen und ist zu einer diesem Verkehr dienenden Straße auszubauen.

Die Änderung der bestehenden Kreuzung L 292/ gemeindlicher Weg ist gemäß § 34 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) als neue Kreuzung zu behandeln. Demnach trägt die Gemeinde Calberlah die Herstellungskosten der neuen Kreuzung. Gemäß § 35 (1) i.V. mit dem § 34 (1) NStrG sind die Mehrunterhaltungskosten dem Land Niedersachsen abzulösen.

Über die neue Erschließung ist frühzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung mit entsprechenden Unterlagen gemäß beigefügtem Merkblatt zwischen der Gemeinde Calberlah und dem Land Niedersachsen, letztendlich vertreten durch den Geschäftsbereich Wolfenbüttel, abzuschließen. Hierin werden u. a. geregelt, dass alle Bau- und Mehrunterhaltungskosten sowie Folgekosten zu Lasten der Gemeinde Calberlah gehen.

Die **Koordinationsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände (KONU)** regt mit Schreiben vom 27.04.2017 an, die nördlich geplante Anliegerstraße, die lediglich eine rückwärtige Zuwegung zu den bestehenden Grundstücken sichern soll, wassergebunden auszuführen.

- Abwurfkampfmittel

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformationen und Liegenschaften** bestätigt in seiner Stellungnahme vom 13.07.2016, dass gegenüber der geplanten Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken bestehen.

Die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorhandenen Luftbilder zum Plangebiet auf Antrag hin ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf am 23.06.2016 in der Gemeindeverwaltung durchgeführt. Anregungen zur Planung wurden nicht vorgebracht.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 22.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.07.2016 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen; die Begründung wurde daraufhin um Hinweise ergänzt. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung für die nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Dauer vom 10.04.2017 bis 12.05.2017 in der Gemeinde Calberlah stattgefunden. Zeitgleich wurde der Planentwurf mit der Begründung in den Amtsräumen der Samtgemeinde ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 07.04.2017 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

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

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet in Calberlah zu schaffen.

Auf insgesamt rd. 4,55 ha setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) auf rd. 3,46 ha, Straßenverkehrsflächen auf rd. 0,53 ha sowie private Grünflächen auf rd. 0,56 ha. Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 1,56 ha möglich. Zuzüglich der Straßenverkehrsflächen liegt die maximal versiegelbare Fläche damit bei rd. 2,09 ha.

Im Plangebiet werden rd. 0,56 ha private Grünflächen ausgewiesen, ca. die Hälfte davon gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ein 30 Meter tiefer Streifen bisherigen Waldes wird aus Gründen der naturschutzfachlichen Aufwertung, als Zäsur gegenüber der geplanten Wohnnutzung und zur Wahrung der Sicherheit und

Gemeinde Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Ordnung i. S. d. Verkehrssicherungspflicht in eine 5 m breite Waldsaumzone direkt am Kernwald und in einen 25 m breiten, gestuften Gehölzstreifen umgebaut.

Es wird somit für den 25 m breiten Streifen, der zu einem gestuften Gehölzbestand umgebaut werden soll, faktisch eine Waldumwandlung vorbereitet, die durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird. Im Forstort Dragen wird erstmals eine Eichen-Buchen Mischwald in einem Verhältnis zum Umbau aufgeforstet.

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Insbesondere für die Bereiche, die erstmalig einer baulichen Inanspruchnahme unterzogen werden, wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Im Ergebnis können die Folgen des Eingriffs nur teilweise durch die Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden, das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch planexterne Maßnahme erbracht.

Nach der Realisierung des Bebauungsplans verbleiben somit keine erheblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und in das Landschaftsbild.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

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

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt. Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ergänzend zu den einschlägigen Planwerken wurden bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange und der Abwägung die Bestandssituation - anhand von Begehungen – zugrunde gelegt. Dies wurde der Planung gegenüber gestellt.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde durch das Fachbüro Biodata GbR (Biologische Gutachten) eine faunistische Potentialabschätzung für den Betrachtungsraum erarbeitet, dies wurde von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises im Vorfeld empfohlen, da eine hohe Bedeutung der Flächen für Arten und Lebensgemeinschaften nicht zu erwarten war. Die Gemeinde folgte daher der Empfehlung der zuständigen Behörde. Die faunistische Potentialabschätzung untersuchte das Plangebiet und den Betrachtungsraum hinsichtlich der Bedeutung die Avifauna und Fledermausarten über die Vegetationsperiode hinweg. Die Erkenntnisse wurden zur Beurteilung der Bedeutung und des Eingriffs in die Planung aufgenommen, um Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Des Weiteren sind die Ergebnisse Grundlage von Regelungen zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Der vorliegende Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift betrifft Flächen im Südosten der Ortslage von Calberlah. Ziel der Planung ist es, ein neues Wohngebiet im Sinne der Eigenentwicklung auszuweisen.

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Insbesondere für die Bereiche, die erstmalig einer baulichen Inanspruchnahme unterzogen werden, wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Die Eingriffe können nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf planexternen Flächen erbracht. Im Ergebnis verbleiben/ entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.

Es wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen, um sicherzustellen, dass der im Straßenraum verfügbare Parkraum für Quartiersbesucher zur Verfügung steht.

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

Maß der baulichen Nutzung/ Höhenentwicklung

Der Landkreis forderte im Planverfahren, die zulässige Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen stärker einzuschränken. Ursächlich für die Forderung ist dabei, dass die ausschließliche Festsetzung einer Sockelhöhe und Geschossigkeit keine Auswirkungen habe. Es werden nachbarrechtliche Konflikte befürchtet. Die Gemeinde behält den Umfang der Festsetzungen zur Höhenentwicklung bei, da hiermit der Bezug zu den angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen hergestellt wird, in denen ebenfalls dieser Regelungsumfang gewählt wurde. Außerdem entspricht die Typologie der bestehenden, angrenzenden Bebauung ebenfalls dem Ausnutzungsgrad, der für die Bebauung durch den Bauleitplan ermöglicht wird. Die Gründe für diesen Ausnutzungsgrad ergeben sich schon aus dem Gebot des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden. Es wird darüber hinaus keine städtebauliche Grundlage für eine Schlechterstellung der zukünftigen Bauherren in diesem Baugebiet gegenüber den bestehenden Baugebieten gesehen.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Ergebnis nicht zu erwarten.

Belange der Landwirtschaft

Vom Grundsatz her sind landwirtschaftliche Nutzflächen vor der Inanspruchnahme durch Überbauungen zu schützen, allerdings befinden sich die Flächen bereits im direkten Einflussbereich des Siedlungskörpers. Außerdem ist das standortbezogene, ackerbauliche Ertragspotential für diese Flächen als gering zu bewerten. Da nahezu ausschließlich land- und forstwirtschaftliche an die vorhandene Ortslage anschließen, kann auf die Inanspruchnahme solcher Flächen für eine Siedlungsentwicklung nicht verzichtet werden. Die Gemeinde erachtet es daher als angemessen, die Flächen für die geplante Bebauung und Ausgleichsmaßnahmen heranzuziehen, um ein neues Wohngebiet für die Gemeinde Calberlah zu entwickeln.

Die Landwirtschaftskammer brachte im Rahmen des Verfahrens vor, dass die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Schläge im Umfeld des Plangeltungsbereiches und auch der externen Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet werden muss. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass es nicht zu einer Zunahme vom Plangebiet abfließenden Oberflächenwassers auf den angrenzenden Flächen kommen darf. Außerdem sind Immissionen aus der Landwirtschaft im ortsüblichen Umfang im neuen Baugebiet zu tolerieren.

Mit der Planung wurde entsprechend darauf reagiert, durch die Ausweisung eines Regenwasser-Rückhaltbeckens aufgrund des Bodengutachtens und hydraulischen Berechnungen kann gewährleistet werden, dass sich die abflussmindernde Wirkung der Fläche nicht verschlechtert. Zudem werden im Rahmen der Planung Zuwegungen zu Landwirtschaftsflächen Flächen, so in Anspruch genommen, dass sie dem landwirtschaftlichen Verkehr auch weiterhin zur Verfügung stehen. Es handelt sich um ein Baugebiet im dörflichen Kontext, sowohl der Gemeinde als auch den zukünftigen Grundstückseigentümer ist daher klar, dass mit der Landwirtschaft verbundene Immissionen ein Bestandteil davon darstellt.

Erschließung

Es existiert eine mit dem Straßenbaulastträger der Landesstraße abgestimmte Planung für den Einmündungsbereich, dieser sind die aktuellen Verkehrszahlen zugrunde gelegt. Des Weiteren wird eine Kreuzungsvereinbarung abgeschlossen werden, sodass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bat darum, dass die Sichtfelder für die Anfahrsicht einen Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand halten, dieser Maßgabe liegt der Konstruktion des Sichtfeldes zu Grunde.

Immissionsschutz

Die Bahn weist darauf hin, dass von dem Betrieb ihrer Anlagen Emissionen ausgehen. Die Bahnanlagen sind aber räumlich weit entfernt, sodass nicht davon auszugehen ist, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Plangebiets-Nutzungen zu erwarten ist.

Ver- und Entsorgung

Es wurde im Verfahren darum gebeten, bei der Konstruktion der Erschließungsstraßen auf die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge zu achten. Die entsprechenden Schleppkurven wurden selbstverständlich berücksichtigt. Weiteres ist der Straßenausbauplanung vorbehalten.

Ein Träger der Versorgung wies im Rahmen des Planverfahrens darauf hin, dass es nötig sei, für die Sicherung seiner Medientrassen zu den späteren Hausanschlüssen ein Leitungsrecht auszuweisen. Da die Aufteilung der Baugrundstücke nicht im Rahmen des Bebauungsplans vorgenommen wird, kann die Sicherung erst nach der Parzellierung im Rahmen der Vermarktung durch Leitungsrechte auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Die Sammelleitungen können im Zuge der Erschließungsstraßen realisiert werden.

Mit der Planung wurde darauf reagiert, dass durch die Entstehung eines neuen Baugebietes die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Durch die Festsetzung eines Regenwasser-Rückhaltbeckens aufgrund des Bodengutachtens und hydraulischen Berechnungen kann gewährleistet werden, dass sich die abflussmindernde Wirkung der Fläche nicht verschlechtert. In einigen Bereichen des Baugebietes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich, für diese kann im Rahmen des Einzelnachweises von einem Anschluss an die zentrale Entsorgung abgesehen werden.

Boden und Grundwasser

Im Plangebiet kommt es in bestimmten Bereichen zu Bodenfeuchte und Staunässe, Keller sollten daher durch wasserundurchlässige Wannenbauwerke oder Abdichtungen geschützt werden. Der Landkreis Gifhorn forderte, dies als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auf eine gesonderte textliche Festsetzung wur-

de aber verzichtet, da der Hinweispflicht für die zukünftigen Bauherren in ausreichendem Maße durch den schriftlichen Vermerk auf der Planurkunde Rechnung getragen ist. Die Gemeinde verweist hierbei ebenso auf den unverhältnismäßig hohen Aufwand, da durch eine entsprechende Festsetzung eine erneute Auslegung erforderlich werden würde und der durch den Hinweis gegebenen Anstoßwirkung.

Denkmalschutz

Es wurde Belange zum Denkmalschutz im Rahmen des Verfahrens vorgebracht, die Anregung diese in den Begründungstext aufzunehmen wurde verworfen, da sie bereits zum Stand des Vorentwurfs im Begründungstext aufgeführt waren.

Grünordnung

Die textliche Festsetzung Ziffer 4, welche die Herstellung der Waldsaumzone und des gestuften Gehölzstreifens regelt, wurde auf Anregung des Landkreises Gifhorn nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren ergänzt. Es wird nunmehr darauf hingewiesen, dass dem Eigentümer die Durchführung und Unterhaltung obliegt. Dies ist zudem vertraglich gesichert.

Zudem sollte die vertragliche Sicherung auch den Landkreis Gifhorn einbinden, dies wird aber weder als zielführend noch als erforderlich angesehen. Die Vertragsschließung mit dem Eigentümer ist hinsichtlich des Ziels der Anpflanzung ausreichend, die waldfachlichen Aspekte sind mit der unteren Waldbehörde abgestimmt.

Der Anregung hinsichtlich des zeitlichen Horizonts für die Umsetzung der Waldsaumzone und des gestuften Gehölzstreifens sowie zur Einfriedung des Bereiches wurde gefolgt. In den Vertrag ist ein entsprechender Paragraph aufgenommen worden, dass die Maßnahme spätestens 1 Jahr nach Baubeginn umgesetzt sein wird und das die Flächen einzuzäunen sind.

Ausgleichsmaßnahmen

Für die Ausgleichsfläche in der Nähe der Landesstraße ist man zwischenzeitlich von dem ursprünglichen Entwicklungsziel eine Streuobstwiese zu entwickeln aus mehreren Gründen abgerückt, sodass die vorgebrachten Hinweise zu Neupflanzungen von Bäumen in der Nähe der L 292 nichtmehr relevant sind. Es wird auf dieser Fläche nun extensives Grünland entwickelt.

Ebenfalls wurde die ursprüngliche Variante, die Kompensation durch eine Maßnahme der Gewässerrenaturierung herzustellen, verworfen. Es ist geplant den Ausgleich über externe Maßnahmen der Aufforstung sicherzustellen.

Die Beurteilung der ökologischen Wertigkeit des Kiefernbestandes wurde im Rahmen der Stellungnahmen angezweifelt, hier läge ein höherwertiger Bestand als im Umweltbericht dargestellt vor. Nach Einschätzung der Gemeinde und der Unteren Waldbehörde des Landkreises handelt es sich bei dem bestehenden Kiefernforst um junge bis mitteljunge Gehölze. Die Beurteilung der bestehenden Kieferngehölze mit einer Wertigkeit von 2 – Sonstiger Nadelforst – ist mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises abgestimmt. Es handelt sich hierbei um überwiegend monostrukturellen Nadelwald.

Waldbelange

Südlich angrenzend, an die Flächen die im vorliegenden Bebauungsplan erstmals als Baugebiete ausgewiesen werden, befindet sich eine Waldparzelle. Im Sinne der Wahrung der Abstände zur Gefahrenabwehr wird der bestehende Wald in einer Tiefe von 30 m zu den zukünftigen Baugebieten umgebaut. An dem nach wie vor fortbe-

stehenden Kernwald wird erstmals in einer Breite von 5 m ein Waldsaum errichtet. Die verbleibenden 25 m werden zu einem gestuften Gehölzstreifen umgebaut, für diese Flächen wird faktisch eine Waldumwandlung vorbereitet, die durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird. Es wird daher der Anregung der Wald- und Forstbehörden sowie der KONU gefolgt und für diese 2.500 m² Wald Ausgleich im Forstort Dragen umgesetzt.

Des Weiteren wurde die Gemeinde dazu aufgefordert, hinsichtlich der forstfachlichen Aspekte die Bezirksförsterei in Fallersleben an der Planung und Umsetzung zu beteiligen. Dies wird aber nicht als erforderlich angesehen, da die zuständige Waldbehörde und das Forstamt Unterlüß am Verfahren beteiligt wurden.

Artenschutz

Durch den Bebauungsplan werden vermutlich Brutreviere für die Feldlerchen und Wiesenschafstelze verloren gehen. Der erforderliche Ausgleich wird vertraglich zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises geregelt und sichergestellt. Die Vorgehensweise wurde von der zuständigen Naturschutzbehörde vorgeschlagen. Die Festsetzung im Bebauungsplan – wie gefordert – ist somit nicht erforderlich.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht nicht ausreichend hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die umliegenden Biotoptypen sei, der Umweltbericht wurde daraufhin um diese Betrachtungen ergänzt.

Des Weiteren wurde verlangt, für den Verlust von Nahrungsflächen für Vogelarten einen Ausgleich zu schaffen. Dies wird aber abgelehnt, da in den Elementen der Offenlandschaft in der Umgebung des Plangebietes ausreichend Nahrungsflächen zum Ausweichen zur Verfügung stehen.

Die Anregung, die artenschutzfachliche Betrachtung auch auf das Umgebungsgebiet auszudehnen wurde in gewisser Weise gefolgt. Erst nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren lag die faunistische Untersuchung vor, diese betrachtete selbstverständlich auch die Planbereichs-Umgebung und wies auf das Hinausschieben des Meidungsbereiches für Vogelarten des Offenlandes hin.

Es wurde weiterhin der Umweltbericht nach dem frühzeitigen Planverfahren hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes für Fledermausarten anhand der faunistischen Potentialabschätzung ergänzt.

Des Weiteren wurden Hinweise zur Erschließung, zu den Belangen der Landwirtschaft, zur Ver- und Entsorgung, zu Abwurfkampfmitteln, zum vorbeugenden Brandschutz und zum Artenschutz vorgebracht, die in den Begründungstext aufgenommen wurden.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Kapitel 7.0 der Begründung zu entnehmen.

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat den vorliegenden Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift einschließlich der Begründungen nach erfolgter Abwägung in seiner Sitzung am 28.08.2017 beschlossen.

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

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

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Straßen und Wege wird durch einen Erschließungsträger vorgenommen.

Die Anlage und Unterhaltung der Waldsaumzone und des gestuften Gehölzstreifens erfolgt auf privaten Grünflächen die sich auch weiterhin im Besitz des privaten Waldeigentümers befinden. Die Herstellung und Unterhaltung wird vertraglich geregelt.

Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird auf planexternen Flächen erbracht, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden oder vertraglich mit dem Eigentümer gesichert sind. Die Umsetzung der Maßnahmen und Sicherung des erreichten Zustandes ist somit gewährleistet.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden der Kläranlage von Isenbüttel zugeführt. Der Ausbau der Straße wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Auf planexternen Flächen wird zur Erbringung des naturschutzfachlichen Ausgleichs Acker zu einer Streuobstwiese und extensivem Grünland entwickelt. Hinzu kommt die Aufwertung im Rahmen des Waldausgleichs sowie der Artenschutzmaßnahme für die Vogelarten. Die Umsetzung der Kompensation ist für die Verwirklichung des Bebauungsplans erforderlich.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 10.04.2017 bis 12.05.2017 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 28.08.2017 durch den Rat der Gemeinde Calberlah unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren beschlossen.

Calberlah, den 28.Sep. 2017

gez. Thomas A. Goltermann
(Bürgermeister)

Siegel

Anlagen: planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Bebauungsplan
Bergstricken
mit örtlicher Bauvorschrift

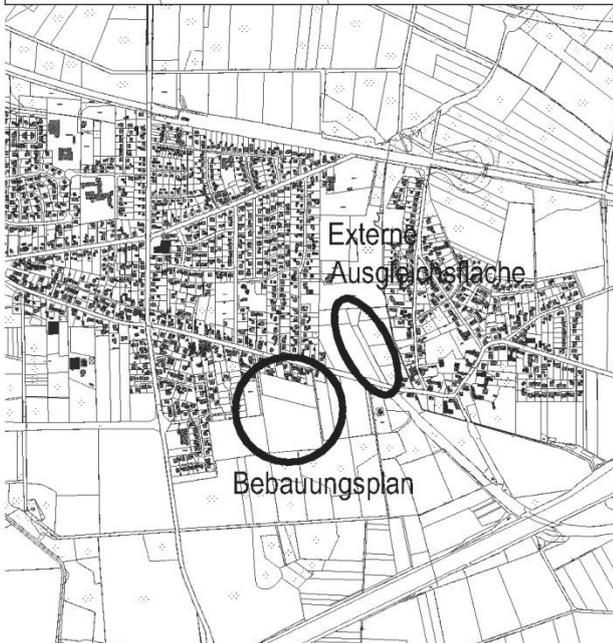
Externe Ausgleichsfläche - Anlage zur Begründung

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

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

© (2011) LGLN



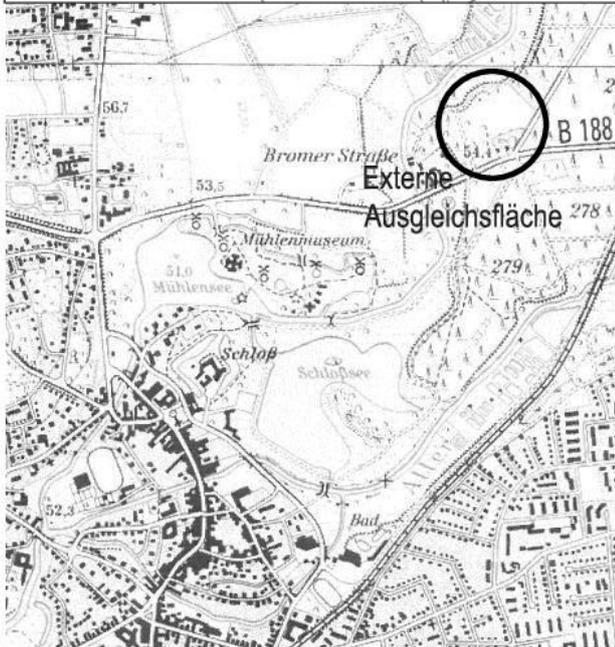
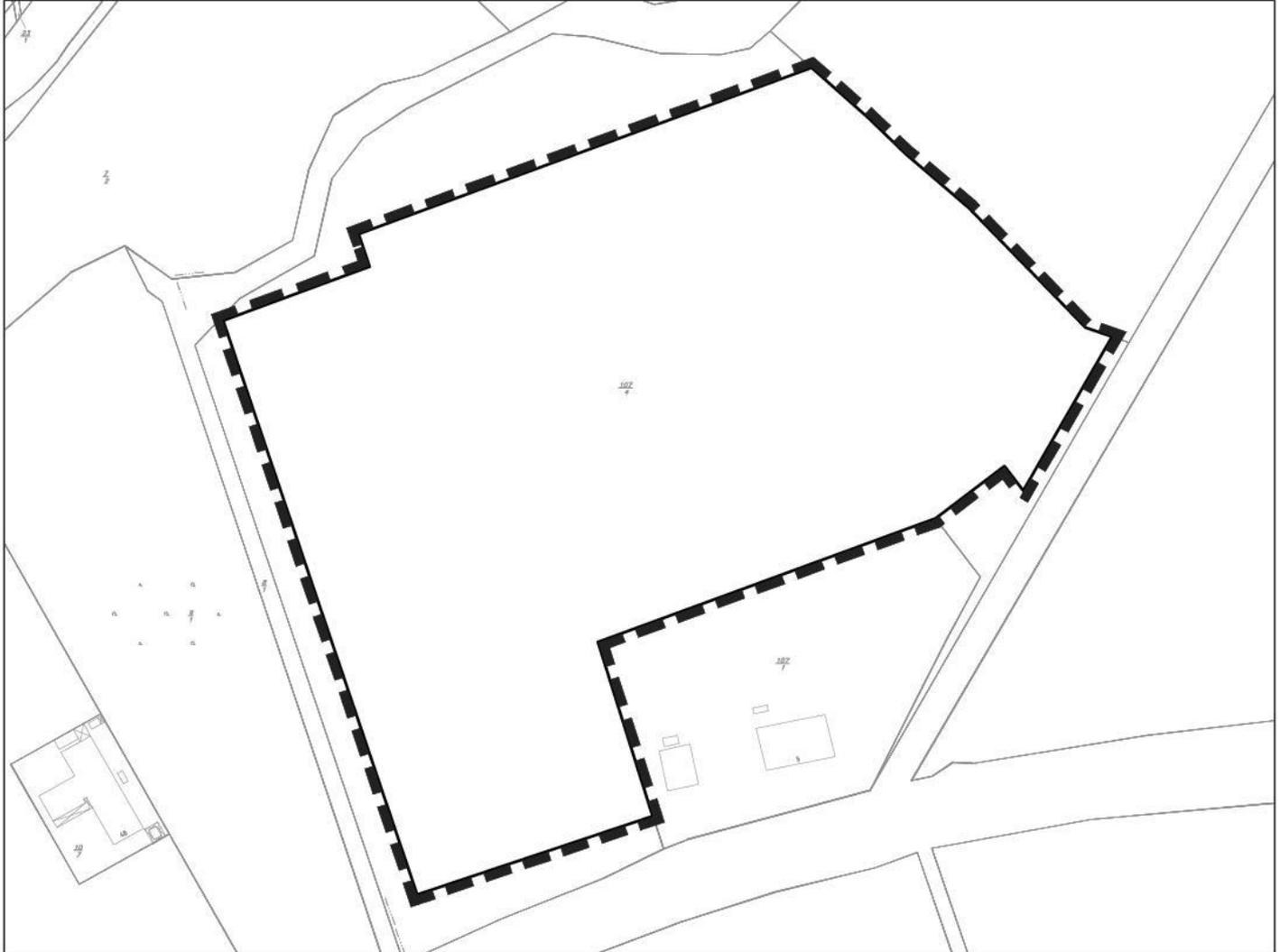
1. Auf den gemeindeeigenen Flurstücken 139/4 und 139/5, der Flur 3, in der Gemarkung Calberlah wird der Ausgleich für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf einer Fläche von rd. 5.800 m² erbracht. Durch die Entwicklung einer Streuobstwiese werden die Flächen naturschutzfachlich aufgewertet.
2. Gemäß § 9 (1a) und § 135a (2) BauGB wird die beschriebene Maßnahme dem Bebauungsplan "Bergstricken" mit ÖBV als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a (3) BauGB zugeordnet.

Bebauungsplan
Bergstricken
mit örtlicher Bauvorschrift

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) 

Externe Ausgleichsfläche - Anlage 2 zur Begründung



1. Auf dem Flurstück 197/4 in der Flur 19 im Forstort Dragen (Gemarkung Gifhorn) wird eine Erstbestockung von den Niedersächsischen Landesforsten betreut. Es werden erstmals Eichen- und Buchenmischwälder auf den Ackerflächen entwickelt.
2. Diese Maßnahme wird im Umfang von 2.500 m² dem vorliegenden Bebauungsplan als Waldausgleich für den Kiefernforst, der nicht erhalten werden kann und zu einem gestuften Gehölzstreifen umgebaut wird, zugeordnet.
3. Zudem wird die erzielte naturschutzfachliche Aufwertung auf den Flächen gemäß § 9 (1a) und § 135a (2) BauGB dem Bebauungsplan "Bergstricken" mit ÖBV als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a (3) BauGB zugeordnet.
4. Die Sicherung der Maßnahme ist vertraglich zwischen den Landesforsten und dem Vorhabenträger gewährleistet.