

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

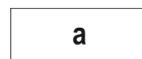


Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

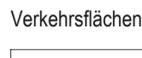
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Abweichende Bauweise



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Ortsdurchfahrtsgrenze

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1-9 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:

- a) Gartenbaubetriebe.
- b) Tankstellen.

2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1-9 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

2.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

3.1. Nach den Vorgaben des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStRG) wird eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Bauverbotszone von 20 m vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn) festgesetzt.

- a) In diesem Bereich dürfen Hochbauten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.
- b) Stellplätze die bauordnungsrechtlich nicht erforderlich sind, können mit Zustimmung des zuständigen Straßenbausträgers innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.
- c) Spielgeräte können mit Zustimmung des zuständigen Straßenbausträgers innerhalb dieses Bereiches aufgestellt werden.
- d) In gesamten Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot
- e) Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist zur Kreisstraße (K 64) eine Einfriedung mit einer Höhe von mindestens 1,20 m so vorzusehen, dass kein Zugang von den Grundstücken auf die K 64 besteht. (Einfriedung ohne Tür und Tor).

Hinweis:

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Jegliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde/ Kreisarchäologie des Landkreises Gifhorn schriftlich zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Calberlah diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Calberlah, den 06. Juli 2018

gez. Thomas A. Goltermann  
(Bürgermeister)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Calberlah, den 06. Juli 2018

gez. Thomas A. Goltermann  
(Bürgermeister)

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2018 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. \*)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. \*)  
\*) Unzutreffendes bitte streichen

Gifhorn, den 04.07.2018

gez. Erdmann  
(Amtl. Vermessungsstelle)

Siegel  
(Erdmann)

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Büro für Stadtplanung GbR  
Waisenhausdamm 7  
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 28/ 06/ 2018

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.03.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 03.04.2018 bis 04.05.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Calberlah, den 06. Juli 2018

gez. Thomas A. Goltermann  
(Bürgermeister)

Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 26.06.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Calberlah, den 06. Juli 2018

gez. Thomas A. Goltermann  
(Bürgermeister)

Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 28.9.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 9 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 28.9.2018 in Kraft getreten.

Calberlah, den 16. Okt. 2018

gez. Thomas A. Goltermann  
(Bürgermeister)

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Calberlah, den .....

.....

(Bürgermeister)



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

Calberlah, den .....

.....

(Bürgermeister)

Gemeinde Calberlah

KITA Calberlah

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung



Gemarkung Calberlah, Flur 4, Flurstück 95/37, Fläche 6097 m<sup>2</sup>



<b>Genehmigungsplanung</b>		<b>Die Planschmiede 2KS</b>	
BAUVORHABEN: <b>Neubau einer Kita für 2 Kiga-Gruppen und 2 Krippen-Gruppen</b>		Alte Molkerei 4   29386 Hankensbüttel Hauptstr. 8   38536 Meinersen	
MECKLENBURGER STRASSE 38550 Calberlah		T: 0 58 32 - 977 88-0 F: 0 58 32 - 977 88-29	
BAUHERR/-IN: <b>Samtgemeinde Isenbüttel, André Schulz   Gutstraße 11   38550 Isenbüttel</b>		PLAN: <b>Deckblatt zum Lageplan</b>	
DATUM:	GEZ:	PLAN-GRÖSSE: <b>42,0cm*29,7cm</b>	MASSSTAB: <b>1:500 im Original</b>
ÄNDERUNGSINHALT:	INDEX:	PROJEKT-NR.: <b>17779</b>	GEZ: <b>e.s.</b>
		BAUTEIL:	ZEICH-NR.: <b>G 001</b>
			DATUM: <b>09.05.2018</b>

**Gemeinde Calberlah**

**KITA Calberlah**

**Bebauungsentwurf**

Stand: In Kraft getretene Fassung



Gemeinde Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	<b>3</b>
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	<b>4</b>
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	<b>5</b>
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>5</b>
2.1 Baugebiete	<b>5</b>
2.2 Immissionsschutz	<b>6</b>
2.3 Erschließung	<b>6</b>
2.4 Grünordnung	<b>7</b>
2.5 Ver- und Entsorgung	<b>7</b>
2.6 Boden/ Altlasten	<b>8</b>
2.7 Brandschutz	<b>8</b>
2.8 Denkmalschutz	<b>8</b>
2.9 Belange der Landwirtschaft	<b>8</b>
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>9</b>
3.1 Einleitung	<b>9</b>
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	<b>9</b>
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	<b>9</b>
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	<b>10</b>
3.2.1 Bestand	<b>10</b>
3.2.2 Entwicklungsprognose	<b>16</b>
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	<b>16</b>
3.2.4 Naturschutzfachliche Bilanzierung	<b>17</b>
3.2.5 Wechselwirkungen	<b>19</b>
3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten	<b>19</b>
3.3 Zusatzangaben	<b>20</b>
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	<b>20</b>
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	<b>20</b>
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	<b>20</b>
<b>4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>21</b>
<b>5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>22</b>
<b>6.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>23</b>
6.1 Planungsziel	<b>23</b>
6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	<b>23</b>
<b>7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>25</b>
<b>8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>25</b>
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>26</b>

## 1.0 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Isenbüttel zählt zurzeit (Stand: 09/ 2017 <sup>1)</sup>) ca. 15.400 Einwohner und liegt im Südosten des Landkreises Gifhorn. Die Gemeinden Isenbüttel (ca. 6.500 Einwohner <sup>2)</sup>) und Calberlah (ca. 5.000 Einwohner <sup>3)</sup>) liegen im Norden bzw. Nordosten der Samtgemeinde. Nordöstlich der Ortschaft Isenbüttel befindet sich das über-regional bekannte Naherholungsgebiet Tankumsee, welches über die das Gebiet tangierende Kreisstraße K 117 direkt an das Straßen- und mit einem Anlegeplatz am Elbe-Seitenkanal an das Wasserstraßennetz angebunden ist. Über die Landesstraße L 292 und die Kreisstraßen K 66, K 67, K 114 und K 118 ist das Samtgemeindegebiet gut in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Am Bahnhof Gifhorn (rd. 6 km entfernt) sind die Bahnen auf den Strecken Hannover–Berlin und Braunschweig–Uelzen erreichbar, am Haltepunkt Calberlah lediglich die der Strecke Hannover–Berlin.

Die vorliegende Planung der Gemeinde Calberlah betrifft Flächen im Süden der Ortslage von Calberlah. Nördlich und östlich des Geltungsbereiches grenzt der bestehende Siedlungskörper an. Im Süden und Westen grenzen die Kreisstraßen 64 und 69 an den Geltungsbereich, dahinter schließt sich die offene Feldflur an.

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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

Calberlah werden nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig grundzentrale Teilfunktionen zugewiesen. *"Die Einrichtungen der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur einschließlich des Gesundheitswesens sollen an den leistungsfähigen zentralen Standorten konzentriert werden, um über eine gute Erreichbarkeit für weite Bevölkerungskreise eine hohe Auslastung und Wirtschaftlichkeit dauerhaft zu sichern."* (RROP Kap II 2.2 (1))

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

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

<sup>1)</sup> Bevölkerungsdaten: Kommunale Zählung v. 01.09.2017

<sup>2)</sup> ebenda

<sup>3)</sup> ebenda

<sup>4)</sup> Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 08.05.2008 (LROP) – zuletzt geändert durch Verordnung vom 14.07.2017*; Hannover

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

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

Ziel der Planung ist es, die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte auf bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die hierfür herangezogenen Flächen sind im RROP bereits als vorhandener Siedlungsbereich bzw. als bauleitplanerisch gesichert enthalten. Nördlich und östlich grenzt die bestehende Ortslage an das Plangebiet an.

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

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

Westlich des Plangebietes befinden sich in einiger Entfernung Vorranggebiete für den Hochwasserschutz (Kap. III 2.5.2 (6)), Überschwemmungsgebiet entlang der Edesbütteler Riede, Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotentials (Kap. III 2.1 (6)), Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (Kap. III 1.4 (6/8) und Vorranggebiete für Freiraumfunktionen Kap. (III 1.2 (4)). Vorhabenbedingt sowie aufgrund der Entfernung ist nicht von Beeinträchtigungen auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung auszugehen.

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

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

Die Samtgemeinde Isenbüttel als Träger der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Calberlah besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, dieser ist seit 1977 wirksam. Die letzte Änderung (38.) wurde aufgestellt, um in Calberlah die Entwicklung eines neuen Wohngebietes, ca. 500 m östlich des Vorhabengebietes, zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich ist in den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche enthalten, sodass der Plan dann den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entspricht, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

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

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

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die Errichtung einer Kindertagesstätte im Geltungsbereich zu ermöglichen. Damit soll die Nachfrage nach Betreuungseinrichtungen befriedigt und die gemeindliche Versorgungsstruktur bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Zur Absicherung der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In allgemeinen Wohngebieten gehören sozialen Zwecken dienende Einrichtungen zu den allgemein zulässigen Nutzungen. Aufgrund der anhaltenden hohen Nachfrage nach Betreuungsplätzen sowie aufgrund der neuen Wohngebiete in Calberlah die sich in aktuell in der Planung bzw. Realisierung befinden ist die Planung erforderlich, um junge, ortsansässige Familien vor Ort Betreuungsmöglichkeiten anzubieten. Nach den Vorgaben der Regionalplanung erfüllt Calberlah grundzentrale Teilfunktionen, Versorgungseinrichtungen sind in diesen Orten vorzuhalten. Mit der vorliegenden Planung wird die Gemeinde der ihr von der Raumordnung zugedachten, besonderen Rolle gerecht.

Der Bebauungsplan setzt auf bisher unversiegelten Flächen allgemeine Wohngebiete fest. Die erforderliche Kompensation wird auf einer planexternen Fläche erbracht.

## 2.0 **Planinhalt/ Begründung**

---

### 2.1 **Baugebiete**

---

#### **- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO**

Die Planung hat die Errichtung einer Kindertagesstätte zum Ziel. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes eröffnet darüber hinaus ausreichend Spielräume für eine andere Inanspruchnahme bzw. für Nachnutzungen des Geltungsbereiches. In allgemeinen Wohngebieten gehören sozialen Zwecken dienende Einrichtungen zu den allgemein zulässigen Nutzungen. Da der Zugriff auf die Fläche besteht ist die Sicherheit für die Umsetzung des Planungsziels ausreichend gegeben, auf die eigentumseingreifende Wirkung durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf kann somit verzichtet werden. Zudem ist bei dieser Vorgehensweise keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Haushalt kann somit geschont werden.

Die Nutzung des Baugebietes soll zudem weitestgehend auf die allgemein zulässigen Nutzungen beschränkt werden. Daher werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 ausgeschlossen, um Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden. Durch den gewählten Gebietscharakter ist im Rahmen des Nutzungsauschlusses nicht von einer Veränderung der allgemeinen Zweckbestimmung auszugehen.

In dem allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit Hinblick auf die geplante Nutzung auf das zulässige Höchstmaß von 0,4 gesetzt. Das bedeutet, dass inklusive der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch bauliche Anlagen 60 % der Grundstücksflächen überbaut werden können.

Die Höhenentwicklung wird über die Ausweisung einer maximalen Zweigeschossigkeit begrenzt. Dies beinhaltet die Möglichkeit, nach landesrechtlichen Vorgaben, ein ausgebautes Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss zu errichten. Aufgrund der in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen und damit verbundenen Raumhöhen wird die Höhenentwicklung im Plangebiet damit ausreichend geregelt. Eine unangemessene Kulissenwirkung wird nicht entstehen.

Nach dem derzeitigen Stand der Entwurfsplanung werden Gebäudelängen von über 50 m erforderlich um die Bebauung umzusetzen. Es wird daher eine abweichende Bauweise festgelegt. Aufgrund der geringen Größe des Grundstücks ist hierdurch nicht mit städtebaulichen Problemen zu rechnen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, die zum einen die anbaufreie Zone entlang der südlich gelegenen Kreisstraße von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand nach dem § 24 des niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) beachten. Zum anderen wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstrukturen ein Abstand von 8 m zu dem nördlich gelegenen Flurstück festgelegt. Ansonsten beachtet die Baugrenze in Ermangelung städtebaulicher Orientierungspunkte lediglich den Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

## 2.2 Immissionsschutz

---

Östlich und südlich des Plangebietes grenzen die Kreisstraßen 64 und 69 an das Plangebiet an. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf diesen Straßen ist nicht von Konflikten bezüglich des Immissionsschutzes auszugehen. Diese Annahme ist schon alleine deshalb zu treffen, da sich nördlich, östlich und südöstlich des Plangebietes vorhandene Wohnbebauungen befinden, die zumindest einer vergleichbaren Immissionsbelastung ausgesetzt sind.

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

## 2.3 Erschließung

---

### - Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Nordwesten, über einen Abzweig von der Mecklenburger Straße (K 69). Hierfür ist eine Zufahrt anzulegen. Eine Aufweitung des Straßenkörpers ist mit Hinblick auf die geringen Verkehrsströme nicht erforderlich. Im Zuge der Planung wird die Ortsdurchfahrtsgrenze nach Süden an den Kreisverkehr verlagert. Die Vorgehensweise ist mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

Da es sich um den konkreten Wunsch zur Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem ganzen Grundstück handelt, wird dieses als Ganzes erschlossen. Die interne Erschließung muss somit nicht durch Verkehrsflächen geregelt werden sondern wird privatrechtlich durch den Eigentümer erfolgen.

An dem Kreisverkehr befindet sich bereits eine Querungshilfe, die Gemeinde wird im Zusammenhang mit der Planung prüfen, inwiefern eine Verlagerung und Ertüchtigung sinnvoll bzw. erforderlich ist.

### **- Park- und Stellplatzflächen**

Die erforderlichen Stellplätze und -flächen sind im Zuge des Bauanzeige- bzw. - genehmigungsverfahrens auf dem Grundstück nachzuweisen.

### **- Öffentlicher Verkehr**

Die Verbringung und Abholung der Kinder erfolgt erfahrungsgemäß mit dem Auto, mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Allerdings ist die Erschließung auch durch den öffentlichen Personennahverkehr sichergestellt. In der Mecklenburger Straße befindet sich ein Haltepunkt in fußläufiger Erreichbarkeit. Darüber hinaus ist in der Ortschaft Calberlah auch eine Zugangsstelle zum schienengebundenen ÖPNV vorhanden.

## **2.4 Grünordnung**

---

Durch die Versiegelung kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt, die auszugleichen sind. Kompensationsmaßnahmen können nutzungsbedingt nicht im Plangebiet erfolgen. Sie werden daher auf einer planexternen Fläche erbracht.

Es ist geplant den Kompensationsflächenpool "Rolfsbütteler Feld" in Hillerse heranzuziehen. Die dort bereits umgesetzten Maßnahmen sind geeignet die vorliegenden Eingriffe zu kompensieren.

Das Planareal ist auf drei Seiten von Siedlungsstrukturen umgeben (Kreisstraßen und Bebauung). Eine bauliche Entwicklung der westlich gelegenen Flächen kann zum derzeitigen Zeitpunkt ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Auf die Festsetzung einer Eingrünung des Baugrundstücks wird daher verzichtet. Aufgrund der o.g. Gründe ist eine Ortsrandeingrünung als entbehrlich anzusehen.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

---

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Erweiterung und Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. vorgesehen und problemlos möglich. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung kann eine Einbindung in die Regenwasserkanalisation durch Erweiterung des Netzes sichergestellt werden. In Verbindung mit der natürlichen Versickerung auf dem Grundstück ist damit die Ver- und Entsorgung ausreichend sichergestellt. Die Ver- und Entsorgung wird in Abstimmung mit den zuständigen Trägern vorgenommen.

---

## 2.6 Boden/ Altlasten

---

Altlasten oder Altablagerungen im oder in der Nähe des Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

---

## 2.7 Brandschutz

---

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

---

## 2.8 Denkmalschutz

---

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes – NDSchG). Jegliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde/ Kreisarchäologie des Landkreises Gifhorn schriftlich zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung ist zu rechnen. Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Bagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen. Dabei ist zu überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Die Untersuchungen dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde/ Kreisarchäologie und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

---

## 2.9 Belange der Landwirtschaft

---

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die daraus resultierenden Immissionen, welche in das Planareal hineinwirken können, sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren. 200 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Reiterhof. Die landwirtschaftlich verursachten Immissionen sind von den zukünftigen Nutzern des Plangebietes ebenfalls hinzunehmen.

Erfahrungsgemäß ist das Nebeneinander von landwirtschaftlichen Nutzflächen im vorliegenden Umfang und Nutzungen die im Rahmen einer Wohngebietsfestsetzung realisiert werden können (hier konkret Kindertagesstätte) problemlos möglich. Bestehende Nutzungen mit einem vergleichbaren Schutzanspruch (Wohngebäude) befinden sich deutlich näher zu dem 200 m nordwestlich gelegenen Reiterhof als das vorliegende Plangebiet. Es ist daher von auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Die westlich des Plangebietes angrenzende Ackerfläche wird durch eine Feldzufahrt von der K 64 erschlossen. Sie liegt direkt im Grenzbereich zwischen Plangebiet und Ackerfläche. Es ist im Rahmen der Umsetzung daher darauf zu achten, dass die landwirtschaftlichen Nutzflächen auch weiterhin zugänglich bleiben.

## 3.0 Umweltbericht

---

### 3.1 Einleitung

---

#### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte in Calberlah zu schaffen.

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete (WA) auf rd. 0,61 ha fest. Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in dem Baugebiet und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 0,37 ha möglich.

Das Plangebiet wird von einem artenarmen Extensivgrünland eingenommen. Am Nordwestrand des Plangebietes stehen drei mehrstämmige Hänge-Birken. An der Kreisstraße 69 stehen benachbart zum Plangebiet zwei Hänge-Birken. An der Kreisstraße 64 befindet sich eine Baumreihe aus Berg-Ahorn. Zwischen der Straße und dem Plangebiet verläuft an der Kreisstraße 64 ein unbeständig Wasser führender Graben mit einer sonstigen Uferstaudenflur.

Es ist geplant den Kompensationsflächenpool "Rolfsbütteler Feld" in Hillerse heranzuziehen. Die bereits umgesetzten Maßnahmen sind geeignet die vorliegenden Eingriffe zu kompensieren.

#### 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

---

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft <sup>6)</sup>,
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>7)</sup> <sup>8)</sup>,
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>9)</sup>.

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

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation - anhand von Begehungen – zugrunde gelegt. Des Weiteren wurde eine artenschutzfachliche Überprüfung des Plangebietes

---

<sup>6)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>7)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>8)</sup> DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau")

<sup>9)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

und angrenzender Strukturen durchgeführt, die Ergebnisse bilden die Grundlage für die Bewertungen des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Grundlage für die Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung der Planung bildete die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell" <sup>10)</sup>.

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

---

#### **3.2.1 Bestand**

---

##### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

###### Bestand

Nach dem RROP 2008 ist der Plangeltungsbereich ohne besondere zeichnerische Festlegungen.

Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich die bebaute Ortslage von Calberlah, an die der geplante Kindergarten anschließen wird. Südlich und westlich des Plangebietes beginnt die offene Feldflur.

Der Landschaftsrahmenplan weist für die ein gutes Stück weiter westlich gelegenen Flächen geschützte Landschaftsbestandteile aus, aufgrund der Entfernungen ist allerdings nicht von Beeinträchtigungen auszugehen. Das Plangebiet selbst ist ohne Festlegung.

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

Das Plangebiet wird von einem Extensivgrünland eingenommen. Am Nordwestrand des Plangebietes stehen drei mehrstämmige Hänge-Birken. An der Kreisstraße 69 stehen benachbart zum Plangebiet zwei Hänge-Birken. An der Kreisstraße 64 befindet sich eine Baumreihe aus Berg-Ahorn. Zwischen der Straße und dem Plangebiet verläuft an der Kreisstraße 64 ein unbeständig Wasser führender Graben mit einer sonstigen Uferstaudenflur. Das Plangebiet ist durch die technogenen Einflüsse der angrenzenden Baugebiete, Straßen und Verkehr in seiner Natürlichkeit bereits erheblich beeinträchtigt.

###### Planung

Durch die Inanspruchnahme werden bisher unbebaute Flächen durch die Festsetzung eines Baugebietes überplant.

Es ist geplant, die bestehenden Gehölze im Geltungsbereich zu erhalten. Lediglich die Hänge-Birken im Plangebiet und ein Berg-Ahorn im nordöstlichen Teil des Plangebietes (Zufahrt) können vorhabenbedingt nicht erhalten werden.

---

<sup>10)</sup> Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

### Prognose über Umweltauswirkungen

Durch die baulichen Anlagen wird es zu Versiegelungen kommen, es ist daher im Plangebiet von einer weiteren Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts auszugehen.

Das Plangebiet weist nur eine Grundbedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften auf, es ist daher nicht mit besonders negativen Auswirkungen zu rechnen.

Durch die Planung wird das Heranrücken des Siedlungszusammenhangs an die offene Feldflur ermöglicht. Insofern ist von einer Zunahme der Überprägung durch Bauungsstrukturen auszugehen. Allerdings betrifft dies nur Flächen, die sich ohnehin im Einfluss der bebauten Ortslage befinden und somit siedlungsgewöhnte, störungsunempfindliche Arten. Nutzungsbedingt ist daher mit erheblichen Beeinträchtigungen nicht zu rechnen.

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

#### **- Schutzgut Boden:**

##### Bestand

Der Naturboden im Geltungsbereich ist nur geringfügig überprägt. Die Flächen zählen zu den Pseudogley-Podsol-Bodentypen mit einem geringen ackerbaulichen Ertragspotential.

Für das Schutzgut Boden besitzt der Geltungsbereich eine allgemeine Bedeutung.

##### Planung

Insgesamt können durch Baugebiete rd. 0,37 ha Fläche erstmals versiegelt werden.

### Prognose über Umweltauswirkungen

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

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

#### **- Schutzgut Wasser**

##### Bestand

Zwischen der Straße und dem Plangebiet verläuft an der Kreisstraße 64 ein unbeständig Wasser führender Graben. Andere Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Grundwasserneubildungsrate wird durch den Map-Server des LBEG als niedrig eingestuft. Insgesamt besitzt das Gebiet für das Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung.

##### Planung

Insgesamt können durch Baugebiete rd. 0,37 ha Fläche erstmals versiegelt werden. Der Graben an der Kreisstraße 64 wird in die Planung mit einbezogen, eine Überplanung ist allerdings nicht vorgesehen

Das anfallende Oberflächenwasser, welches durch die zusätzlichen Versiegelungen nicht vollständig im Plangebiet versickert werden kann, wird der zu erweiternden Entsorgungssysteme zugeführt.

#### Prognose über Umweltauswirkungen

Für den bestehenden Graben im Plangebiet ergeben sich aus der Planung keine Beeinträchtigungen. Hinsichtlich der Natürlichkeit ist der Graben ohnehin kaum von Bedeutung.

In den Bereichen der Neuversiegelungen wird die Grundwasserneubildungsrate erheblich beeinträchtigt.

Durch die Abgabe des Oberflächenwassers an die Regenwasserkanalisation ist nicht mit einer Verschlechterung der Situation zu rechnen.

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

#### **- Schutzgut Klima/ Luft**

##### Bestand

Das Plangebiet bildet den Übergangsbereich zwischen der freien Feldflur und dem geschlossenen Siedlungsgefüge. Der Planbereich ist an zwei Seiten vom Siedlungskörper begrenzt. Im Süden und Westen des Plangebietes befindet sich die offene Feldflur.

Für das Schutzgut ist der Planbereich insgesamt von hoher Bedeutung, da die bestehende Dauervegetation des artenarmen Extensivgrünlandes zur Luftreinigung und Kaltluftentstehung beiträgt.

##### Planung

Insgesamt können durch Baugebiete rd. 0,37 ha Fläche erstmals versiegelt werden.

##### Prognose über Umweltauswirkungen

Durch die Planung werden Versiegelungen in der Form von baulichen Anlagen und Erschließungsflächen vorbereitet. Das wird gegenüber dem Freiland eine Erhöhung der Temperatur des Mikroklimas zur Folge haben. Die staubfilternde Wirkung und Kaltluftherzeugung einer geschlossenen Vegetationsdecke geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Unter Berücksichtigung der Ausgangssituation sowie dem Maß an Versiegelungen in den Baugebieten (ca. 60%) ist mit einer Verschlechterung zu rechnen. Diese wird allerdings nicht erheblicher Natur sein.

Die Entstehung eines mikroklimatischen Belastungsraums durch die Planung kann allerdings ausgeschlossen werden.

#### **- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

##### Bestand

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

Angesichts der Habitatausstattung ist nicht mit bedeutsamen Vorkommen von Vogelarten zu rechnen. Für Arten des Offenlandes wie die Feldlerche befinden sich im Um-

feld mit der Bebauung und den Straßenbäumen sowie den Bäumen am Nordrand des Plangebietes zu viele hoch aufragende Strukturen, zu denen solche Vogelarten einen Meideabstand einhalten. Hinzu kommt die starke Störvorbelastung durch die beiden benachbarten Kreisstraßen und die angrenzende Bebauung. In den Gehölzen und den angrenzenden Siedlungen können weit verbreitete und nicht stöempfindliche Vogelarten brüten. Höhlen, Horste oder sonstige Nester waren zum Zeitpunkt der Begehung in den Birken allerdings nicht vorhanden, so dass auch eine solche Besiedlung im Plangebiet unwahrscheinlich ist. Brutvorkommen von in der Roten Liste Niedersachsens verzeichneten Vogelarten sind angesichts der Habitatausstattung und Vorbelastungen nicht zu erwarten.

An geschützten Säugetieren ist im Plangebiet angesichts der Habitatausstattung mit dem Vorkommen europäisch geschützter Fledermäuse zu rechnen, die vor allem die Gehölzränder als Nahrungshabitate nutzen dürften. Die Baumreihe an der Kreisstraße und die Ränder der Siedlungsflächen können Leitbahnen und Nahrungshabitate darstellen, während das Plangebiet selbst keine für Fledermäuse hervorzuhebenden Strukturen aufweist. Die vorhandenen Bäume kommen nicht als Quartiere in Betracht. Das Vorhandensein von Quartieren ist hier angesichts der geringen Stammdimensionen und des Fehlens von Höhlen oder Spalten auszuschließen.

An besonders geschützten Säugetierarten ist ansonsten allenfalls ein gelegentliches Vorkommen des Europäischen Maulwurfes denkbar.

Der straßenbegleitende Graben ist als Laichgewässer für Amphibien oder Vermehrungsstätte für Libellen ungeeignet, da er nur kurzzeitig Wasser führt. Ein Vorkommen von Reptilien ist angesichts der isolierten Lage des Plangebietes (umgeben von Straßen, Ackerflächen und Siedlungsflächen) und der Habitatausstattung nicht zu erwarten. Darüber hinaus deutet die Habitatausstattung nicht auf das Vorkommen weiterer besonders oder sogar streng geschützter Arten hin. Nester geschützter Waldameisen wurden trotz gezielter Nachsuche nicht festgestellt und sind angesichts der Habitatausstattung auch nicht zu erwarten. Auch sonstige bedeutsame Artvorkommen sind nicht zu erwarten. <sup>11)</sup>

### Planung

Durch die Planung wird eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme ermöglicht.

Zudem wird durch die Planung ein Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende Ackerflächen ermöglicht.

### Prognose über Umweltauswirkungen

Durch die Planung werden Versiegelungen durch Gebäude und Erschließungsflächen vorbereitet. Hierdurch ist mit dem Verlust von Teillebensräumen für Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen. Aufgrund der Vorprägung handelt es sich hierbei aber höchstens um Nahrungsflächen die auch in der weiteren Umgebung in ausreichendem Maß vorhanden sind.

Europäisch geschützte Vogelarten könnten allenfalls dann vom Vorhaben betroffen sein, wenn der unwahrscheinliche Fall eintritt, dass besetzte Nester zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung im Plangebiet vorhanden sind. Sofern die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum März bis August erfolgt, ist die Zerstörung von Lebensstätten oder die Tötung oder Schädigung von Tierindividuen ausgeschlossen. Ist eine Baufeldräumung während der Vogelbrutzeit vorgesehen,

---

<sup>11)</sup> Arbeitsgruppe Land & Wasser (ALW)/ Prof. Dr. Thomas Kaiser: *Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung zum Bebauungsplan KITA Calberlah*; November 2017, Beedenbostel

bedarf es im Vorfeld der Überprüfung auf besetzte Nester durch eine fachkundige Person und die Baufeldräumung darf erst beginnen, wenn eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auszuschließen ist.

Da allenfalls weit verbreitete Vogelarten ohne spezielle Habitatansprüche vorkommen können, ist ein kleinräumiges Ausweichen solcher Arten möglich. Nester von Arten, die jährlich neue Nester bauen, unterliegen nach Abschluss der Brutzeit nicht mehr dem artenschutzrechtlichen Schutz. Erhebliche Störungen durch das Planvorhaben sind schon angesichts der starken Vorbelastung im Plangebiet auszuschließen, da ohnehin nur störungsempfindliche Arten vorkommen können.

Lebensstätten von Fledermäusen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Von der Folgenutzung geht auch keine Fallenwirkung auf Fledermäuse auf, die zu Individuenverlusten führen könnte. Die bestehenden Leitbahnen (Baumreihe an der Kreisstraße, Siedlungsränder) bleiben erhalten. Relevante Störungen auf Fledermäuse gehen vom Planvorhaben nicht aus.

Das Vorkommen sonstiger europäisch geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist angesichts der Habitatausstattung und Vorbelastung des Raumes auszuschließen. Auch nach nationalem Recht im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützte Arten sind kaum zu erwarten. Am ehesten ist mit einem Vorkommen des Europäischen Maulwurfes zu rechnen. Das Risiko, dass im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens ein Maulwurf zu Schaden kommt, ist aber nicht größer als bei einer landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche, so dass diese Gefahr im Rahmen des allgemeinen Lebensrisikos der Art bleibt und daher artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt. Da Maulwürfe auch Gärten und Rasenflächen besiedeln, sind auch zukünftig im Plangebiet potenzielle Lebensstätten des Maulwurfes vorhanden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nicht davon auszugehen ist, dass das Vorhaben artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst.<sup>12)</sup>

### **- Schutzgut Landschaft**

#### Bestand

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

#### Planung

Geplant ist die Bebauung durch eine Kindertagesstätte. Hinsichtlich der Höhenentwicklung werden maximal zwei Vollgeschossen als zulässiges Höchstmaß festgesetzt.

#### Prognose über Umweltauswirkungen

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

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

---

<sup>12)</sup> ebenda

## **b) Kultur- und Sachgüter**

### Bestand

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

Die Fläche ist bisher im wirtschaftlichen Sinne nicht genutzt, das Gebiet weist nur ein geringes Bodenertragspotential für die Ackernutzung auf.

### Planung

Durch die Planung kann die bedarfsgerechte Sicherstellung der Versorgungsinfrastrukturen in Calberlah gewährleistet werden. *"Die Einrichtungen der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur einschließlich des Gesundheitswesens sollen an den leistungsfähigen zentralen Standorten konzentriert werden, um über eine gute Erreichbarkeit für weite Bevölkerungskreise eine hohe Auslastung und Wirtschaftlichkeit dauerhaft zu sichern"* (RROP 2008). Gerade unter Berücksichtigung aktuell geplanter bzw. in der Umsetzung befindlicher neuer Wohngebiete, ist es erforderlich Betreuungsmöglichkeiten für die Kinder der Familien zur Verfügung stellen zu können.

### Prognose über Umweltauswirkungen

Hinsichtlich des Schutzgutes sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## **c) Schutzgut Mensch**

### Bestand

Das Plangebiet selber weist hinsichtlich der Funktion für die Erholung keine besondere Bedeutung auf. Immissionsbelastungen des Plangebietes sind durch angrenzende Kreisstraßen, Ackerflächen und landwirtschaftliche Betriebe bereits vorhanden.

### Planung

Durch die Planung soll die Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich ermöglicht werden. Es wird daher erstmalig zu einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen kommen, die nutzungsbedingt einen gewissen Schutzanspruch gegenüber ihrer Umgebung hinsichtlich der Immissionsbelastungen formuliert.

### Prognose über Umweltauswirkungen

Bezogen auf die geplante Nutzung fügt sich das Vorhaben in den bestehenden Gebietscharakter der umgebenden Bebauung ein. Nutzungsbedingt werden so gesehen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte vorbereitet.

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

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm von den angrenzenden Kreisstraßen 64 und 69 vorbelastet, die dort teilweise auch außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze verlaufen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Frequentierung dieser Straßen ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Dies wird alleine schon durch den Umstand nahe gelegt, dass sich vom Schutzanspruch ähnliche Nutzungen in derselben Entfernung zu den Immissionsquellen befinden. Erkenntnisse oder Beschwerden über zu hohe Lärmbelastungen liegen der Gemeinde nicht vor.

Hinsichtlich der Erholungsfunktion ist im Rahmen der Planung keine Veränderung zu erwarten.

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

### **3.2.2 Entwicklungsprognose**

---

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

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

Für die Schutzgüter Klima/ Luft, Landschaft sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet, diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein.

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

### **3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

---

#### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

##### - Vermeidung/ Minimierung:

Die Gemeinde hat, gemäß den raumordnerischen Vorgaben, in Calberlah eine bedarfsgerechte Versorgungsinfrastruktur bereitzustellen. Für entsprechende Maßnahmen der Innenentwicklung wie Nachverdichtungen und Baulückenschließungen oder Konversionen stehen nach Prüfung durch die Gemeinde in der Ortslage keine Flächen zur Verfügung um eine Kindertagesstätte zu errichten. Das Zurückgreifen auf bisher unversiegelte Bereiche kann daher im Rahmen der Realisierung der Planung nicht vermieden werden.

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

Um die in Anspruch genommene Fläche und somit den Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf ein Minimum zu reduzieren wird mit einer (GRZ) von 0,4 – inklusive Überschreitung durch Nebenanlagen können bis zu 60 % der Baugebiete versiegelt werden – die Obergrenze für diese Gebietskategorie gewählt.

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

#### - Kompensation:

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

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

### **3.2.4 Naturschutzfachliche Bilanzierung**

---

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze werden im Zuge der Planung überwiegend erhalten bleiben. Lediglich die drei Hänge-Birken und ein Bergahorn im nordöstlichen Teil des Plangebietes können aus erschließungstechnischen Gründen sowie vorhabenbedingt nicht erhalten werden und sind auszugleichen.

Die Ausstattung mit Biotoptypen im Plangebiet beschränkt sich auf artenarmes Extensiv-Grünland, welches jedoch aufgrund der erheblichen technogenen Einflüsse der Umgebung (Baugebiete, Immissionen aus dem Verkehr) stark überformt und beeinträchtigt ist. Es wird daher als Bestandteil der gemeindlichen Abwägung nur mit einer Wertigkeit von 2 der Planung gegenüber gestellt.

Gemäß dem niedersächsischen Städtetagsmodell sind Bäumen unter 100 cm Stammumfang die Wertstufe 2 zuzuordnen. Für die zweidimensionale Übersetzung wird diese Wertstufe mit der Kronen-Trauffläche des Einzelbaumes multipliziert.

**Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff**

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotop-typen	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wert-faktor	Flächen-wert	Planungsumsetzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wert-faktor	Flächen-wert
1	2	3	4	5	6	7	8
Artenarmes Extensivgrün-land (GE)	6.100	2	12.200	Allgemeine Wohngebiete (WA) 6.100 m <sup>2</sup>			
Bergahorn (5 Stück) 25 m <sup>2</sup> Kronen-Trauffläche	(125)	2	250	Versiegelung (60 %) (X)	3.700	0	0
Hänge-Birken (5 Stück) 25 m <sup>2</sup> Kronen-Trauffläche	(125)	2	250	Freiflächen	2.400	1	2.400
				Bergahorn (5 Stück) 25 m <sup>2</sup> Kronen-Trauffläche	(125)	2	250
				Hänge-Birken (3 Stück) 25 m <sup>2</sup> Kronen-Trauffläche	(75)	2	150
Summe:	6.100		12.700	Summe:	0,61		2.800
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)</b>			<b>12.700</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)</b>			<b>2.800</b>

**Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand - 9.900**

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Der Flächenwert des Bestandes beträgt rd. 12.700 Werteinheiten (WE) bezogen auf Quadratmeter; der Flächenwert der Planung beträgt 2.800 WE. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von rechnerisch **9.900 WE** bezogen auf ha vor.

Dieses Defizits beabsichtigt die Gemeinde durch eine externe Maßnahme zu kompensieren.

Es ist geplant, die Eingriffskompensation über das Flurstück 36/6, Flur 5 der Gemarkung Hillerse aus dem Kompensationsflächenpool "Rolfsbütteler Feld" der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) im Landkreises Gifhorn herbeizuführen. Es wurde dort eine niedrigwüchsige, lückige Gras- und Krautflure entwickelt, die durch einen konsequenten Nährstoffentzug neue Entwicklungsmöglichkeiten für konkurrenzschwache Pflanzenarten der Trocken- und Magerrasen bietet. Durch eine extensive Nutzung und Pflege, z. B. einmalige Mahd im Spätsommer, wird die Fläche dauerhaft von Gehölzaufwuchs freigehalten. Eine Gehölzentwicklung ist nur in den Randbereichen des Flurstückes vorgesehen und wird an die Erfordernisse der artenschutzrechtlichen Kompensation angepasst.

Die Maßnahmenfläche wird im Umfang von 9.900 Werteinheiten dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet, dies wird vertraglich gesichert. Der Ausgleich ist damit im ausreichenden Maß gewährleistet.

**b) Bodenschutz**

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

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der

Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

### **3.2.5 Wechselwirkungen**

---

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

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

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

### **3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

#### **- Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich voraussichtlich weiter als Landreitflur zur Verfügung stehen. Andere landwirtschaftliche Nutzungen wären ebenfalls nicht auszuschließen.

Bei Verzicht auf diese Planung müsste voraussichtlich auf eine andere Fläche zurückgegriffen werden um die Versorgungsinfrastrukturen in Calberlah sicherzustellen. Es ist in diesem Zusammenhang davon auszugehen, dass die Eingriffe in die naturräumlichen Schutzgüter erheblicher ausfallen, da die vorhandene Fläche bereits intensiv durch technogene Einflüsse vorgeprägt ist.

#### **- Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Nach den Zielen des Bebauungsplans – die Errichtung einer Kindertagesstätte auf den Flächen ermöglichen – bestehen keine sinnvollen Alternativen zur vorliegenden Planung. Die grundsätzliche Bebaubarkeit wurde dabei im Rahmen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde, der die Flächen als Wohnbaufläche ausweist, bereits getroffen.

Da die Fläche zusammenhängend für eine Nutzung erschlossen werden soll, wird das gesamte Flurstück als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die baulichen Anlagen werden im Norden des Grundstücks realisiert, da entlang der südlich gelegenen Kreisstraße 64 eine anbaufreie Zone auszuweisen ist. Im nördlichen Bereich wird es

ebenfalls zur Realisierung der Zufahrt kommen, da ein Abzweig von der Mecklenburger Straße nur ab der Stelle möglich ist, wo die Sperrflächen des Kreisverkehrs enden.

Die Baugrenzen bilden neben der anbaufreien Zone und den im nördlichen Bereich des Plans gelegenen Freiflächennutzungen lediglich den Mindestabstand von Hauptanlagen zur Grundstücksgrenze gem. niedersächsischer Bauordnung ab.

### **3.3 Zusatzangaben**

---

#### **3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

---

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

Bei der Vor-Ort-Bestandsaufnahme wurden die Biotoptypen aufgenommen um sie in der Bilanzierung der Planung gegenüberstellen zu können. Hinweise auf besonders oder streng geschützte Tierarten haben sich nicht ergeben. Der europäische Maulwurf könnte theoretisch im Plangebiet vorkommen. Durch die Planung kommt es aber nicht zu einer signifikanten Einschränkung der Habitatfunktion.

#### **3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

---

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

#### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte in Calberlah zu schaffen.

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete (WA) auf rd. 0,61 ha fest. Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in dem Baugebiet und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 0,37 ha möglich.

Das Plangebiet wird von einem artenarmen Extensivgrünland eingenommen. Am Nordwestrand des Plangebietes stehen drei mehrstämmige Hänge-Birken. An der Kreisstraße 69 stehen benachbart zum Plangebiet zwei Hänge-Birken. An der Kreisstraße 64 befindet sich eine Baumreihe aus Berg-Ahorn. Zwischen der Straße und dem Plangebiet verläuft an der Kreisstraße 64 ein unbeständig Wasser führender Graben mit einer sonstigen Uferstaudenflur.

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

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

Für die Schutzgüter Klima/ Luft, Landschaft sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet, diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein.

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

Im Ergebnis kann der Eingriff nur durch planexterne Maßnahmen ausgeglichen werden.

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

#### 4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

##### - Vorbeugender Brandschutz

Der **Landkreis Gifhorn** teilte mit Schreiben vom 19.12.2017 mit, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen) gehört. Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

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

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante allgemeine Wohngebiet mit min. 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der

tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.

2. Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime, Kindertagesstätten) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,0 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

#### **- Abwurfkampfmittel**

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen** hat mit Schreiben vom 18.12.2017 wie folgt Stellung genommen:

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

## **5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 23.11.2017 durchgeführt, die anwesenden Bürger wurden über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Zusätzlich lag der Vorentwurf vom 24.11.2017 bis zum 04.12.2017 in den Amtsräumen der Gemeinde- sowie Samtgemeindeverwaltung während der Dienststunden aus. Dort war Gelegenheit gegeben die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zur erörtern und ggf. schriftlich Stellung zu nehmen.

### **- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 23.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.12.2017 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen; die Begründung wurde daraufhin um Hinweise ergänzt. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 03.04.2018 bis 04.05.2018 in der Gemeinde Calberlah stattgefunden. Zeitgleich wurde der Planentwurf mit der Begründung in den Amtsräumen der Samtgemeinde ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 29.03.2018 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

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

## **6.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **6.1 Planungsziel**

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte in Calberlah zu schaffen.

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete (WA) auf rd. 0,61 ha fest. Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in dem Baugebiet und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 0,37 ha möglich.

Das Plangebiet wird von einem artenarmen Extensivgrünland eingenommen. Am Nordwestrand des Plangebietes stehen drei mehrstämmige Hänge-Birken. An der Kreisstraße 69 stehen benachbart zum Plangebiet zwei Hänge-Birken. An der Kreisstraße 64 befindet sich eine Baumreihe aus Berg-Ahorn. Zwischen der Straße und dem Plangebiet verläuft an der Kreisstraße 64 ein unbeständig Wasser führender Graben mit einer sonstigen Uferstaudenflur.

### **6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

---

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

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

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

Im Rahmen der Planaufstellung wurde durch das Fachbüro Prof. Dr. Thomas Kaiser Arbeitsgruppe Land & Wasser (Biologische Gutachten) eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung für den Betrachtungsraum erarbeitet. Die Erkenntnisse wurden zur Beurteilung der Bedeutung und des Eingriffs in die Planung aufgenommen, um Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Des Weiteren sind die Ergebnisse Grundlage von Regelungen zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

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

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

Für die Schutzgüter Klima/ Luft, Landschaft sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet, diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein.

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

Im Ergebnis kann der Eingriff nur durch planexterne Maßnahmen ausgeglichen werden.

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

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

#### Denkmalschutz

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet. Jegliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde/ Kreisarchäologie des Landkreises Gifhorn schriftlich zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Dementsprechend erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung sowie in der Begründung.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Einwirkungsbereich von Bauverbotszonen durch die angrenzenden Kreisstraßen, die sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen auf einer Breite von 20 m entfalten. In diesen geltenden entsprechende Beschränkungen zur Nutzbarkeit. Die im östlichen Teil des Geltungsbereiches anliegende Bauverbotszone entfällt durch eine Verlagerung der Ortsdurchfahrtsgrenze. Die von Süden in das Plangebiet hineinwirkende Bauverbotszone wurde in der Planung beachtet.

### Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Verkehrs- und Landwirtschaftsimmissionen. Östlich und südlich befinden sich die Kreisstraßen 64 und 69. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einem Hubschrauber-Tiefflugkorridor. Nordwestlich befindet sich einiger Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb. Allerdings ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastung bzw. aufgrund der Entfernung zu den Emissionsquellen nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass die Emissionsquellen nicht für etwaige Lärmschutzmaßnahmen in die Verantwortung genommen werden können.

### Kompensation

Durch die Planung werden teils erhebliche Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter durch Überbauungen hervorgerufen. Vorhabenbedingt und mit Hinblick auf die Größe des Grundstücks können die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht im Plangebiet umgesetzt werden. Es wird daher auf planexterne Maßnahmen zurückgegriffen. Es handelt sich hierbei um einen Flächen-Pool der niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) in Hillerse. Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt und werden im erforderlichen Umfang dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Die Sicherung erfolgt vertraglich.

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

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

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat den vorliegenden Bebauungsplan einschließlich der Begründung nach erfolgter Abwägung in seiner Sitzung am 26.06.2018 beschlossen.

## **7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

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

## **8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans ist die Erschließung durch einen Abzweig von der Mecklenburger Straße vorrangig durchzuführen. Die Abwässer werden der Kläranlage von Isenbüttel zugeführt.

Besondere Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich.

---

Gemeinde Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

## **9.0   Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 03.04.2018 bis 04.05.2018 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 26.06.2018 durch den Rat der Gemeinde Calberlah unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren beschlossen.

Calberlah, den 06. Juli 2018

Siegel

gez. Thomas Goltermann  
(Bürgermeister)