



Grundriß nach Kartenunterlage vom 26.02.1997 erstellt!

Die Fluren 8 und 9 sind Bestandteil der vereinfachten Flurbereinigung Wasbüttel!

Die Flurgrenze zwischen den Fluren 8 und 9 ist identisch mit der Grenze des Flurbereinigungsverfahrens!

Angelerntigt im Februar 1998
 Auftragnr. 978005
 Gemarkung Calberlah
 Flur 3, 8 und 9
 Maßstab 1:1000
 Dipl.-Ing. JÜRGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Kirchwall 16
 Telefon 0531/547811 Telefax 0531/54830
 38518 GIFHORN

B - PLAN „Großes Feld 5“

B - PLAN „Großes Feld 2“

B - PLAN „Großes Feld 3“

Satzung § 34
 Abs. 4 des BauGB

Angelerntigt im Mai 1997
 Auftragnr. 978005
 Gemarkung Calberlah
 Flur 3, 8 und 9
 Maßstab 1:1000
 Dipl.-Ing. JÜRGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Kirchwall 16
 Telefon 0531/547811 Telefax 0531/54830
 38518 GIFHORN

Auftragnr. 977905
 Gemarkung Calberlah
 Flur versch.
 Maßstab 1:1000
 Dipl.-Ing. JÜRGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Kirchwall 16
 Telefon 0531/547811 Telefax 0531/54830
 38518 GIFHORN

Hinweis:
 Die Flur 9 ist Bestandteil der vereinfachten Flurbereinigung Wasbüttel!

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
- AW Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1 u. Nr. 11
- Maß der baulichen Nutzung
- GRZ Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzung Nr. 10
 - I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 11 und Nr. 12
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Strassenverkehrsfläche
 - MF Straßenverkehrsfläche, Mischfläche
 - Strassenbegrenzungslinie
 - F Fußweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
 - Zweckbestimmung: Abwasser (Pumpstation)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- Gasleitung, unterirdisch siehe textliche Festsetzung Nr. 14
- Grünflächen
- Grünfläche, öffentlich
 - Zweckbestimmung: Spielplatz siehe textliche Festsetzung Nr. 5
 - Grünfläche, privat siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserflächen
 - Umgebung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken siehe textliche Festsetzung Nr. 4 und Nr. 15
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 6 u. Nr. 7
 - zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 7.4)
- Sonstige Planzeichen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen Begünstigter: Ver- und Entsorgungseigentümer
 - Umgebung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand) siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nachrichtlich
- Oberkante Gleis, bezogen auf NN
 - verfülltes Erdölbohrloch CLBL 9 siehe textliche Festsetzung Nr. 13
 - Lärmschutzwand
 - OD (km 5.684)

Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- Nördlich der für die Bebauung vorgesehenen Flächen bzw. der vorhandenen Gestaltung werden Flächen für Lärmschutzwälle auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens, erstellt vom Büro Bonn-Milare-Hopmann GmbH vom 08.04.1998, in einer Höhe von $\geq 0,0$ m über dem bestehenden Gelände festgesetzt.
- Innerhalb des Planungsbereiches wird aus Gründen des Lärmschutzes (ICE-Strecke) passiver Lärmschutz festgesetzt. Bei der Planung der Wohngebäude sind Aufenthaltsräume im Sinne des § 43 BauNVO so zu planen, daß sie von der ICE-Strecke abgewandt liegen. Bei Aufenthaltsräumen, die auch als Schlaf- oder Kinderzimmer genutzt werden, ist der Einbau schalldämmender Lüftungöffnungen (mit einem Schalldämmmaß der Fenster entsprechendem Einlüftungsdämmmaß) zwingend erforderlich. Die Vorgaben des Beiblattes 1 zur DIN 4109 sind dabei zu beachten.
- Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
- Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist die Errichtung eines Kinderspielfeldes für Kinder bis 12 Jahre zulässig.
- Innerhalb der privaten Grünfläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte heimische Gehölze (Baldachin, Weiden Nr. 7 a, b, und c, Farnpflanzel, zu ersetzen. Es dürfen weder Aufbahrungen noch Abwägungen vorgenommen werden. Vielmehr ist das vorhandene Gelände in seiner derzeitigen Gestalt und Funktion zu erhalten.
- a) Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO (ausgenommen die Fläche mit der Festsetzung „privat Grünfläche“ - textliche Festsetzung Nr. 6) werden unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten angelegt. Dabei ist eine Kernbepflanzung von Bäumen erster und zweiter Größe umgeben von Stäuchern vorzunehmen. Je 300 m² Bepflanzungsfläche ist ein Baum erster Größe sowie drei Bäume zweiter Größe und 50 Sträucher anzupflanzen. Die Gehölzarten sind der Gehölztafwahlliste, die der Begründung beiliegend ist, zu entnehmen.
 b) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 100 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücke (festgelegte) 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm, wie unter a) festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
 c) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch neue zu ersetzen.
- Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.
- Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.
- Die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB).
- Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
 a) bei Einzelhäusern 700 m²;
 b) bei Doppelhausbauweise je Doppelhaushälfte 350 m².
- Der Schutzbereich des verfüllten Erdölbohrloches $\geq 5,0$ m ist von jeglichem tieferzuleitenden Bewuchs freizuhalten.
- Beim Anpflanzen tiefwurzelnder Bäume im Bereich des Schutzstreifens der Ferngasleitung ist ein Mindestabstand von 2,0 m zur Leitung einzuhalten.
- Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft ist die Fläche, die nicht für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens benötigt wird, als Streifenweise anzulegen.

Vereinfachte Änderung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.M. § 40 der Niedersächsischen Verordnungen (NdsO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden mit einsehenden abwechslenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Calberlah, den 15.12.1998

Marschalse Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Calberlah, den 16.12.1998

Marschalse Bürgermeisterin

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 6 Abs. 2 Satz 2 BauGB § Abs. 3 Satz 2/3 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 1) unter Auflagen/Maßnahmen (mit Ausnahme der durch öffentlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.M. 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt).

Calberlah, den 17.05.1999

Bürgermeisterin

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den in der Verfügung vom 17.05.1999 (Az.: 1) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am 17.05.1999 im Amtsbereich für den Landkreis Gifhorn mit Wirkung der Auftrags/Maßnahmen vom 17.05.1999 bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Calberlah, den 17.05.1999

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan-Erstellung-der-Genehmigung-des-Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.1999 im Amtsbereich für den Landkreis Gifhorn rechtsverbindlich geworden.

Calberlah, den 17.05.1999

Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Calberlah, den 5.1.2005

Bürgermeisterin

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Calberlah, den 24.2.2011

Bürgermeisterin

Übersichtsplan M 1:5.000

PLAN GEBIET - A -

PLAN GEBIET - B -

Calberlah

Ortsteile Calberlah

Bebauungsplan

„Großes Feld IV“

Maßstab 1:1.000

Dipl.-Ing. Waldemar Goltz
 Am Alleenrand 6
 38518 Gifhorn

Datum: 25.11.1997

geändert: 21.02.1999
 05.05.1999
 18.01.2008
 17.10.2008

A B S C H R I F T

URSCHRIFT DER BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „**Großes Feld IV**“ der Gemeinde Calberlah, OT Calberlah
Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Calberlah ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel und besteht aus den Ortsteilen Allenbüttel, Allerbüttel, Calberlah, Edesbüttel, Jelpke und Wettmershagen. Nach den Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994 ist die Samtgemeinde Isenbüttel und damit auch die Gemeinde Calberlah dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben aus dem LROP wurden als verbindliche Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig übernommen.

Das RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist am 01.09.1996 in Kraft getreten.

Nach den Darlegungen im RROP hat der Ortsteil Calberlah **unterhalb der grundzentralen Ebene grundzentrale Teilfunktionen zu übernehmen (D 1.5 03 Abs. 1)**. Bezogen auf das vorhandene „Tankumseegebiet“ wurde der Gemeinde Isenbüttel die Entwicklungsaufgabe **„Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (D 3. 8 06)“** zuerkannt. Da ein Teilbereich des Tankumseegebietes in der Gemeinde Calberlah liegt, kann davon ausgegangen werden, daß sich diese Aussage im RROP auch zu einem geringen Teil auf die Gemeinde Calberlah bezieht. Darüber hinausgehende Entwicklungsaufgaben sind dem OT Calberlah der Gemeinde Calberlah nicht zuerkannt worden.

Der Ortsteil Calberlah der Gemeinde Calberlah ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere auch Grünlandnutzung, mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Eine große Anzahl der Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im nahegelegenen Volkswagenwerk in Wolfsburg. Darüber hinaus sind als Arbeitsplätze die Stadt Gifhorn und teilweise auch die Stadt Braunschweig anzusehen. Der Ortsteil Calberlah der Gemeinde Calberlah ist über die L 282 und verschiedene Kreisstraßen sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Durch den Ausbau der ICE-Strecke Hannover - Berlin wurde die ehemalige Anbindung an die K 114 unterbunden, so daß nunmehr der gesamte Straßenverkehr über die L 292 abgewickelt werden muß. Der nächste Autobahnanschluß besteht in Wolfsburg an die A 39. Der Ortsteil Calberlah liegt östlich des Elbeseitenkanals, nördlich der Einmündung des Elbeseitenkanals in den Mittellandkanal bei Edesbüttel. Der Ortsteil Calberlah liegt darüber hinaus südlich der ICE-Strecke Hannover - Berlin, die im Bereich der Gemarkung Calberlah in einer Untertunnelung den Elbeseitenkanal kreuzt.

Die Gemeinde Calberlah hat z.Z. ca. 4.780 Einwohner, wovon ca. 3.035 Einwohner auf den Ortsteil Calberlah entfallen.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand der 10. Änderung) ist für den Bereich dieses Bebauungsplanes größtenteils ein „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) mit einer maximal zulässigen Geschosßfläche von 0,3 dargestellt. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan eine Grünfläche dargestellt. Das gleiche gilt auch in einer Tiefe von ca. 70 m parallel zur ICE-Strecke der Deutschen Bundesbahn. Darüber hinaus ist hier parallel zur ICE-Strecke eine Fläche für die Errichtung von Maßnahmen zum Schutz gegen störende Umwelteinflüsse (Lärmschutz) dargestellt. Diese Fläche für Lärmschutzmaßnahmen beginnt im Westen am Ziegeleiweg und endet im Osten an dem bereits bebauten Grundstück an der Bahnhofstraße, Höhe Steinkamp, wo die aktiven Lärmschutzmaßnahmen der Deutschen Bundesbahn bezüglich der ICE-Strecke enden. Die Gemeinde weist auf der Grundlage der Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes einen Teilbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA - § 4 BauNVO), Grünfläche im Westen, die als Bestand gesichert werden soll sowie zum Schutz gegen aus dem Betrieb der ICE-Strecke resultierenden Lärm parallel zur vorhandenen Gashauptleitung Flächen für die Errichtung von Lärmschutzwällen aus. Darüber hinaus werden Flächen für den Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelungen nach § 1 a BauGB vorgesehen. Außerdem erfolgt eine Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft zwischen der Baufläche und der ICE-Strecke, da es nach den wasserwirtschaftlichen Belangen notwendig ist, für die Beseitigung des Niederschlagswassers eine Regenrückhaltung vorzusehen, bevor das Niederschlagswasser der Vorflut zugeleitet werden kann. Mit den durch die Gemeinde beabsichtigten Ausweisungen wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB durch die Gemeinde Calberlah eingehalten.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Nach landesplanerischen Zielvorgaben hat die Gemeinde Calberlah im Ortsteil Calberlah unterhalb der grundzentralen Ebene für die „grundzentrale Versorgung“ der Bevölkerung, die ihr nach den gesetzlichen Bestimmungen obliegt, Sorge zu tragen. Dazu gehört es u.a. auch, durch bauleitplanerische Schritte die Schaffung von ausreichend Wohnraum zu ermöglichen. Die Gemeinde kommt somit ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, für die Eigenentwicklung der Bevölkerung in ausreichendem Maße Bauland durch planungsrechtliche Schritte verfügbar zu machen und Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

Darüber hinaus sorgt die Gemeinde durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dafür, daß die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht wird. Die Gemeinde Calberlah ist ferner der Auffassung, daß durch Ausweisung weiterer Baulandflächen der Druck der baulandsuchenden Bevölkerung gemildert und damit auch eine preisdämpfende Wirkung auf die immer noch ansteigenden Baulandpreise erreicht wird. In diesem Zusammenhang muß angemerkt werden, daß im Ortsteil Calberlah kaum noch freie Bauflächen zur Verfügung stehen, die sofort bebaubar sind. Die Gemeinde ist daher

der Auffassung, daß dieser Bebauungsplan dazu dient, den erforderlichen Wohnbedarf abzudecken.

Durch den Bebauungsplan sollen ca. 90 neue Baugrundstücke geschaffen werden.

1.3 Planinhalt/Begründung (Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel ist für den in Rede stehenden Plangeltungsbereich zwischen der bereits baulich genutzten Fläche innerhalb des „Großen Feldes“ und der ICE-Strecke (Nord-Süd-Ausdehnung) und des Bereiches des Schulzentrums im Osten und des Ziegeleiweges im Westen ein „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) mit einer maximal zulässigen Geschosßfläche von 0,3 dargestellt. Daher werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA - § 4 BauNVO) ausgewiesen. Das wird damit begründet, daß durch die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan einzuhalten ist (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die Gemeinde ist der Auffassung, daß für das Wohnen im ländlichen Bereich an dieser Stelle des Ortsteiles Calberlah das „Allgemeine Wohngebiet“ die geeignete Nutzungsart ist. Als Bauweise wird das eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhaus in offener Bauweise vorgesehen. Das wird damit begründet, daß das freistehende Einzelhaus für den Ortsteil Calberlah der Gemeinde Calberlah landschaftscharakteristisch ist. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern wird damit begründet, daß auch im ländlichen Bereich bei der Errichtung dieser Gebäudeart energiesparend und auch baugrundsparend gebaut werden kann. Dieses will die Gemeinde auch ermöglichen. Ferner wird im Bebauungsplan geregelt, daß je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Das wird damit begründet, daß keine zu große Verdichtung der Wohnbebauung auf den einzelnen Grundstücken stattfinden soll. Bei einer größeren Verdichtung auf den Grundstücken wären dann auch die notwendigen Stellplätze in erhöhter Anzahl auf den Baugrundstücken nachzuweisen und auch herzustellen. Dies würde sich durch eine erhöhte Versiegelung insgesamt negativ auf das Baugebiet auswirken. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird damit begründet, daß keine zu große Versiegelung der Baugrundstücke unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden erfolgen soll (§ 1a Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde schließt einzelne nach § 4 BauNVO zulässige Nutzungen aus, damit ein ungestörtes Wohnen in diesem Bereich ermöglicht wird. Mit diesen Festsetzungsregelungen ist gewährleistet, daß ein Wohngebiet entsteht, das durch eine ruhige Lage gekennzeichnet ist und die angrenzende bereits vorhandene Bebauung durch das neue Baugebiet nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Anordnung der Baugrenzen auf den Baugrundstücken werden großzügig überbaubare Flächen festgesetzt. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, daß auch für Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO und Garagen sowie Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO ausreichend Platz innerhalb der überbaubaren Flächen vorhanden ist. Daher wird eine Regelung dahin gehend im Bebauungsplan getroffen, daß diese baulichen Anlagen auch nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Davon ausgenommen werden lediglich Grundstückseinfriedungen.

Um dieses Planungsziel der Gemeinde noch zu unterstreichen, wird festgesetzt, daß die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der im Bebauungsplan zulässigen GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen nicht zulässig ist.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Mindestbauplatzgrößen werden damit begründet, daß hier keine zu klein geschnittenen Grundstücke entstehen sollen, die sich negativ auf das Baugebiet und den Ortsteil Calberlah auswirken könnten.

- Verkehrsflächen

Die Anbindung des neu geplanten Baugebietes an das gemeindliche Verkehrsnetz erfolgt über zwei bereits im südlich angrenzenden Baugebiet dafür ausgewiesenen Straßen, die insgesamt in der Straße „Am großen Feld“ einmünden und hierüber an die Hauptstraße (L 292) im Bereich des Ziegeleiweges (Rondell) geführt wird. Mit der zuständigen Straßenbauverwaltung Wolfenbüttel und der Verkehrsbehörde des Landkreises wurde abgestimmt, daß die Anbindung in diesem Bereich an das gemeindliche und auch regionale Verkehrsnetz unproblematisch ist unter der Voraussetzung, daß der Einmündungsbereich entsprechend den Erfordernissen bezüglich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 292 ausgebaut wird. Es wird für erforderlich angesehen, hier eine sog. „schlanke Linksabbiegespur“ herzustellen. Die Planung dafür wird durch ein Ingenieurbüro erstellt. Die Abstimmung über Detailfragen darüber ist bereits erfolgt. Für die planerische Realisierung der Veränderungen im Bereich der Einmündung in die L 292 ist es notwendig, gesondert zu dem eigentlichen Bebauungsplan, der als Teilabschnitt „A“ bezeichnet wird, einen weiteren Teilabschnitt, der die Bezeichnung „B“ erhält, mit einzubeziehen. Das hat den Vorteil, daß die Straßenbauverwaltung Wolfenbüttel nicht auf der Grundlage des Niedersächsischen Straßengesetzes eine Planfeststellung durchführen muß. Die planungsrechtliche Absicherung für die Einrichtung der Linksabbiegespur erfolgt vielmehr durch das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Dies ist auch mit der zuständigen Straßenbauverwaltung Wolfenbüttel, Herrn Bliwier, so abgestimmt. Die Gemeinde hat zur Realisierung der Baumaßnahmen für die Linksabbiegespur nach Abschluß des Bauleitplanverfahrens mit der Straßenbauverwaltung eine Kreuzungsvereinbarung über die technische Ausführung dieser Einmündung in die L 292 abzuschließen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die Gemeinde Calberlah im Jahre 1992 die Erstellung eines Verkehrskonzeptes für den Ortsteil Calberlah durch das Ingenieurbüro Dr. Ing. Schubert, Hannover, in Auftrag gegeben hatte. Das Ergebnis dieses Verkehrskonzeptes für den Einmündungsbereich der Straße „Am großen Feld“ in die L 292 hatte zum Ergebnis, daß es für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 292 sowie des einmündenden Verkehrs von der Straße „Am großen Feld“ unbedingt einer Verbesserung des Einmündungsbereiches durch Herstellung eines Fahrbahnteilers bedarf. Bei der Erarbeitung des Verkehrskonzeptes war das Büro Dr. Ing. Schubert seinerzeit davon ausgegangen, daß sich die Zahl der Einwohner für das gesamte „Große Feld“ gegenüber der damaligen vorhandenen Einwohnerzahl verdoppeln würde. Dabei wurde die Baulanddarstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde zugrunde gelegt. Da sich die vorgesehene Baulanddarstellung nicht, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, aus Gründen des Schallschutzes realisieren läßt, entspricht die seinerzeit angenommene Verdoppelung (von ca. 1.600 Kfz/Tag auf ca. 3.400 Kfz/Tag) des Verkehrsaufkommens nicht mehr der Realität. Durch den Bebauungsplan werden ca. 90 neue Bauplätze entstehen. Bei maximal 2 WE je neu zu bildendem Grundstück (Einzel- und Doppelhäuser) werden ca. 180 neue Wohneinheiten ermöglicht. Somit werden ca. 450 neue Einwohner nach Fertigstellung des neuen Baugebietes im Geltungsbereich wohnen. Das sind dann ca. 80 % der bisher bereits in den bebauten Bereichen im Großen Feld vorhandenen Einwohner. Somit kann davon ausgegangen werden, daß sich das Verkehrsaufkommen bei Realisierung des Bebauungsplanes nicht verdoppeln wird, wie es seinerzeit vom

Büro Dr. Ing. Schubert bei Erarbeitung des Verkehrskonzeptes angenommen wurde. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, daß die Frequentierung dieses Einmündungsbereiches nach Bebauung aller künftigen Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber der Verkehrszählung von 1992 (1.600 Kfz/Tag) auf ca. 2.800 Kfz/Tag erhöhen wird. Die Prognose des Verkehrskonzeptes ging von ca. 3.400 Kfz/Tag aus. Bei mehreren Besprechungen sowie Ortsbesichtigungen mit der Straßenbauverwaltung, der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Gifhorn wurde festgestellt, daß ein Fahrbahnteiler, wie vom Büro Dr. Ing. Schubert vorgeschlagen, nach bisheriger Erfahrung zur Verbesserung der Gesamtsituation an dieser Stelle nicht das geeignete Mittel ist. Vielmehr soll hier eine „schlanke Linksabbiegespur“ für die aus Richtung Isenbüttel kommenden Verkehrsteilnehmer hergestellt werden, wodurch auch eine Verbesserung der Lage für die aus der Straße „Am großen Feld“ in die L 292 einbiegenden Verkehrsteilnehmer erreicht wird. In diesem Zusammenhang werden auch Querungshilfen im Bereich der L 292 in Richtung Ortslage und in der Straße „Am großen Feld“ gebaut und die Bushaltestelle in Richtung Ortslage verlegt. Mit diesen vorgesehenen Maßnahmen ist nach Auffassung der Straßenbauverwaltung Wolfenbüttel, der Polizei, der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises und auch der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, das neu geplante Baugebiet über die vorhandenen Gemeindestraßen an die L 292 verkehrlich anzubinden und eine Verbesserung der derzeitigen Situation zu erreichen.

Da es sich bei der Erschließung der künftigen Wohnbebauung um reine Anliegerstraßen handelt, wird innerhalb des neuen Baugebietes die öffentliche Erschließungseinrichtung mit einer Breite von 6,50 m für die Straßentrasse als ausreichend angesehen. Die Hauptanbindung an die bereits bestehenden Straßen erfolgt in der Straßenbreite der Straßen, an die angeschlossen wird. Die vorgesehenen Erschließungsanlagen werden als gemischte Verkehrsflächen ausgewiesen. Das heißt, daß eine Trennung der einzelnen Verkehrsarten nicht stattfindet. Vielmehr wird in einer Ebene der Verkehr für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge abgewickelt. Es wird empfohlen, den gesamten Bereich dieses Neubaugebietes als verkehrsberuhigte Maßnahme bei der technischen Ausführung der Erschließungseinrichtungen herzustellen. Um die nördlich der Wohnbebauung vorgesehenen Flächen für die Wasserwirtschaft bzw. Grünflächen als Ausgleichsmaßnahmen erreichen zu können, werden drei fußläufige Verbindungen in einer Breite von 4,00 m vorgesehen. Dies ist notwendig, da hier auch Entwässerungseinrichtungen zu verlegen sind. Im nordöstlichen Bereich wird nach Abstimmung mit dem Wasserverband Gifhorn und der Samtgemeinde Isenbüttel der Standort für ein Schmutzwasserpumpwerk festgelegt. Die Zufahrt zu diesem Pumpwerk erfolgt ebenfalls über einen 4,00 m breiten Weg, der ansonsten als Fußweg genutzt werden soll. Um eine fußläufige Verbindung zwischen der bereits bestehenden Bebauung und der neu geplanten Bebauung etwa in der Mitte zu realisieren, wird hier ein bereits vorhandener Fußweg in der anschließenden Bebauung aufgenommen und in das neue Plangebiet hineingeführt. Für einen Teilbereich des Neubaugebietes im Westen ist es notwendig, sog. Hinterliegergrundstücke über Zufahrtswege in einer Breite von 4,00 m an das Verkehrsnetz anzuschließen. Durch die Wahl der Trassenbreiten und der Verkehrsführung der öffentlichen Erschließungseinrichtungen ist sichergestellt, daß hier auch die Möglichkeit der Verbesserung des Wohnumfeldes im öffentlichen Verkehrsraum stattfinden kann, so daß auch von dieser Seite sicher ist, daß ein Baugebiet entsteht, das ein ruhiges Wohnen in ansprechender Umgebung ermöglicht wird. Die Gemeinde ist jedenfalls der Auffassung, daß durch die vorgesehenen Maßnahmen eine positive Auswirkung für das gesamte Wohnumfeld erreicht wird. Alle neu geplanten Bau-

grundstücke können über die bestehenden bzw. neu geplanten Erschließungseinrichtungen in das gemeindliche Straßennetz eingebunden werden.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Im nördlichen Geltungsbereich wird etwa in der Mitte liegend ein Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre ausgewiesen. Die erforderliche Größe wurde auf der Grundlage der Berechnungsmodalitäten des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpG) ermittelt. Da im angrenzenden Baugebiet ein Spielplatz vorhanden ist und auch an der Schule Spielmöglichkeiten bestehen, sollen weitere Spielmöglichkeiten im Baugebiet nicht geschaffen werden. Für größere Kinder stehen auch die gemeindlichen Einrichtungen im Bereich der Sportanlagen südlich der Berliner Straße am östlichen Ortsrand zur Verfügung. Darüber hinausgehende Spielmöglichkeiten sollen nicht geschaffen werden, da durch die Ortsrandlage des Baugebietes genügend Entfaltungsmöglichkeiten für die Kinder in der freien Landschaft gegeben sind

- Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, deren Grundstücke nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können. Nach Entleerung sind die Behälter wieder auf die Grundstücke zu transportieren.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist eine Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Brauchwasser, elektrische Energie und Erdgas sowie den Anlagen der Telekom vorgesehen und auch möglich.

Die häuslichen Abwässer werden zu einem Teil über Freigefälleleitungen, soweit dies von der Topographie her möglich ist, und zum anderen Teil über ein Pumpwerk per Druckleitung der zentralen Kläranlage der Samtgemeinde Isenbüttel zugeführt und dort gereinigt. Das auf den Hausgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden. Im Bereich der Samtgemeinde Isenbüttel besteht insofern für die Beseitigung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken kein Anschluß- und Benutzungszwang. Bei der Ermittlung der Versickerungsgrundlagen sind die ATV-Arbeitsblätter zu beachten. Falls wider Erwarten aufgrund der Grundwasserverhältnisse bzw. der anstehenden Bodenarten eine Versickerung nicht möglich ist, besteht auch die Möglichkeit, ausnahmsweise an die Regenwasserkanalisation der Gemeinde, die in den öffentlichen Verkehrseinrichtungen verlegt wird, anzuschließen. Für die Beseitigung des Oberflächenwassers aus dem Bereich der Erschließungsanlagen ist beabsichtigt, dieses Wasser über ein Regenrückhaltebecken der Vorflut, die südlich der Bahnstrecke vorhanden ist, zuzuleiten. Die genaue Größe, Lage, Beschaffenheit und Art des Regenrückhaltebeckens ergibt sich aus der hierfür notwendigen und noch zu erstellenden hydraulischen Berechnung.

- Brandschutz

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Brauchwasserleitungen werden in einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, daß in einer maximalen Entfernung von 70 m zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Gemeindebrandmeister sowie der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

- Grünflächen

Der gesamte Plangeltungsbereich, der für die Bebauung vorgesehen ist, wurde bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im Westen des Plangeltungsbereiches ist eine Grünfläche vorhanden, die auch im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde als solche dargestellt wurde. Diese Grünfläche ist landschafts- und ortsbildprägend und die Gemeinde beabsichtigt daher, durch entsprechende planerische Festsetzungen den Zustand zu sichern und ihn auf Dauer zu erhalten. In diesem Bereich gibt es auch an einzelnen Stellen Hecken, die erhalten werden sollen. Bei der Erstellung der Plangrundlage wurden einzelne Gehölze eingemessen, die auch als zu erhalten im Plan festgesetzt werden. Weitere Grünflächen sind bisher im Plangebiet nicht anzutreffen. Dies wird vielmehr Inhalt auch der planerischen Regelung durch die Gemeinde sein, hier entsprechende Vorgaben auf planerischer Basis vorzusehen.

- Landschaftspflege/Umweltbelange

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche mit einer Bonitätsziffer von ca. 25 bis 30 Bodenpunkten. Durch die gemeindliche Planung bereitet die Gemeinde einen Eingriff in den Naturhaushalt entsprechend § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor. Nach den Vorgaben der Fachgesetzgebung ist es erforderlich, daß die Gemeinde bei der Durchführung von Bauleitplanungen den Eingriff soweit wie möglich minimiert. Ist dieses nicht möglich, so ist innerhalb des Geltungsbereiches ein Ausgleich für diesen Eingriff zu schaffen.

Diese bisher auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes vorgesehenen Eingriffsregelungen wurden ab dem 01.01.1998 unter § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 in das Baugesetzbuch übernommen und sind daher von der Gemeinde im Bauleitplanverfahren zu regeln.

Bei dem in Rede stehenden Bebauungsplan „Großes Feld IV“ wird durch den planerischen Schritt der Gemeinde ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet, der als nachhaltig angesehen werden muß.

Die Gemeinde nimmt daher eine Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen vor, wobei von folgenden Vorgaben auszugehen ist:

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 150.000 m². Der Bereich, der für die Bebauung vorgesehen ist, hat eine Bruttobaulandfläche von ca. 72.500 m². Die für den zur Bebauung anstehenden Bereich vorgesehenen neu zu planenden Verkehrsflächen haben einen Flächeninhalt von ca. 9.500 m². Die Nettobaulandfläche für den

für die Bebauung vorgesehenen Bereich beträgt ca. 63.000 m² (72.500 m² - 9.500 m²). Bei einer Nettobaulandfläche von ca. 73.000 m² ergibt dies bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 eine maximale Versiegelungsfläche von ca. 21.900 m². Nach den Empfehlungen des Landesamtes für Ökologie sind die durch Verkehrsflächen sowie die Überbauung auf den Grundstücken versiegelten Flächen ein Ausgleich im Verhältnis von ca. 1 : 0,3 herzustellen. Die Gesamtfläche, für die ein Ausgleich herzustellen ist beträgt somit ca. 9.400 m² (31.400 x 0,3).

Der Ausgleich wird wie folgt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan hergestellt:

Im Bebauungsplan sind insgesamt Flächen für den Ausgleich in einer Größenordnung von ca. 26.400 m² festgesetzt (Festsetzung nach § 9 Abs. Nr. 20 BauGB). Für die Flächen, auf denen der Ausgleich hergestellt wird, enthält der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Dadurch ist sichergestellt, daß diese Flächen nicht nur zu bepflanzen sind, sondern daß die Bepflanzung auf Dauer erhalten werden muß.

Für die Flächenbilanzierung wurde die Fläche für die Wasserwirtschaft nicht mit einbezogen, da hier durch die Errichtung des vorgesehenen und notwendigen Regenrückhaltebeckens ebenfalls ein Eingriff in den Naturhaushalt stattfindet, der jedoch auch innerhalb dieser Fläche nach Erstellung des Regenrückhaltebeckens ausgeglichen werden kann. Dabei sollten auch die Vorgaben bezüglich der Bepflanzung aus der textlichen Festsetzung Nr. 7 Berücksichtigung finden. Es bleibt zu überlegen, ob diese Flächen nicht vielleicht sinnvollerweise sogar als Streuobstwiesen angelegt werden sollten. Das trifft insbesondere auch für die Pflanzbindungsfläche zwischen Bahnstrecke und Bebauung östlich der Fläche für die Wasserwirtschaft zu. Damit wäre ökologisch gesehen auch eine höhere Wertigkeit bezüglich des Ausgleiches zu erreichen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde ist im westlichen Plangelungsbereich anschließend an die hier bereits rechtswirksam ausgewiesene Satzung nach § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches eine Grünfläche dargestellt. Grund dafür war, daß diese Grünfläche im Randbereich der bebauten Ortslage ökologisch wertvoll ist und auch für den Bestand der Landschaft und der Natur an dieser Stelle gesichert werden sollte. Da die Darstellung im Flächennutzungsplan jedoch keine rechtsbindende Wirkung nach außen erzeugt, hat die Gemeinde entschieden, daß diese Fläche auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) nach den Vorgaben des Baugesetzbuches mit einer entsprechenden Festsetzung auf Dauer für den Naturhaushalt an dieser Stelle gesichert werden soll. Hierfür kommt dann eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Betracht. Es erfolgt eine Ergänzung des Planzeichens dahin gehend, daß diese so ausgewiesene Fläche in ihrem derzeitigen Stand erhalten werden soll und Veränderungen bezüglich des Pflanzbewuchses und der Gestalt der Oberfläche nicht zulässig sind. Die hier enthaltenen Heckenbereiche werden ebenfalls als zu erhalten festgesetzt.

Mit den von der Gemeinde vorgesehenen Maßgaben bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen ist sichergestellt, daß die durch die gemeindliche Planung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt auf Dauer ausgeglichen werden.

Innerhalb der Flächen für die Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen standortgerechte heimische Gehölze als Bäume und Sträucher angepflanzt und auf Dauer erhalten werden. Zu pflanzen sind nur heimische standortgerechte Bäume

und Sträucher (siehe Gehölzliste als Anlage zur Begründung). Bei Sträuchern ist je 2 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen. Es sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mindestens 3 Stück anzupflanzen. Für die Bäume sind je 100 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen. Die Bepflanzungen sind nach § 9 Abs. Nr. 25 b BauGB auf Dauer zu unterhalten und im Fall eines Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 100 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm wie oben beschrieben anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen. Weiteren Regelungsbedarf sieht die Gemeinde für die privaten Baugrundstücke nicht, zumal in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) festgelegt ist, daß die nicht überbauten und versiegelten Flächen auf den Grundstücken gärtnerisch anzulegen sind.

Durch die vorgesehene Wahl der Bepflanzungsmaßnahmen ist sichergestellt, daß innerhalb der Fläche mit der Pflanzbindung ein Ausgleich geschaffen wird, der zum einen auch Kleintieren Unterschlupf bietet und zur Verbesserung des Kleinklimas beiträgt und zum anderen eine Einbindung zur freien Landschaft hin bzw. Abschirmung zur ICE-Strecke gewährleistet.

Des weiteren ist beabsichtigt, daß bei der Herstellung der Erschließungseinrichtungen im öffentlichen Verkehrsbereich eine Begrünung vorgenommen wird und auch einzelne Bäume angepflanzt werden sollen, die wegen der Sichtverhältnisse einen Kronenansatz von mindestens 2,50 m haben müssen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, daß durch die von ihr vorgesehenen Maßnahmen der durch die Bauleitplanung der Gemeinde vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt, auch wenn er als nachhaltig angesehen werden muß, ausgeglichen wird.

- Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Außerdem ist der Gemeinde nicht bekannt, daß in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können. Innerhalb der Fläche, die als öffentliche Grünfläche als Fläche für die Wasserwirtschaft für die Errichtung des notwendigen Regenrückhaltebeckens vorgesehen ist, befindet sich das verfüllte Erdölbohrloch CLBL 9. Der Schutzbereich des verfüllten Erdölbohrloches $r = 5,0$ m ist von jeglichem tief wurzelnden Bewuchs freizuhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 13).

- Immissionsschutz

Im Plangeltungsbereich sowie in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Betriebe, die eine über das zulässige Maß hinausgehende Beeinträchtigung des geplanten „Allgemeinen Wohngebietes“ erwarten lassen. Beeinträchtigt wird dieses Plangebiet aber durch die vorhandene ICE-Strecke Hannover - Berlin der Deutschen Bahn AG. Wegen dieser vorhandenen Bahnstrecke war es notwendig, ein schalltechnisches

Gutachten erstellen zu lassen, um zu prüfen, welche Vorkehrungen gegen schädigende Umwelteinflüsse hier: „Verkehrslärm aus der Bundesbahnstrecke“ erforderlich sind, um für die Nutzer des Neubaugebietes ein gesundes Wohnen zu ermöglichen. Das schalltechnische Gutachten, das vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen (Gutachten vom 19.10.1995 - 95266) erstellt wurde, hatte zum Ergebnis, daß entsprechende Vorkehrungen auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier: Lärmschutzwall) getroffen werden müssen, um eine Konfliktbewältigung bezüglich des Belanges Lärmschutz erreichen zu können. Dieser Lärmschutzwall sollte in einer Höhe von 5,00 m bezogen auf die Oberkante der ICE-Strecke südlich der Bahntrasse errichtet werden. Da sich bei den Grundstücksverhandlungen zum Erwerb der für die Errichtung des Lärmschutzwalles erforderlichen Fläche erhebliche Schwierigkeiten ergeben haben, wurde vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann ein ergänzendes Gutachten (08.04.1998 - 95266/l) erstellt, mit dem untersucht wurde, wie sich die Situation darstellt, wenn der Lärmschutzwall unmittelbar nördlich der geplanten Bebauung in einer Höhe von 5,00 m über dem anstehenden Terrain errichtet wird. Außerdem war das ergänzende Gutachten erforderlich, weil die geplante Wohnbebauung nunmehr im Osten unmittelbar an das Grundstück des Schulentrums angrenzt. Hier war insbesondere zu untersuchen, wie sich die Situation hinsichtlich der hier vorhandenen Großturnhalle auf den angrenzenden Wohnbereich darstellt. Das ergänzende Gutachten hatte zum Ergebnis, daß bei Errichtung des Lärmschutzwalles an der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Stelle für das gesamte „Allgemeine Wohngebiet“ die Festsetzung passiven Lärmschutzes notwendig ist. Diesem Ergebnis des Gutachtens wird auch mit einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan Rechnung getragen. Hinsichtlich der Hallenbenutzung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, daß eine Beeinträchtigung des „Allgemeinen Wohngebietes,“ nicht zu erwarten ist, wenn die auf der Westseite des Hallendaches vorhandenen Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen nur in Ausnahmefällen während des Hallenbetriebes geöffnet werden, so daß dann von einem „seltenen Ereignis“ im Sinne der 18. BImSchV (18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes) ausgegangen werden kann. Nach Rücksprache mit der Samtgemeinde Isenbüttel, die für den Betrieb der Halle zuständig ist, bestehen keine Probleme, diese für den Lärmschutz erforderliche Regelung bei der Hallenbenutzung organisatorisch sicher zu stellen. Durch die auf der Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens getroffenen Maßnahmen ist sichergestellt, daß für die zur Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehene Fläche keine unzulässigen Störungen zu erwarten sind.

1.4 Hinweise aus der Fachplanung

Bergamt Celle - vom 30.06.1998

Nach meinen Unterlagen befinden sich im o.g. Plangebiet die nachfolgenden bergbaulichen Einrichtungen:

- a) die Erdgasleitung von Jelbke nach Gifhorn der Ferngas Salzgitter GmbH und
- b) zahlreiche, bereits verfüllte Bohrungen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH.

Verfüllte Förderbohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten. Anderenfalls ist das Bergamt zu hören.

Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tief wurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten.

Ich bitte Sie, sich mit der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, Postfach 51 03 60, in 30633 Hannover, sowie mit der Ferngas Salzgitter GmbH, Postfach 10 06 69, 38206 Salzgitter, in Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Finanzamt Gifhorn - vom 02.07.1998

Die Steuerverwaltung des Landes Niedersachsen besitzt in der Gemeinde Calberlah keine Grundstücke.

Zur Prüfung, ob die Allgemeine Finanzverwaltung Bedenken erhebt, bitte ich, mit dem Staatshochbauamt Braunschweig II, Humboldtstr. 33, 38035 Braunschweig in Verbindung zu treten.

Nieders. Landesamt für Bodenforschung - vom 03.07.1998

Aus der Sicht unseres Hauses sind zu den o.g. Planungen weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

Deutsche Bahn - vom 03.07.1998

aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

Die Belange der Deutschen Bahn AG werden in diesem Bebauungsplan nicht direkt berührt.

Wir bitten jedoch zu berücksichtigen, daß bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen ist und eventuell erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen sind.

Nieders. Landvolk - vom 06.07.1998

in obiger Angelegenheit nehmen wir zu dem Bebauungsplan „Großes Feld 4“ in Calberlah für unser Mitglied Rolf Schaper-Rinkel, Wedelheine, Alte Dorfstraße 28, 38527 Meine wie folgt Stellung:

Uns liegt ein Entwurf des Dipl. Ing. Waldemar Goltz zu dem geplanten Bebauungsplan „Großes Feld 4“ vor. Danach ist im Plangebiet A vorgesehen, einen Lärmschutzwall durch das Plangebiet zu legen. Dieser schneidet nicht nur die im Gebiet des Bebauungsplanes hinterliegenden Flächen zufahrtsmäßig ab, sondern behindert auch insbesondere unser Mitglied Rolf Schaper-Rinkel bei der Nutzung seines Flurstückes 39.

Des weiteren ist das Flurstück für den Eigentümer nicht mehr wirtschaftlich nutzbar, da es bisher insgesamt mit einem anderen vom Landwirt Knigge gepachtet und als ein Schlag bewirtschaftet wurde. Das Grundstück des Herrn Schaper-Rinkel wird

durch die vorliegende Planung somit insgesamt bis auf 0 entwertet. Hier muß eine einvernehmliche Regelung mit dem Grundeigentümer getroffen werden.

Aus den o.g. Gründen muß die jetzt vorliegende Planung von Seiten der Landwirtschaft als unzureichend abgelehnt werden.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig - vom 07.07.1998

Gegen die Realisierung Ihres B-Plan-Entwurfes bestehen von hier aus keine Bedenken, wenn Sie sich bei Ihrer weiteren Planung hinsichtlich des Lärmschutzes (Emissionen der ICE-Strecke Hannover - Berlin und der Sporthalle) an den Empfehlungen des Ingenieurbüros Bonk-Maire-Hoppmann orientieren (vergl. Seite 10 Ihrer Entwurfsbegründung).

Unterhaltungsverband Oberaller - vom 10.07.1998

Gegen den geplanten Bebauungsplan entsprechend der Planunterlagen bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine Bedenken.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird vom Unterhaltungsverband begrüßt. Für den Fall, daß eine Versickerung nicht möglich ist, ist entsprechend der Planung ein Rückhaltebecken einzuplanen, um den natürlichen Abfluß der Vorfluter nicht zu überschreiten.

BEB Erdgas und Erdöl GmbH - vom 10.07.1998

für die Beteiligung in der o.a. Angelegenheit danken wir Ihnen, senden anbei die uns überlassenen Unterlagen zurück und nehmen wie folgt Stellung:

Innerhalb des Plangebietes A liegen möglicherweise die nachfolgend aufgeführten Bohrungen:

Bohrungen	3. Meridian		4. Meridian	
	Calberlah 7	3609819,8	3811905,7	4405800,3
Calberlah 9	3609962,9	5811859,4	4405941,4	5811529,3
Steinkamp 3	3609882,4	5811596,5	4405850,0	5811270,0

Die verfüllten Bohrungen haben einen Schutzkreis von $r = 5$ m, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf. Die Gauß-Krüger-Koordinaten dienen der unverbindlichen Vorinformation.

Die in dem Bebauungsplan eingezeichneten Bohrungen sollten aufgrund der angegebenen Koordinaten noch einmal überprüft werden.

Wir weisen darauf hin, daß unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der BEB-Anlage sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der BEB bestätigt werden.

Deutsche Telekom - vom 13.07.1998

gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es not-

wendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, NL Göttingen, Ressort SuN, Postfach 50 01 in 37070 Göttingen, Telefon (0551) 3 02 - 32 25, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Sollte wegen nicht rechtzeitiger Koordinierung eine gemeinsame Verlegung mit den anderen Versorgungsträgern nicht möglich sein, ist eine oberirdische Fernmeldeversorgung nicht auszuschließen. Eine unterirdische Versorgung wäre dann aus wirtschaftlichen Gründen nur mit entsprechender Kostenbeteiligung möglich.

Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig
- vom 15.07.1998

Durch vorliegenden Bebauungsplan soll die Bebaubarkeit (WA-Gebiet) auf einem rd. 16 ha großen Plangebiet nördlich der Ortslage Calberlah vorbereitet werden.

Die uns vorgelegten Planunterlagen wurden geprüft. Nach Ortsbesichtigung und Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft nehmen wir zu o.g. Bebauungsplan aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:

Es werden landwirtschaftliche Belange berührt. Diese gilt es ausreichend zu berücksichtigen. In der vorgelegten Form ist dies nicht geschehen. Wir erheben folgende Bedenken, Anregungen und Hinweise:

Planbereich A

Der Zuschnitt des Plangebietes führt zu einer Verschlechterung der Agrarstruktur und der Bewirtschaftungsbedingungen der nördlich des Plangebietes liegenden Ackerflächen. Nordöstlich (Flurstücke 39 und 41) aber auch nordwestlich (Flurstücke 34, 33 und 31) lassen sich die Ackerflächen nach Realisierung der Planung nur noch erschwert mit landwirtschaftlichen Maschinen (u.a. moderne Großmaschinen) bewirtschaften. Insbesondere die nordöstlich liegenden Ackerflächen in einer Größe von rd. 0,5 ha lassen eine rentable Bewirtschaftung langfristig nicht erwarten und führen letztendlich zu einem Verlust an Betriebsmittel Boden für die örtliche Landwirtschaft.

Die Flächenentwässerung der verbleibenden Ackerflächen erfolgt teilweise über Dränagen, die in einen Vorfluter südlich der Bahn einspeisen. Nach Realisierung der Planung ändern sich die wasserwirtschaftlichen Verhältnisse am Vorfluter. Dieses kann erhebliche Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Flächenentwässerung haben. Wir halten es für erforderlich, daß belegt wird, daß die Planung keine negativen Auswirkungen auf das angesprochene Entwässerungssystem der landwirtschaftlichen Nutzflächen hat.

Weiterhin führt die landwirtschaftliche Flächennutzung als „Insel zwischen der Bahnstrecke und Wohnbebauung“ (WA-Gebiet südlich des Lärmschutzwalles) u.E. zu möglichen Konflikten aufgrund landwirtschaftlicher Emissionen.

Die angesprochenen Problembereiche sind vermeidbar, wenn ein geordneter Abschluß des Plangebietes entlang der Bahn (südlich des Vorfluters bzw. des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges) erfolgt. Dabei empfehlen wir, den vorgesehenen Lärmschutzwall entlang dieser Grenze zu errichten, um das südlich liegende Gebiet der Bebauung zuzuführen bzw. als Fläche für Kompensationsmaßnahmen zu ver-

wenden. Über den eigentlichen Bedarf nach Abhandlung der Eingriffsregelung hinausgehende Flächeninanspruchnahme könnte dann als Flächenpol für zukünftige Eingriffe in den Naturhaushalt herangezogen werden.

Der nördlich des Plangebietes parallel entlang der Bahn verlaufende Wirtschaftsweg ist für die örtliche Landwirtschaft ein wichtiger Verbindungsweg zum Erreichen der landwirtschaftlichen Nutzflächen und ist uneingeschränkt zu erhalten. Aus den Planunterlagen ist dieses nicht sicher ersichtlich.

Das angesprochene Vorflutsystem verläuft Richtung Norden (Unterquerung der Bahnlinie im Bereich des vorgesehenen Rückhaltebeckens) und dient hier der weiteren Entwässerung landwirtschaftlicher Nutzflächen. Durch die Einspeisung von Regenwasser aus dem Baugebiet kommt es zu einer Mehrbelastung des Vorfluters und dabei u.U. zu einer Verschlechterung des Bodenwasserhaushaltes der nördlich der Bahn gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Auswirkungen der Einspeisung von Wasser sind ggf. über einen hydraulischen Nachweis zu ermitteln. Für die örtliche Landwirtschaft dürfen keine negativen Veränderungen des Gebietswasserhaushaltes zu erwarten sein. Die Unterhaltung des Vorfluters ist sicherzustellen.

Im Plangebiet eingeschlossen sind Grünlandflächen, die in ihrer Nutzung durch Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Private Grünfläche“ erhalten werden sollen. Alternativ sollte für diesen Bereich „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt werden.

Weiterhin sind hier wohl verschiedene Eigentümer der einzelnen Flurstücke anzutreffen. Die sichere Erreichbarkeit zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung ist sicherzustellen.

Eine Selbstbegrünung der Lärmschutzwälle wird nach Planunterlagen nicht angestrebt. Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, daß die vorhandenen Wälle im nordöstlichen Bereich bislang sich selbst überlassen sind und sich eine ausgesprochene Krautschicht (Unkrautflora) gebildet hat. Als Folge dieser Ruderalflächen sind beispielsweise ein höherer Herbizidaufwand bei der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächennutzung zu verzeichnen. Eine regelmäßige Pflege dient somit auch dem vorbeugenden Pflanzenschutz.

Planbereich B

Die verkehrlichen Maßnahmen im Bereich der L 292 dürfen nicht zu Behinderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs (u.a. Großmaschinen) führen. Insbesondere bei möglicherweise durchzuführenden verkehrsberuhigenden Maßnahmen (Inseln, Fahrbahnunebenheiten etc.) ist bei vergleichbaren Planungen häufig ein Engpaß für den landwirtschaftlichen Verkehrsfluß zu beobachten.

Zusammengefaßt sind wir mit der Planung nicht einverstanden. Landwirtschaftliche Belange werden unzureichend beachtet.

Durch eine Erweiterung des Planbereiches (nordwestlich und insbesondere nordöstlich) kann an anderer Stelle u.E. mit Grund und Boden sparsamer umgegangen werden. Dies führt letztendlich zu einer Verminderung der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen (vgl. § 1 (5) BauGB).

Wir bitten, die vorgebrachten Bedenken und Anregungen im weiteren Planverlauf entsprechend zu berücksichtigen.

Samtgemeinde Isenbüttel - vom 20.07.1998

Zu dem von Ihnen mit Schreiben vom 24.06.1998 vorgelegten o. g. Bebauungsplan habe ich folgende Anregungen vorzubringen:

In der Begründung unter 1.0 „Allgemeines“ ist Ihnen mit der Angabe der Landesstraße 282 ein Schreibfehler unterlaufen. Auf der Seite 5 im zweiten Absatz ist die Abstimmung der Entwässerungseinrichtungen mit dem Wasserverband Gifhorn und nicht mit der Samtgemeinde Isenbüttel durchzuführen. Auf der Seite 6 unter „Ver- und Entsorgung“ muß es richtig heißen, daß die häuslichen Abwässer der zentralen Kläranlage des Wasserverbandes Gifhorn zugeführt und dort gereinigt werden. Der Anschluß der Grundstücke an die Regenwasserkanalisation der Gemeinde Calberlah ist nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

Zu Punkt 2.3 „Herstellen öffentlicher Straßen und Wege“: Die öffentlichen Einrichtungen sind nach Herstellung kostenlos auf die Gemeinde Calberlah zu übertragen (und nicht auf die Samtgemeinde).

Unter Berücksichtigung dieser Anregungen stimme ich der Planung zu.

Nieders. Forstamt Knesebeck - vom 21.07.1998

Aus Sicht der Forstwirtschaft und Waldökologie bestehen gegen das o.g. Baugebiet keine grundsätzlichen Bedenken.

Um den Baumbestand innerhalb der großen privaten Grünfläche nachhaltig sichern zu können, wäre eine detaillierte Erfassung erforderlich. Eine nachträgliche Bestandserfassung wäre m.E. sinnvoll.

Hinweis zum Verteiler:

Im Zuge der Reform der Landesforstverwaltung wurde das Forstamt Sprakensehl aufgelöst. Seine Aufgaben nimmt nunmehr das Forstamt Knesebeck war. **Ich bitte den Verteiler entsprechend zu ändern.**

Straßenbauamt Wolfenbüttel - vom 22.07.1998

Der o.a. Bebauungsplan weist ein Baugebiet nördlich der Landesstraße 292 innerhalb der für Calberlah festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine vorhandene Gemeindestraße.

Der Einmündungsbereich dieser Gemeindestraße wird ausgebaut und planungsrechtlich als Plangebiet „B“ abgesichert.

Diese Flächenausweisung ist nochmals zu überprüfen. Nach den mir vorliegenden Unterlagen vom Ingenieurbüro Kepper reichen die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nicht aus, um die herzustellende Linksabbiegespur in den Darstellungen unterzubringen.

Weitere Einzelheiten werden im Rahmen der abzuschließenden Kreuzungsvereinbarung geregelt.

Weitere Hinweise sind von hier nicht vorzubringen. Straßenplanungen, die von mir durchzuführen wären, sind nicht zu berücksichtigen.

Amt für Agrarstruktur - vom 27.07.1998

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt in Teilbereichen das Verfahrensgebiet der vereinfachten Flurbereinigung Wasbüttel. Die Berichtigung des Grundbuches und des Liegenschaftskatasters soll 1999 erfolgen. Im Jahr 2000 soll das Verfahren durch Schlußfeststellung beendet werden.

Aus der Sicht der Flurneuordnung bestehen gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken, wenn die Erschließung der weiterhin landwirtschaftlichen Nutzung unterliegenden Flächen nördlich des geplanten Lärmschutzwalles sichergestellt bleibt. Auch die Funktionsfähigkeit vorhandener Dränanlagen darf in keiner Weise beeinträchtigt werden.

Landkreis Gifhorn - vom 28.07.1998

zu den mir mit Schreiben vom 24.06.1998 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Landesplanungsbehörde

Als Untere Landesplanungsbehörde stelle ich fest, daß der o.g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Untere Wasserbehörde

Das Plangebiet A grenzt im Norden an den Graben 20. Nach meiner Kenntnis ist die Gemeinde Calberlah selbst Unterhaltungspflichtige für dieses Gewässer III. Ordnung.

Seitens der Unteren Wasserbehörde wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der Schau- und Unterhaltungsordnung für Gewässer III. Ordnung im Landkreis Gifhorn verwiesen.

Ausnahmen von Bestimmungen dieser Verordnung kann die Untere Wasserbehörde nur auf Antrag zulassen.

Untere Naturschutzbehörde

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Bebauung der als WA festgesetzten Flächen. Die Gemeinde hat entsprechend dem § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes jedoch die Pflicht zur Ermittlung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft. Die fehlerfreie Überplanung von Freiflächen setzt jedoch eine Bestandsaufnahme voraus.

Dies bedeutet, daß der Zustand von Natur und Landschaft festzustellen ist und die daraus betroffenen Belange von Natur- und Landschaftspflege abzuleiten sind. Nur so kann eine gerechte Abwägung durchgeführt werden. Diese Voraussetzung erfüllt die vorgelegte Begründung nicht. Es wird hier lediglich festgestellt, daß es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen handelt, die eine Bonitätsziffer von 25 bis 35 Bodenpunkten aufweisen. Dies ist eine Aussage, die für die Belange von Natur und Landschaft unwesentlich ist. Die Angabe von Bodenpunkten gehört unter die Überschrift Landwirtschaft und nicht zum Thema Landschaftspflege/Umweltbelange. Über den Zustand von Natur und Landschaft ist diese Aussage nichtssagend. Ent-

scheidend ist, welche Biotoptypen in welcher Ausprägung vorhanden sind. Bei einer solchen Bestandsaufnahme wäre festgestellt worden, daß es sich nicht nur um Ackerflächen handelt, die überplant werden, sondern auch um Grünland, Wald und wertvolle Heckenstrukturen. Aus Sicht der Unteren Forstbehörde ist es auch erforderlich, daß die Waldflächen besondere Berücksichtigung finden. Nach den textlichen Festsetzungen müßten abgängige Bäume überwiegend durch Sträucher ersetzt werden. Dies entspricht nicht den Grundsätzen einer ordentlichen Forstwirtschaft, wie sie § 6 des Landeswaldgesetzes vorsieht. Weiter ist eine Überplanung von Grünland und Gehölzstrukturen anders zu bewerten als die Überplanung von Ackerflächen.

Grundsätzlich ist jedoch zu begrüßen, daß die Gemeinde sich für den Schutz des Grünlandes und des Waldes einsetzt.

Nicht nachvollziehbar ist, warum 2/3 des Lärmschutzwalles für die Kompensation herangezogen werden. Dies ist der Begründung nicht schlüssig zu entnehmen. Grundsätzlich ist dazu festzustellen, daß es sich bei einem Lärmschutzwall um eine technische Anlage handelt, die einen erheblichen Eingriff, insbesondere ins Landschaftsbild, darstellt. Die standortgerechte Bepflanzung dieses Walles ist gemäß § 10 des Nds. Naturschutzgesetzes als eine landschaftsgerechte Neugestaltung anzusehen, durch die die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeglichen wird. Der Lärmschutzwall kann deshalb für weitere Kompensationsmaßnahmen nicht herangezogen werden.

Es wäre jedoch denkbar, daß die Fläche, die für das Regenrückhaltebecken vorgesehen ist, landschaftsgerecht gestaltet wird; dies kann z.B. durch die vorgeschlagene Obstwiese geschehen. Es wären dann jedoch textliche Festsetzungen zu der Gestaltung des Regenrückhaltebeckens erforderlich. Unregelmäßige und flache Böschungen, die eine möglichst lange Uferzone ergeben, sind Voraussetzung für eine landschaftsgerechte Gestaltung. Es wird deshalb empfohlen, entsprechende Festsetzungen zu treffen, damit diese Fläche in die Bilanzierung einbezogen werden kann.

Weiter wird in der Begründung angeführt, daß auf den Flächen für Pflanzbindungen standortgerechte und heimische Gehölze gepflanzt werden sollen. Die der Begründung angefügte Pflanzliste widerspricht jedoch dieser Aussage. Die Liste enthält zahlreiche Gehölze, die hier nicht standortgerecht und auch nicht heimisch sind. Da diese Gehölze auch in der freien Landschaft verwendet werden sollen, liegt hier sogar ein Verstoß gegen § 44 des Nds. Naturschutzgesetzes vor, wonach es verboten ist, gebietsfremde Pflanzen anzusiedeln.

Fazit: Die Eingriffsregelung wurde nicht fachgerecht angewendet und ist unter fachlichen Gesichtspunkten zu bearbeiten. Gleiches gilt für die forstwirtschaftlichen Belange. Dieses Defizit ist jedoch heilbar, so daß eine Bebauung der vorgesehenen Flächen grundsätzlich nicht in Frage gestellt werden muß.

Kreisarchäologie

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so daß keine Bedenken bestehen.

Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Be-

auftragen für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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

Hinweise:

Ich verweise auf das Ihnen am 21.07.98 übersandte Schreiben der Herren Gallus und Weidemann mit der Bitte, die darin geäußerten Anregungen und Bedenken in Ihre Abwägung einzubeziehen.

Ferngas Salzgitter - vom 29.07.1998

bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist unsere Ferngasleitung nicht ausreichend berücksichtigt worden; die Linienführung ist in einem großen Bereich falsch dargestellt.

Wir haben daher den korrekten Verlauf der Ferngasleitung 'gelb' und den entsprechenden Schutzstreifen 'rot' gestrichelt eingezeichnet und senden Ihnen den Plan zur Bearbeitung zurück.

Es ist unbedingt erforderlich, daß der Verlauf der Ferngasleitung und des Schutzstreifens im Bebauungsplan lagerichtig dargestellt wird. Ferner ist es üblich, in den 'Textlichen Festsetzungen' auf das bestehende Leitungsrecht hinzuweisen, z.B. durch folgenden Text:

„Die Leitungsrechte der Ferngas Salzgitter GmbH sind grundbuchlich durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gesichert. Auf einem Schutzstreifen von 10,0 m Breite, und zwar jeweils 5,0 m beiderseits der Rohrleitungsachse dürfen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Ferngasleitung und des Fernmeldekabels beeinträchtigen.

Ein eventueller Bodenauftrag darf nicht zu einer höheren Leitungsüberdeckung als insgesamt 2,0 m führen; geringfügiger Bodenabtrag ist nur in Abstimmung mit der Ferngas Salzgitter GmbH möglich.

Beim Anpflanzen tiefwurzelnder Bäume ist ein Mindestabstand von 2,0 m zur Leitung einzuhalten.

Eine ordnungsgemäße Leitungsüberwachung und -unterhaltung einschließlich notwendiger Reparaturen durch Mitarbeiter der Ferngas Salzgitter GmbH muß möglich sein. Dazu gehört aus Sicherheitsgründen eventuell auch das Setzen von Abzugsrohren.“

Land-E Fallersleben - vom 30.07.1998

wir haben den o.a. öffentliche ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf aus Sicht unserer Gesellschaft und aus Sicht unserer Tochtergesellschaft GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) geprüft.

Zur Anbindung des geplanten Baugebietes an das vorhandene Versorgungsnetz für elektrische Energie wird die Leitungsverlegung über Baugrundstücke erforderlich. Hierfür bitten wir im Bebauungsplan um Eintragung von zwei Leitungsrechten (Breite jeweils 2,0 m, in der Anlage „grün“ eingezeichnet) zu unseren Gunsten.

Der Knotenpunkt der Landesstraße L 292 mit der Gemeindestraße „Am Großen Feld“ soll lt. Ihren Planunterlagen umgestaltet werden. Da sich in diesem Bereich Elt- und Erdgasversorgungsleitungen befinden, ist die geplante Straßenumgestaltung zu gegebener Zeit mit uns abzustimmen, damit geprüft werden kann, ob Leitungsschutz- oder Leitungsumverlegungsmaßnahmen erforderlich sind.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, daß innerhalb des öffentlichen Straßenraumes die Pflanzung von Bäumen vorgesehen ist. Da die Bepflanzung von Trassen unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen sowohl aus Gründen des Natur- und Baumschutzes als auch aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes problematisch ist, können wir dieser geplanten Bepflanzung nur unter Beachtung unseres beigefügten Merkblattes zustimmen.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf.

Ergänzend weisen wir darauf hin, daß die Erschließung des geplanten Baugebietes auch mit Erdgas vorgesehen ist und somit die Möglichkeit zur Gasbeheizung besteht.

DB Netz, Betriebsstandort Hannover - vom 09.11.1998

Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken. Die Belange der Deutschen Bahn AG werden in diesem Bebauungsplan nicht direkt berührt.

Wir bitten jedoch zu berücksichtigen, daß bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen ist und eventuell erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen sind.

Finanzamt Gifhorn - vom 10.11.1998

Die Steuerverwaltung des Landes Niedersachsen besitzt in der Gemeinde Calberlah keine Grundstücke.

Zur Prüfung, ob die Allgemeine Finanzverwaltung Bedenken erhebt, bitte ich, mit dem Staatshochbauamt Braunschweig II, Humboldtstr. 33, 38035 Braunschweig, in Verbindung zu treten.

Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig, vom 11.11.1998

Die uns vorgelegten Planunterlagen wurden geprüft. Zu o.g. Bebauungsplan nehmen wir aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:

Zum Bebauungsplan „Großes Feld IV“ gaben wir am 15.07.1998 eine umfangreiche Stellungnahme ab, in der die Auswirkungen der Planungen auf die Landwirtschaft dargestellt wurde.

In der vorliegenden Planung sollten die geänderten Bereiche deutlicher herausgearbeitet werden. Insgesamt läßt sich aber feststellen, daß sich gegenüber dem ursprünglichen Plan keine Verbesserung der Situation aus landwirtschaftlicher Sicht ergibt. Die geringfügige Erweiterung des Plangebietes südwestlich des Regenrückhaltebeckens wird aus agrarstruktureller Sicht abgelehnt.

Zusammengefaßt sind wir mit der gesamten Planung nicht einverstanden. Wir halten unsere seinerzeit geäußerten Bedenken aufrecht. In diesem Zusammenhang bitten wir um Zusendung des Abwägungsergebnisses der o.g. Stellungnahme, deren Belange bislang vollständig nicht in die Planung eingeflossen sind.

Landkreis Gifhorn – vom 18.11.1998

Zu den mir mit Schreiben vom 02.11.1998 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Landesplanungsbehörde

Aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan keine Bedenken.

Untere Wasserbehörde

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bleibt die Stellungnahme vom 28.07.1998 weiterhin bestehen.

Untere Naturschutzbehörde

Die Eingangsformulierung zum Kapitel Landschaftspflege/Umweltbelange auf Seite 7 der Begründung ist im ersten Absatz mißverständlich. Dort wird ausgeführt, daß innerhalb des Geltungsbereiches ein Ausgleich für diesen Eingriff zu schaffen ist. Dies legt nahe, daß damit gemeint ist, daß innerhalb des Geltungsbereiches ein Ausgleich für diesen Eingriff zu schaffen ist. Dies legt nahe, daß damit gemeint ist, daß innerhalb der beplanten Fläche zwingend der Ausgleich zu realisieren ist. Dies ist in der strikten Form nicht so. Ein Ausgleich kann durchaus an anderer Stelle erfolgen. Dies hat jedoch in dem von dem Eingriff betroffenen Naturraum zu erfolgen. Das bedeutet, daß Ausgleichsmaßnahmen nicht unbedingt innerorts, z.B. bei Innerortsbebauungsplänen vorgesehen werden müssen, wenn sie dort lediglich als Kompensationsnachweisflächen dienen, ansonsten aber fachlich wenig sinnvoll sind. Vielfach ist es sinnvoller, den Innenbereich von solchen Ausgleichsmaßnahmen zu entlasten, zumal außerhalb der bebauten Ortslage effektivere und preiswertere Lösungen zu erzielen sind.

In der bisherigen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine fehlende Bestandsaufnahme bemängelt. Diese Situation ist weiterhin gegeben.

Bemängelt wurde auch die nicht nachvollziehbare Eingriffsbilanzierung. Dies gilt für die jetzt vorgelegte Bilanzierung ebenfalls. Eine genaue nach den Kriterien des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes nachvollziehbare Bilanzierung wurde nicht erstellt. Bei der Ermittlung der Ausgleichsflächen wird das Kompensationsberechnungsmodell des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie zitiert, aber nicht angewendet. Die Darstellung, daß das Landesamt für Ökologie eine Kompensation für die Überbauung von Grundstücken im Verhältnis 1 : 0,3 empfiehlt, ist nicht richtig. Die Kompensation hängt ab von bestimmten Qualitätseinstufungen, die eine entsprechende Bestandsaufnahme voraussetzen. Die entsprechenden Bestandsaufnahmetechniken dazu sind in der Publikation ebenfalls beschrieben. Sie sind für diesen Bebauungsplan aber offensichtlich nicht angewendet worden, zumindest enthält die Begründung des Bebauungsplans dazu keinerlei Hinweise. Die Zahlenwerte und Ansätze dieses Modells sind Bestandteil eines in sich geschlossenen Modellansatzes, die nur verwendet werden können, wenn das Modell als ganzes angewendet wird. Nach Auskunft des Landesamtes für Ökologie ist die Verwendung einzelner Teile des Modells nicht sachgerecht.

In der vorhergehenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, daß die Kompensationsmaßnahmen auf dem Lärmschutzwall lediglich dazu dienen können, den Eingriff der vom Lärmschutzwall ausgeht, zu kompensieren. Kompensationsleistungen für das Gesamtvorhaben sind nicht anrechenbar. Die aktuelle Bilanzierung des Bebauungsplans geht darauf nicht ein.

Auf Seite 8 der Begründung wird andiskutiert, ob im Bereich des Rückhaltebeckens die Bepflanzung auch als Streuobstwiese angelegt werden kann. Es wird jedoch keine Wahl getroffen. Seitens der Naturschutzbehörde kann auch eine teilweise Ausführung der Bepflanzung als Streuobstwiese als geeignete Ausgleichsmaßnahme befürwortet werden. Der B-Plan hat entsprechende Festsetzungen zu treffen.

In der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes wird auf eine Pflanzenliste innerhalb der Begründung verwiesen. Diese Pflanzenliste ist weitestgehend von nicht heimischen/bodenständigen Arten gereinigt worden. Einige Anmerkungen sind trotzdem noch erforderlich:

1. Bei den Bäumen zweiter Größe handelt es sich bei dem Feldahorn um eine Baumart, die für die Pflanzung in der freien Landschaft nicht geeignet ist. Es handelt sich zwar um einen heimischen Baum, der hier aber landschaftsfremd ist und als Kulturbaumart eingebracht wurde. Der Landkreis fordert in allen Verfahren, daß auf Feldahorn außerhalb der bebauten Ortslage verzichtet wird.
2. Der Bebauungsplan sieht großflächige Bepflanzungen vor. Bei den Sträuchern befinden sich Himbeere und Brombeere in der Auswahlliste. Es sei darauf hingewiesen, daß beide Arten für flächige Pflanzungen ungeeignet sind. Sie eignen sich lediglich zur Komplettierung von Saumbepflanzungen

Der Bebauungsplan sieht großflächige Bepflanzungen vor. In den textlichen Festsetzungen werden dafür Regelungen getroffen, die nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde zu unangemessen hohen Bepflanzungskosten führen werden. Diese Einschätzung begründet sich wie folgt:

1. Die Strukturierung der Bepflanzung orientiert sich an Pflanzungskonzeptionen des innerstädtischen Grüns. Es handelt sich dabei um großflächige Strauchpflanzungen mit einzelnen eingestreuten Solitäräumen. Es sind typische Pflanzanlagen, die dem Grünflächenamtsbereich zuzuordnen sind und entsprechend hohe Unterhaltungskosten aufweisen werden. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde werden derartige Pflanzungstypen für eine Ortsrandgestaltung mit dem Ziel einer optimalen Einfügung der Ortsrandlage in die freie Landschaft nicht empfohlen.
2. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen, sich an forstlichen Pflanzungstypen zu orientieren. Danach würde eine Kernbepflanzung aus Bäumen erster und zweiter Größe umgeben von einem Strauchmantel gepflanzt werden. Dieser Pflanzungstyp kommt auch mit kleinerem und damit kostengünstigerem Pflanzenmaterial aus. In der textlichen Festsetzung werden je 2 qm ein Strauch und je 100 qm ein Baum als Hochstamm mit einer Mindestgröße vorgeschrieben. In einer Flächenpflanzung des zuvor beschriebenen Grünflächentyps führt dies zu einer erheblichen Kostensteigerung. Für einen Hochstamm müßten um 80,00 DM das Stück kalkuliert werden. Derart große Pflanzen haben ohne intensive Pflege erhebliche Anwachsschwierigkeiten, insbesondere dann, wenn sie auch auf Lärmschutzwällen verwendet werden. Schon aus Kostengründen wird von einer

derartigen Konzeption von Pflanzflächen im Randbereich einer Ortslage abgeraten.

Zusammenfassung:

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen hinsichtlich der Formulierung der Begründung im Bereich Landschaftspflege/Umweltbelange nach wie vor erhebliche Bedenken. Die Flächenbilanz ist nicht eindeutig nachvollziehbar.

Eine Überprüfung des Bebauungsplanes unabhängig von den Darstellungen der Entwurfsbegründung ergibt jedoch, daß hinsichtlich des Kompensationsumfangs bei diesem Bebauungsplan keine Bedenken bestehen. Hinsichtlich der Konzeption der Bepflanzungsflächen wurden Hinweise auf eine kostensparendere Auslegung gegeben. Darüber hinausgehende Bedenken bestehen nicht.

Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden durch diesen Bebauungsplan in erheblichem Umfang berührt. Insofern wird auf die Stellungnahme des LWK Hannover, Bezirksstelle Braunschweig, vom 06.07.1998 sowie auf die Stellungnahme des Nds. Landvolks, Kreisverband Gifhorn, vom 06.07.1998 verwiesen. Die Bedenken und Anregungen werden in vollem Umfang geteilt.

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluß des Planverfahrens nicht vor.

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

2.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Für Grundstücke, die als Verkehrs- und Grünfläche bzw. für den Lärmschutzwall festgesetzt sind, ist die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt.

2.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Für den gesamten Plangeltungsbereich ist beabsichtigt, zwischen einem Investor und der Gemeinde bzw. der Samtgemeinde einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Die gesamten öffentlichen Einrichtungen, einschließlich der Pflanzbindungsmaßnahmen und des Lärmschutzwalles werden durch den Investor hergestellt und nach Fertigstellung der Maßnahmen kostenlos auf die Gemeinde bzw. Samtgemeinde übertragen. Für die Neugestaltung des Einmündungsbereiches der Straße „Am Großen Feld“ in die L 292 ist zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung Wolfenbüttel eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen. Die gesamten Kosten hierfür trägt ebenfalls der Investor. Die im Bereich des Geltungsbereiches dieses

Bebauungsplanes vorgesehenen öffentlichen Verkehrseinrichtungen (Straßen und Wege) sind unter Zugrundelegung des § 6 des Niedersächsischen Straßengesetzes nach Fertigstellung ordnungsgemäß zu widmen.

2.4 Ordnungswidrigkeiten

Es werden Festsetzungen getroffen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese getroffenen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen.

2.5 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung*
- Grenzregelung*
- Enteignung*

*Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen, der Lärmschutzwall sowie die Neugestaltung der Einmündung der Straße „Am Großen Feld“ in die L 292 vorrangig durchzuführen. Sie werden auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages durch den Investor hergestellt.

4.0 Finanzierung der vorgesehen Maßnahmen

Durch Abschluß des Erschließungsvertrages ist sichergestellt, daß der Gemeinde Calberlah keine Kosten für die Herstellung der Erschließungseinrichtungen entstehen werden.

5.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **05.11.1998 bis 19.11.1998** öffentlich ausgelegt. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **16.12.1998** durch den Rat der Gemeinde Calberlah beschlossen.

Calberlah, den 16.12.1998

Gez. Marschhause

Bürgermeisterin

Siegel

Anlage 1 - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Fagus silvatica
Populus tremula
Quercus robur
Tilia cordata

Rotbuche
Zitterpappel
Stieleiche
Winterlinde

Bäume II. Größe

Salix caprea
Sorbus aucuparia

Salweide
Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea
Crataegus laevigata
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra

Roter Hartriegel
Zweigrifflicher Weißdorn
Schlehe
Hundsrose
Schwarzer Holunder

Es wird festgestellt und hiermit
beglaubigt, dass die Abschrift
der Begründung mit der vorge-
legten Urschrift übereinstimmt.
Calberlah, 24.03.2000

Die Bürgermeisterin



i.A. Tamerbay