

PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- GE** Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzung Ziff. 1, 2, 4

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- GH 8m** maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze**

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Schule**

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**

Grünflächen

- Grünfläche, privat, siehe textliche Festsetzung Ziff. 5**

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- R** Regenwasserrückhaltebecken

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzung Ziff. 3
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Ziff. 4
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, siehe textliche Festsetzung Ziff. 5

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, siehe textliche Festsetzung Ziff. 6

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der Emissionen eingeschränkt. Zulässig sind nur Gewerbe- und Handwerksbetriebe gem. § 6 (1) BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Die maximale Gebäudehöhe wird im eingeschränkten Gewerbegebiet mit 8,00 m über Terrain festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste, mit dem natürlichen Geländeverlauf angeschnittene Punkt des Gebäudes.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gilt folgendes:
Auf der Fläche ist ein extensiv gepflegtes Grünland zu entwickeln. Die Pflege erfolgt durch eine ein- bis zweischürige Mahd im Jahr, jedoch nicht vor dem 1. Juli eines Jahres. Das Mähgut ist abzufahren.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB gilt folgendes:
a) Je 2 m² Fläche ist ein standortgerechtes, heimisches Gehölz gemäß Artenliste B zu pflanzen.
b) Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen.
c) Je 150 m² Fläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum gemäß Artenliste A zu pflanzen. Die Gehölze sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
- Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gilt folgendes:
Die Gehölze sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nördlich des eingeschränkten Gewerbegebietes wird zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

- Artenliste A:
Stiel-Eiche
Trauben-Eiche
Rotbuche
Vogelbeere
Winter-Linde
Gem. Esche
Hainbuche
Vogelkirsche
Bergahorn
Feldahorn

- Artenliste B:
Hasel
Roter Hartriegel
Weißdorn-Arten
Rote Heckenkirsche
Gem. Schneeball
Schwarzdorn

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Calberlah, den 20.09.2001

gez. Marschhause
(Bürgermeisterin)

Siegel

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.01.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2001 und die Begründung beschlossen.

Calberlah, den 20.09.2001

Calberlah, den 20.09.2001

gez. Marschhause
(Bürgermeisterin)

Siegel

gez. Marschhause
(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschuß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2002 im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.2002 in Kraft getreten.

Calberlah, den

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2001).
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.

gez. Marschhause
(Bürgermeisterin)

Gifhorn, den 17.07.2001

gez. Erdmann
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Siegel

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

Calberlah, den

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Bohlweg 1
38100 Braunschweig.

.....
(Bürgermeisterin)

Braunschweig, den 16.07.2001

gez. H. Heinze
(Planverfasser)

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

Calberlah, den

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.05.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

.....
(Bürgermeisterin)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 16.05.2001 bis 18.06.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Calberlah, den 20.09.2001

gez. Marschhause
(Bürgermeisterin)

Siegel

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

Calberlah, den

.....
(Bürgermeisterin)

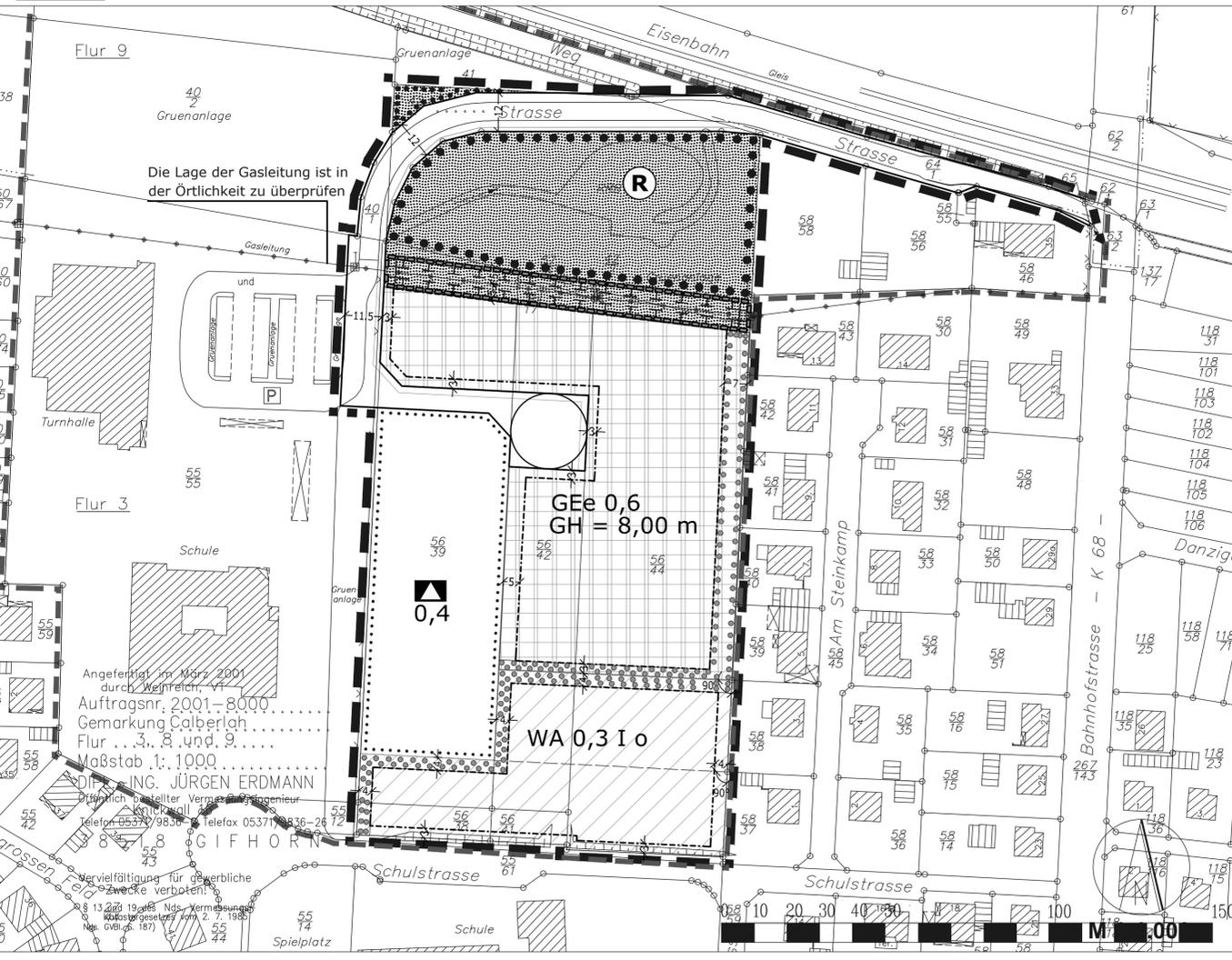
**GEMEINDE CALBERLAH
ORTSTEIL CALBERLAH**

**1. ÄNDERUNG
GROSSES FELD V**

BEBAUUNGSPLAN

Stand: § 10 (3) BauGB

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Bohlweg 1 38100 Braunschweig



Sport- und Spielanlagen

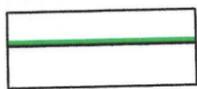


Schule

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



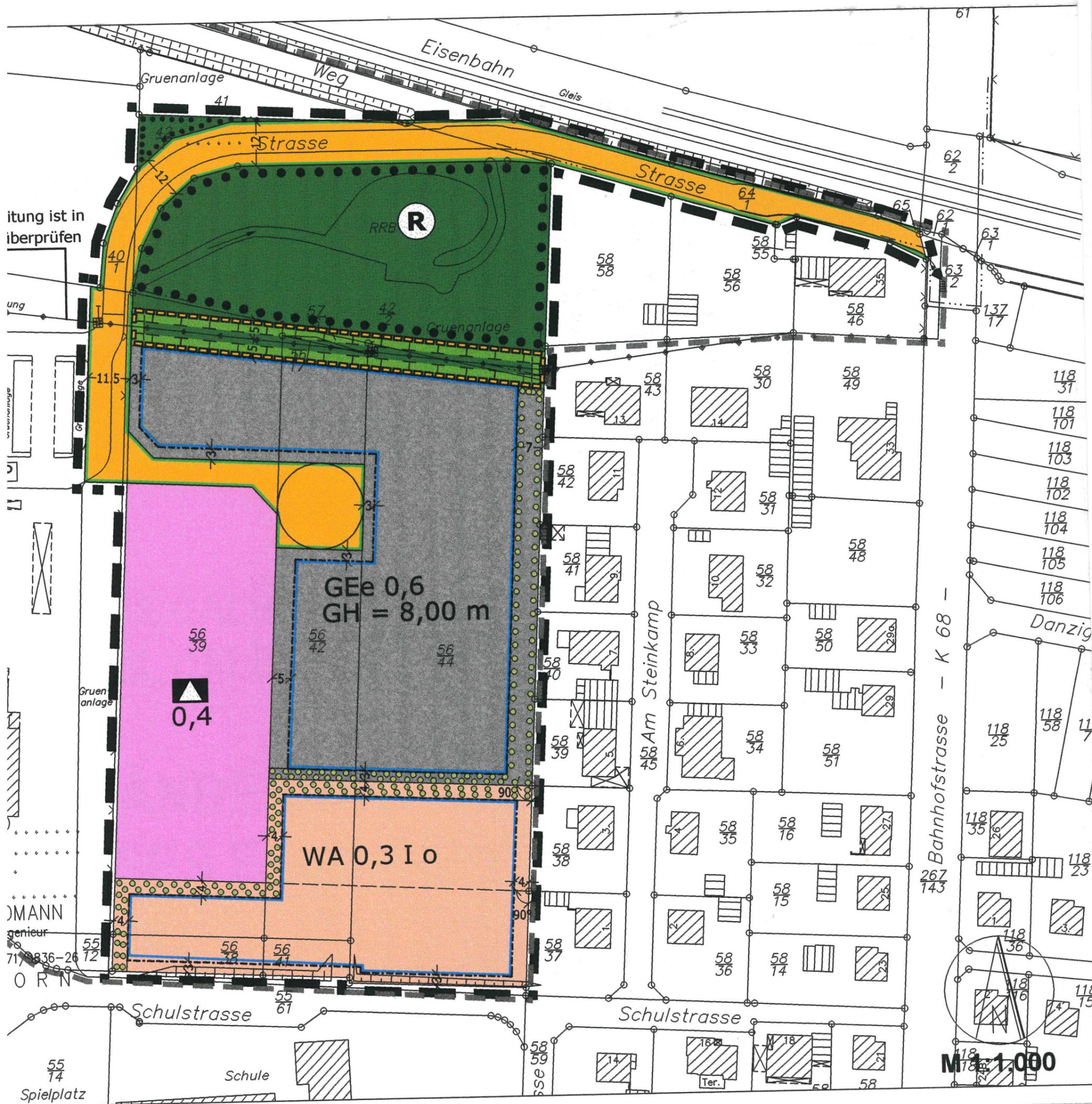
Grünfläche, privat, siehe textliche Festsetzung Ziff. 5

textliche Festsetzung Ziff. 1, 2, 4

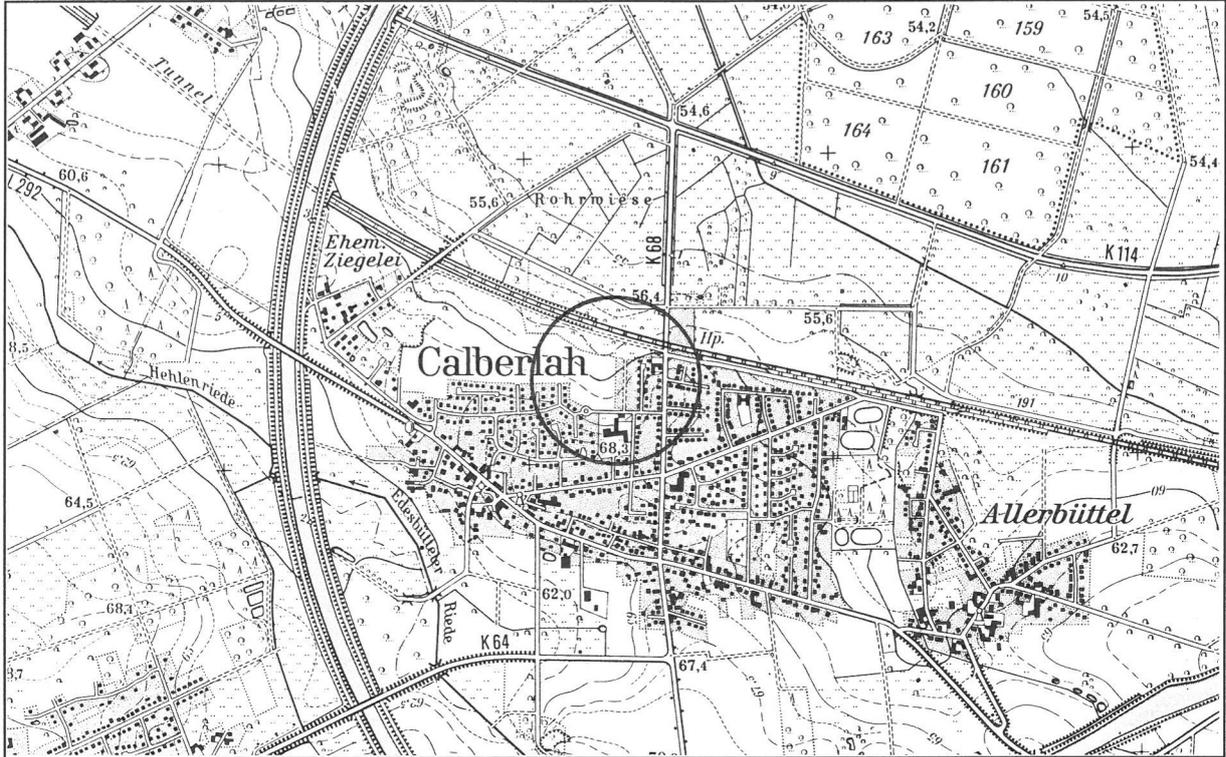
, als Höchstgrenze

e

izen



**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "GROSSES FELD V", 1. ÄNDERUNG
GEMEINDE CALBERLAH, ORTSTEIL CALBERLAH,
SAMTGEMEINDE ISENBÜTTEL, LANDKREIS GIFHORN**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000
3528 (1995), 3529 (1995), 3530 (1991),
3628 (1992), 3629 (1992), 3630 (1992).
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Niedersächsisches
Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – B5 – 390/95.

ÜBERSICHT M 1: 25.000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE CALBERLAH

2001

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. H. HEINZE, M. DICKS;
A. HOFFMANN, I. BÜSING, B. FRICKE**

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Calberlah ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel im Landkreis Gifhorn. Nach dem Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm¹⁾ und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig²⁾ ist der Ortsteil Isenbüttel der Gemeinde Isenbüttel als Grundzentrum eingestuft. Hier sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, "die eine sozial- und umweltverträgliche kleinräumige Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung fördern"¹⁾. Die Samtgemeinde Isenbüttel gehört zum Ordnungsraum Braunschweig²⁾.

Darüber hinaus soll die Funktion Wohnen in Bereichen gestärkt werden, die über eine gute Infrastruktur verfügen und in das öffentliche Personennahverkehrsnetz gut eingebunden sind.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zwischen Gifhorn und dem Industriestandort Wolfsburg weist Isenbüttel besondere Standortvorteile zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten auf.

Die Gemeinde Calberlah ist über die Landesstraße L 292 und die Kreisstraßen K 64, K 68 und K 69 in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

Im Norden der Ortslage Calberlah befindet sich die Bundesbahntrasse Hannover - Berlin. Es handelt sich hierbei um die Trasse für den Inter City Express (ICE). In Calberlah befindet sich ein Haltepunkt der Regionalbahn.

Die Gemeinde Calberlah liegt südöstlich von Isenbüttel und hat ca. 4.550 Einwohner. Der Ortsteil Calberlah befindet sich östlich des Elbeseitenkanals und südlich der o.g. ICE-Trasse.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die erste Änderung des wirksamen Bebauungsplans "Großes Feld V" dar, welcher für den von der Änderung betroffenen Teilbereich überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf festsetzt. Es handelt sich dabei um Flächen für Gebäude und Einrichtungen, die sportlichen, kulturellen und sozialen Zwecken dienen sollen. Für den nördlichen Bereich der Änderung setzt der wirksame Bebauungsplan "Großes Feld V" eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

Damit ist der wirksame Bebauungsplan "Großes Feld V" aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel entwickelt, welcher für den betreffenden Bereich Flächen für den Gemeinbedarf bzw. Grünflächen darstellt. Der Flächennutzungsplan wurde in seiner Urfassung 1978 wirksam. Für die Gemeinde Calberlah ist der wirksame Stand die 17. Änderung.

Der vorliegende Bebauungsplan – die 1. Änderung des wirksamen Bebauungsplans "Großes Feld V" – setzt anstelle der Flächen für den Gemeinbedarf eingeschränktes

¹⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, Zweckverband Großraum Braunschweig, 1995

Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet (im Süden des Plangebietes) fest. Nur im Westen ist eine kleinere Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) festgesetzt. Die Festsetzungen für das nördliche Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans (Grünfläche, Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) stellen gegenüber den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans keine Änderung dar.

Damit ist der vorliegende Bebauungsplan im Bereich der Festsetzungen "eingeschränktes Gewerbegebiet"/ "Allgemeines Wohngebiet" nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die entsprechende 21. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Änderung des Bebauungsplanes "Großes Feld V" (Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB).

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGESTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Änderung des Bebauungsplans "Großes Feld V" ist gemäß § 1 (3) BauGB aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Der Bedarf an Flächen für den Gemeinbedarf, wie der wirksame Bebauungsplan von 1994 im Umfang von ca. 2,0 ha festsetzt, ist heute nicht mehr gegeben, eine Realisierung des Bebauungsplans für diesen Bereich entsprechend unwahrscheinlich.

Nach wie vor gegeben ist der Bedarf an Wohnbauflächen und – im geringen Umfang – an Flächen für gewerbliche Nutzung.

Um die betreffenden – gegenwärtig brachliegenden – Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuführen zu können, erfolgt die 1. Änderung des wirksamen Bebauungsplans.

Für das südliche Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplans wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird dem hauptsächlichen Nutzungscharakter der Umgebung entsprochen. Die Erschließung kann ohne zusätzlichen Aufwand von der bestehenden, südlich an das Plangebiet grenzenden Schulstraße erfolgen.

Emissionskonflikte mit der ICE-Trasse werden durch die Distanz zur Trasse vermieden.

Im westlichen Plangebiet setzt der vorliegende Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Sie dient der Nutzung durch die westlich an das Plangebiet angrenzende Schule.

Entsprechend den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans "Großes Feld V" setzt der vorliegende Bebauungsplan im nördlichen Plangebiet eine Grünfläche mit einem zusätzlichen Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Die Grünfläche stellt eine Pufferzone zwischen Gleistrasse (nördlich) und baulicher Nutzung (südlich) dar. Die Emissionen durch die Bahn sind in diesem Bereich sehr hoch, weshalb hier keine Baufläche ausgewiesen wird.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet, welches der vorliegende Bebauungsplan für die Fläche zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Grünfläche festsetzt, dient zusätzlich als Schallpuffer für das südlich anschließende Allgemeine Wohngebiet. Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich seiner Emissionen eingeschränkt – die Emissionswerte dürfen die eines Mischgebietes nicht überschreiten – , so daß die Verträglichkeit mit der vorhandenen, östlich an das Plangebiet grenzenden Wohnbebauung und der geplanten Wohnbebauung im südlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung gewährleistet ist. Die Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes

erfolgt von Westen über die Bahnhofstraße. Sie verläuft entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, dann entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze zur Schule, um im Gewerbegebiet in einem Wendehammer zu enden.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Allgemeines Wohngebiet - WA

Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,3 (GRZ = 0,3). Damit wird dem Versiegelungsgrad der umgebenden Wohnbebauung entsprochen mit § 1a (1) BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Entsprechend dem Charakter der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung wird die Zahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt. Um eine möglichst flexible Stellung der baulichen Anlagen zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche von Baugrenzen bestimmt.

Zum nördlich anschließenden Gewerbe und zur westlich angrenzenden Schule sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sie dienen Ausgleichsmaßnahmen für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Für die geplante Wohnnutzung stellen diese Anpflanzungen einen Sichtschutz und eine Abstandsfläche vor der Schule und dem eingeschränkten Gewerbegebiet dar.

Durch die gewählten Festsetzungen fügt sich das Wohngebiet (ca. 0,49 ha) angemessen in die bebaute Umgebung ein.

- eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe

Die Bauflächen nördlich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes und westlich vorhandener Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Die Einschränkung erfolgt hinsichtlich der Emissionen, die nicht höher als die eines Mischgebietes (§ 6 (1) BauGB) sein dürfen. Für ein Mischgebiet gelten die schalltechnischen Orientierungswerte 60 dB(A) (tags) und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) (nachts) gemäß DIN 18005, Teil 1. Die Einschränkung erfolgt, um einen Lärmkonflikt zwischen der gewerblichen und der Wohnnutzung zu vermeiden. Demnach sind nur Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im eingeschränkten Gewerbegebiet wird mit 0,6 festgesetzt. Damit bleibt die Festsetzung unter der gemäß § 17 (1) BauNVO möglichen GRZ von 0,8. Die Festsetzung einer geringeren GRZ erfolgt aus zwei Gründen: zum einen, um gemäß § 1a (1) BauGB sparsam mit Grund und Boden umzugehen, zum anderen, um das Gewerbegebiet maßstäblich in die umgebende Wohnbebauung (GRZ = 0,4) einzufügen.

Die Eingliederung in die bestehende Bebauungsstruktur ist auch der Grund für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 8,00 m. Damit fügen sich zukünftige, gewerblich genutzte Gebäude in die Höhenentwicklung der östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung ein.

Um eine möglichst flexible Stellung der zukünftigen baulichen Anlagen zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche von Baugrenzen bestimmt.

Am östlichen und am südlichen Rand des künftigen Gewerbegebietes sind 7,00 m bzw. 3,00 m breite Pflanzstreifen festgesetzt. Die Festsetzung dient Ausgleichsmaßnahmen für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die künftigen Anpflanzungen dienen auch als Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung vor dem eingeschränkten Gewerbegebiet.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen erreicht, daß sich das eingeschränkte Gewerbegebiet (ca. 0,85 ha) in die Maßstäblichkeit der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung einfügt.

- Gemeinbedarfsfläche/ Schule

Westlich des eingeschränkten Gewerbegebietes und des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung des wirksamen Bebauungsplans "Großes Feld V". Auch die GRZ von 0,4 entspricht der GRZ des Bebauungsplans "Großes Feld V". Die Gemeinbedarfsfläche (ca. 0,43 ha) soll von der westlich angrenzenden Schule genutzt werden können. Die Festsetzungen "Gebäude und Einrichtungen zu sportlichen, kulturellen bzw. sozialen Zwecken", wie sie der Bebauungsplan "Großes Feld V" trifft, fallen in der 1. Änderung weg.

- Berücksichtigung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder bis zu 6 Jahren ausreichend Spielmöglichkeiten auf privaten Grundstücken finden. Ein Spielplatz für Kinder bis zu 12 Jahren befindet sich im Wohngebiet südwestlich des Plangebietes. Der dortige Spielplatz ist nur wenige Meter entfernt.

Gemäß § 5 (2) Nds. Spielplatzgesetz stellt die Gemeinde einen Antrag auf Verzicht eines Kinderspielplatzes für das Plangebiet bei der Bezirksregierung Braunschweig.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des südlichen Teiles des Baugebietes (WA) erfolgt über die vorhandene, an der südlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Schulstraße.

Sowohl das eingeschränkte Gewerbegebiet als auch die Gemeinbedarfsfläche werden von einer Planstraße erschlossen, die von der Bahnhofstraße direkt südlich der Gleisstraße nach Westen abzweigt und von Norden in das Plangebiet hineinführt. Die Planstraße endet in einem Wendehammer. Der Ausbau ist nach den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAR) vorgesehen.

Von der Planstraße ist eine Erschließung der westlich des Plangebietes gelegenen Schule möglich. Die Schule wird gegenwärtig über die Schulstraße erschlossen.

Die Planstraße ist bis auf Höhe des Gewerbegebietes bereits als Festsetzung im wirksamen Bebauungsplan "Großes Feld V" vorhanden.

b) Park- und Stellplatzflächen

Parkplätze werden im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl untergebracht. Stellplätze werden mit entsprechenden Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Grünflächen

Die im nördlichen Plangebiet festgesetzte Grünfläche (ca. 0,43 ha) entspricht in Größe und Gestalt der Festsetzung im wirksamen Bebauungsplan. Auch die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird mit vorliegendem Bebauungsplan übernommen.

Entlang des südlichen Randes der Grünfläche verläuft eine Erdgasleitung. Um deren Betrieb gewährleisten zu können, wird ein 10 m breiter Streifen (je 5 m beidseitig der Leitung) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die genaue Lage der Leitung ist vor Ort zu überprüfen.

- Grünordnung und Landespflege

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bei der Abhandlung der Eingriffsregelung findet der § 1a (3) Satz 4 BauGB Berücksichtigung. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für die vorliegende Planung bedeutet dies, daß nicht der tatsächliche Bestand, wie er sich vor Ort darstellt, sondern die planerische Bestandssituation als Grundlage für die Abhandlung der Eingriffsregelung herangezogen wird.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich der vorliegenden Planung zu einem großen Teil als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt worden. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Im Norden des Geltungsbereichs ist eine größere Grünfläche festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei um die Regenwasserrückhaltung mit angrenzenden Gehölzflächen. Im rechtskräftigen Plan ist dieser Bereich mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen worden. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs sind neben der Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf keine weiteren Festsetzungen getroffen worden.

Die vorliegende Erläuterung beschränkt sich auf die Darstellung der eingriffsrelevanten Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Plan. Die im Norden liegende Grünfläche wird in Größe und Gestalt nicht verändert. Veränderungen finden hingegen zu einem größeren Teil auf der Fläche für Gemeinbedarf statt. Im Süden des Plangebiets wird auf einer Fläche von rd. 0,49 ha nunmehr ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Nördlich angrenzend wird auf einer rd. 0,85 ha großen Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Des Weiteren wird nunmehr ein kurzer Erschließungsweg mit einem Wendehammer festgesetzt. Zwischen dem neu ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiet und der bereits bestehenden Grünfläche mit Regenwasserrückhaltung wird nunmehr auf einer Fläche von rd. 0,11 ha eine Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im Bereich des westlichen Plangebiets werden keine Änderungen vorgenommen. Hier hat die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit einer Grundflächenzahl von 0,4 nach wie vor Bestand. Am Ostrand sowie als Abgrenzung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Umfang von rd. 1,5 ha festgesetzt worden.

Eingriffsrelevante Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan finden ausschließlich im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets sowie dessen Erschließung statt. Die rd. 900 m² umfassende Erschließung bereitet in diesem Bereich planerisch eine Vollversiegelung vor. Gegenüber dem rechtskräftigen Plan bedeutet dies eine Mehrversiegelung von rd. 500 m². Bei der Berechnung fand die ursprünglich zulässige Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO Berücksichtigung.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets wurde die Grundflächenzahl um 0,2 erhöht. Bei einer Flächengröße von rd. 0,82 ha wird hier unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit eine Mehrversiegelung von rd. 0,16 ha planerisch vorbereitet. Zusammen mit der Mehrversiegelung durch die Erschließung bereitet die vorliegende Planung einen zusätzlichen Eingriff durch die Versiegelung von rd. 0,21 ha planerisch vor.

Im Plangebiet werden grünordnerische Festsetzungen im Umfang von rd. 0,26 ha festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine rd. 0,11 ha große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der eine extensiv gepflegte Wiesengesellschaft entwickelt werden soll, sowie um Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Umfang von rd. 0,15 ha. Diese Flächen dienen als Ausgleich für die planerisch vorbereiteten Eingriffe. Der Neuversiegelung von rd. 0,21 ha stehen demnach Ausgleichs-

maßnahmen im Umfang von rd. 0,26 ha gegenüber. In der Bilanzierung steht ein positives Verhältnis von Ausgleich zu Eingriff, so daß keine erheblichen Beeinträchtigungen bestehen bleiben.

- Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen.

Die Entleerung der Mülltonnen für das Wohnen im südlichen Plangebiet kann über die angrenzende Schulstraße erfolgen.

Die Straße, welche von der Bahnhofstraße in das eingeschränkte Gewerbegebiet führt, ist ausreichend bemessen für ein 3achsiges Müllfahrzeug. Der Durchmesser des Wendehammers beträgt 23,00 m. Damit ist auch in diesem Bereich des Plangebietes die Entsorgung gewährleistet.

- Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Brandschutzprüfer, Freiwillige Feuerwehr) geregelt.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorhanden bzw. zu ergänzen. Calberlah ist an die Erdgasversorgung der GLG angeschlossen. Schmutzwasser wird in das entsprechende Leitungssystem eingeleitet und der Kläranlage Isenbüttel zugeführt.

- Niederschlagswasser

Um durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen einen Abfluß des Niederschlagswassers so gering wie möglich zu halten, soll das Niederschlagswasser möglichst auf den Grundstücken versickern. Anderenfalls sind alternative Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung zu entwickeln.

- Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse für den ICE Hannover – Berlin. Durch diese Schnellbahnverbindung ist im Plangebiet von Emissionen auszugehen.

Für das Plangebiet wurde 2000 eine Schalltechnische Untersuchung vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, durchgeführt.³⁾

Für den vorliegenden Bebauungsplan können die folgenden Aussagen aus diesem Gutachten abgeleitet werden:

- eingeschränktes Gewerbegebiet

Die zu erwartenden Lärmbelastungen liegen in diesem Teilbereich sowohl tagsüber als auch nachts zwischen 49 dB und 55 dB. Die schalltechnischen Orientierungswerte (DIN 18005) für ein Gewerbegebiet liegen gemäß DIN 18005 bei tags (06.00 Uhr – 22.00 Uhr): 65 dB und nachts (22.00 – 06.00 Uhr): 55 dB zw. 50 dB. Dementsprechend werden die Orientierungswerte nicht überschritten.

Insofern werden keine Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB getroffen.

³⁾ Bonk, Maire, Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Baugebiet "Großes Feld V"/ "Schulzentrum Calberlah", Berlin, 14. Januar 2000

- Allgemeines Wohngebiet

Für das Wohngebiet ist durch die ICE-Trasse mit Lärmbelastungen in Höhe von ungefähr 47 dB bis 53 dB (Tag) bzw. 49 dB bis 53 dB (Nacht) zu rechnen. Demnach liegt das Wohngebiet im Lärmpegelbereich I (bis 55 dB(A) DIN 4109, Tab. 8). Die Orientierungswerte (DIN 18005) für ein Allgemeines Wohngebiet liegen bei tags: 55 dB und nachts: 45 dB bzw. 40 dB.

Da die Vorbelastung auf Verkehrslärm (ICE-Trasse) zurückzuführen ist, kann zur Beurteilung der Schallimmissionssituation hilfsweise auch die 16. BImSchV herangezogen werden.

Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV liegen bei 59 dB (tags) bzw. 49 dB (nachts). Damit liegt die Lärmbelastung nachts auch über dem zulässigen Immissionsrichtwert.

Die Festsetzung passiven Lärmschutzes gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB ist allerdings nicht notwendig, da das erforderliche bewertete Schalldämmmaß für den Lärmpegelbereich I und II bereits durch die Einhaltung der Vorgaben der Wärmeschutzverordnung erreicht wird.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung des Wohnraumbedarfes und der aktuellen Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde einerseits, der Problematik des Schallschutzes und unter ökonomischen Gesichtspunkten andererseits, erachtet die Gemeinde es als zumutbar, daß der Freiflächenschutz in der Nachtzeit nicht gewährleistet ist, zumal davon ausgegangen werden kann, daß die Gartennutzung in der Regel in der Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr) stattfindet.

- Einschränkung des Gewerbegebietes

Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich seiner Emissionen eingeschränkt, um dem Schutzanspruch der vorhandenen, östlich angrenzenden Wohnnutzung und der geplanten Wohnnutzung im südlichen Plangebiet zu entsprechen. Zulässig sind daher nur Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Gemeinde erachtet den Erfordernissen des Schallschutzes unter Abwägung der Wohnraumnachfrage im Verhältnis zum Schutzbedürfnis bezüglich des Schalls Genüge geleistet zu haben.

1.4 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Mit Schreiben vom 14.06.2001 gibt der **Landkreis Gifhorn, Bau- und Planungsamt** den folgenden Hinweis: "Auf den gem. § 2 (2) Nds. Spielplatzgesetz für das WA-Gebiet erforderlichen Kinderspielplatz soll verzichtet werden, da südwestlich des Plangebietes ein Spielplatz vorhanden ist. Gemäß § 5 (2) Nds. SpPG ist daher ein Antrag auf Verzicht des Kinderspielplatzes bei der Bezirksregierung Braunschweig zu stellen."

Die **untere Abfallbehörde (Landkreis Gifhorn)** weist mit Schreiben vom 14.06.2001 auf nachstehendes hin:

"Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen."

Die **Kreisarchäologie des Landkreises Gifhorn** weist mit gleichem Schreiben darauf hin, daß nicht auszuschließen ist, "daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten 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)."

Der **Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft** gibt mit Schreiben vom 28.05.2001 den unten genannten Hinweis: "Diese Prüfung ersetzt nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes gem. § 52 NWG in Verbindung mit der 14. Ausführungsbestimmung zum NWG."

Zum Thema Niederschlagswasser schreibt der **Unterhaltungsverband Oberaller** (Schreiben vom 15.05.2001): " Um durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen einen Abfluß des Niederschlagswassers so gering wie möglich zu halten, sollte geprüft werden, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken möglich ist. Anderenfalls sollten Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung und Bewirtschaftung in Erwägung gezogen werden."

Das **Nds. Landesamt für Bodenforschung** weist mit Schreiben vom 14.06.2001 darauf hin, daß die Stellungnahme keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 ersetzt.

Mit Schreiben vom 07.06.2001 gibt das **Bergamt Celle** den folgenden Hinweis: "Verfüllte Förderbohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten. Andernfalls ist das Bergamt zu hören. Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten."

Die **Kabel Deutschland GmbH** gibt mit Schreiben vom 29.05.2001 den folgenden Hinweis: "Der Ausbau mit Breitbandkabel wird nur dann durchgeführt, wenn der Investitionskostenzuschuß vom Erschließungsträger übernommen wird. Für den rechtzeitigen Ausbau des Breitbandkabelnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Baubeginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Kabel Deutschland GmbH, Geschäftsstelle Hannover, Support/MIB, Hans-Böckler-Allee 5, 30173 Hannover, so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt wird."

Die **Deutsche Bahn – Netz** – weist mit Schreiben vom 22.05.2001 darauf hin, "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 aufzulegen sind."

Die **Avacon AG** gibt mit Schreiben vom 31.05.2001 den Hinweis, "daß vor Schachtungsarbeiten im Schutzstreifen eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich ist und daß vorhandene Leitungsbestandspläne für die genaue Lagebestimmung der Leitung herangezogen werden müssen."

Mit Schreiben vom 29.05.2001 gibt die **Landelektrizität Fallersleben** den Hinweis, daß für die Versorgung des geplanten Baugebietes die Errichtung einer Netzstation mit den Maßen 5,50 m x 6,00 m erforderlich wird. Der Träger gibt auch den gewünschten Standort an, der sich auf der Südseite des Wendehammers, im eingeschränkten Gewerbegebiet an der Grenze zur Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) befindet. Weiterhin ist frühzeitig bei Realisierung des Bebauungsplans Rücksprache mit dem Versorgungsträger zu nehmen. Ferner ist bei einer Bepflanzung von Versorgungstrassen im Plangebiet das entsprechende Merkblatt des Versorgungsträgers zu beachten. Gegebenenfalls ist die Bauabteilung des Versorgungsträgers hinzuziehen.

1.5 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS

1.5.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Veranstaltung am 3. Mai 2001 durchgeführt. Stellungnahmen sind nicht eingegangen; abwägungsrelevante Aspekte liegen insofern nicht vor.

1.5.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG/ BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB findet die öffentliche Auslegung vom 16.05.2001 bis 18.06.2001 statt. Die Träger öffentlicher Belange werden zugleich im Rahmen eines zusammengefaßten Verfahrens nach § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrswege- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Im Plangebiet sind öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Diese werden von der Gemeinde ausgebaut bzw. angelegt.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ³⁾
- Grenzregelung ³⁾
- Enteignung ⁴⁾

⁴⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

- 3.11 Grunderwerb und Freilegung der Straßenverkehrs- und Wegeflächen wird nicht erforderlich, da sich das Plangebiet im Besitz der Samtgemeinde Isenbüttel befindet.
- 3.12 Teilweise erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Errichtung von Beleuchtung und Entwässerung.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind die Erschließungsanlagen teilweise neu zu erstellen.

Die Entwässerung erfolgt über die vorhandenen/zu ergänzenden Kanäle der Ortslage. Schmutzwasser wird der Kläranlage Isenbüttel zugeführt, Regenwasser im Straßenraum in die vorhandenen Vorfluter geleitet.

Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücken versickert, soweit dies möglich ist. Ansonsten wird das Wasser in das Regenrückhaltebecken im nördlichen Plangebiet geleitet.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Die Grundstücke werden voll erschlossen verkauft. Die Samtgemeinde Isenbüttel ist Erschließungsträger.

6.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 16.05.2001 bis 18.06.2001 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 26.06.2001 durch den Rat der Gemeinde Calberlah unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Calberlah, den 20.09.2001

gez. Marschhause
(Bürgermeisterin)

Siegel