




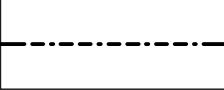





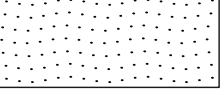
PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)


Art der baulichen Nutzung
 Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzung Ziffer 1

Maß der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse

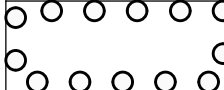
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze


Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg

Grünflächen
 Grünfläche

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

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

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Ziffer 4

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- 1.1 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO gelten folgende Einschränkungen:
 a) Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
 b) Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Das Mindestmaß der Baugrundstücke wird auf 700 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhaushälften festgesetzt.
- Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist die Anlage von Hausbrunnen zur Grundwasserentnahme nicht zulässig.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen
 Die Oberfläche des Erdgeschossfußbodens 'OKFE' darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Bezugspunkt ist der von dem Gebäude an der höchsten Stelle der gewachsenen Geländeoberfläche angeschnittene Punkt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von dieser Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern

3. Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ist die Anlage von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB:
 a) Je angefangener 2 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz gem. der Artenliste 4 und 5 zu pflanzen (s. Anhang der Begründung). Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu setzen.
 b) Je angefangene 20 m² Bepflanzungsfläche ist mindestens ein baumartiges Gehölz der gem. der Artenliste 1 bis 3 und 5 zu pflanzen (s. Anhang der Begründung).
 c) Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

- § 1 Geltungsbereich
- Räumlicher Geltungsbereich:
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sachsenweg III".
 - Sachlicher Geltungsbereich:
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die straßenseitigen Einfriedungen.

§ 2 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.
 Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Calberlah, den 01. Okt. 2010

gez. Jochen Gese Siegel
 (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.02.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Calberlah, den 01. Okt. 2010

gez. Jochen Gese Siegel
 (Bürgermeister)

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 2010). 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.

Gifhorn, den 27.09.2010

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

Planverfasser

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift wurden ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 24.09.2010

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.06.2010 den Entwürfen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 05.07.2010 bis 05.08.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Calberlah, den 01. Okt. 2010

gez. Jochen Gese Siegel
 (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 16.09.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 97 NBauO) sowie die Begründungen beschlossen.

Calberlah, den 01. Okt. 2010

gez. Jochen Gese Siegel
 (Bürgermeister)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.10.2010 im Amtsblatt Nr. 10 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 29.10.2010 in Kraft getreten.

Calberlah, den 08. 11. 2010

gez. Jochen Gese Siegel
 (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung 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 der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Calberlah, den

.....

(Bürgermeister)



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

Calberlah, den

.....

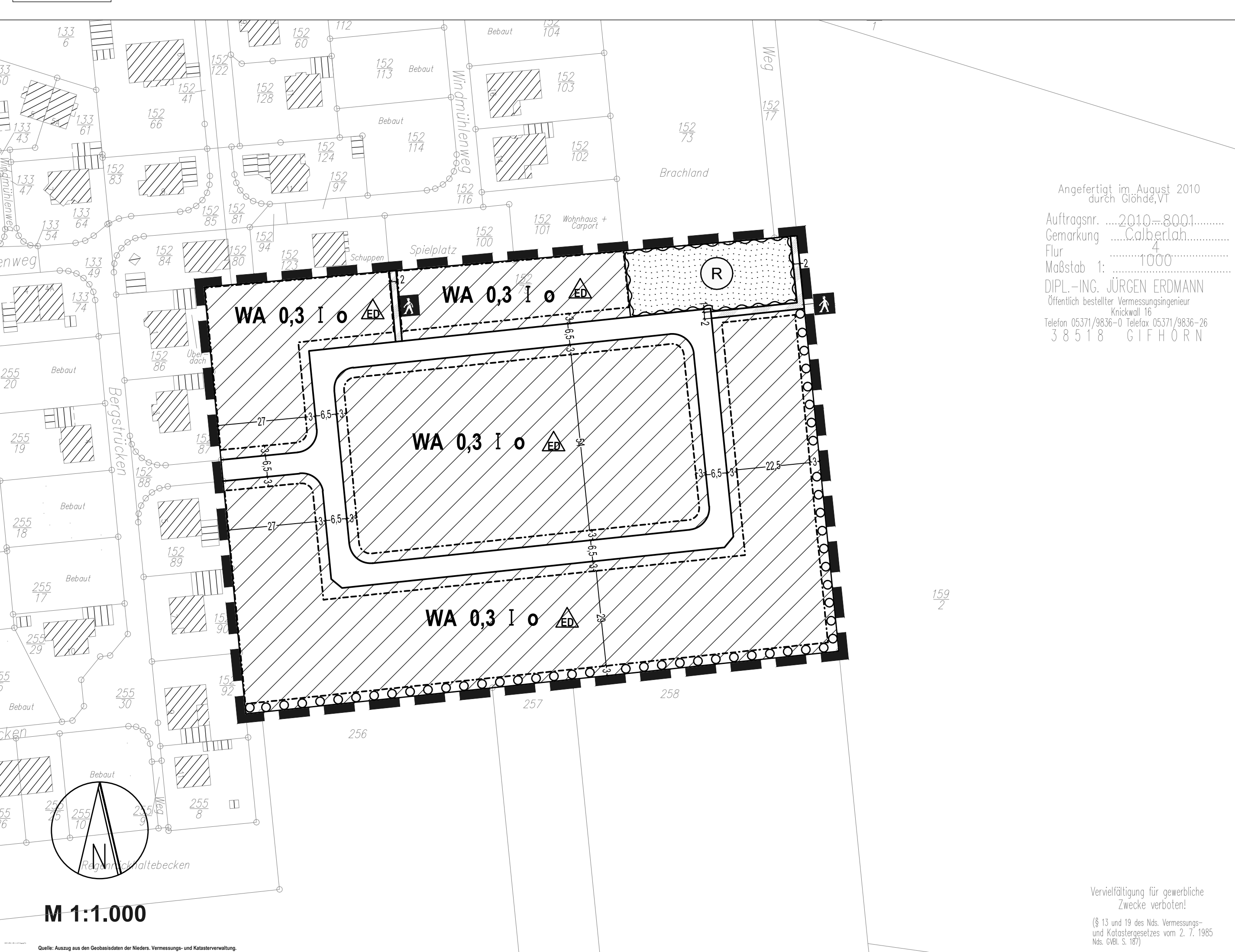
(Bürgermeister)

Gemeinde Calberlah

**Sachsenweg III
 mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung



970/450

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
2.1 Baugebiete	5
2.2 Verkehrsflächen	7
2.3 Grünflächen/ Regenwasserrückhaltebecken	8
2.4 Ver- und Entsorgung	9
2.5 Brandschutz	9
2.6 Spielflächen	9
2.7 Baugrund	10
2.8 Waldbelange	11
2.9 Belange der Landwirtschaft	11
3.0 Umweltbericht	12
3.1 Einleitung	12
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	12
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	13
3.2.1 Bestand	13
3.2.2 Entwicklungsprognose	18
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	18
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	20
3.3 Zusatzangaben	21
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	21
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	21
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21
4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	23
5.0 Flächenbilanz	23
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	24
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	24
8.0 Zusammenfassende Erklärung	25
8.1 Planungsziel	25
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	26
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	27
10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	27
11.0 Verfahrensvermerk	27

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Calberlah liegt im Südosten des Landkreises Gifhorn zwischen dem Oberzentrum Wolfsburg und dem Mittelzentrum Gifhorn. Sie besteht aus den Ortsteilen Allenbüttel, Allerbüttel, Calberlah, Edesbüttel, Jelpke und Wettmershagen und hat zurzeit rd. 5.100 Einwohner.

Die Gemeinde ist Teil der rd. 15.300 Einwohner zählenden Samtgemeinde Isenbüttel. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Isenbüttel der Gemeinde Isenbüttel Grundzentrum in der Samtgemeinde Isenbüttel mit den "Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten". Der Ortschaft Calberlah in der Gemeinde Calberlah weist das RROP grundzentrale Teilfunktionen zu. Die Ortschaft Calberlah liegt zudem auf der Siedlungsachse Wolfsburg – Calberlah – Isenbüttel – Gifhorn. Nach der Begründung zum RROP bietet sich hier eine Konzentration der Siedlungsentwicklung an. Insofern hebt das RROP Calberlah neben dem Grundzentrum Isenbüttel als Schwerpunktstandort für das Wohnen hervor.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bahnstrecke Hannover – Berlin (Haupteisenbahnstrecke mit Regionalverkehr) mit einem Haltepunkt für den Regionalverkehr im Ortsteil Calberlah. Die straßenverkehrliche Einbindung der Gemeinde erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen.

Calberlah ist mit seinen rd. 3.400 Einwohner Hauptort der Gemeinde Calberlah. Der im Einmündungsbereich des Elbe-Seiten-Kanals in den Mittellandkanal gelegene Ort besitzt eine ausgeprägte Funktion als Wohnstandort. Entsprechend dieser Funktion und der grundzentralen Teilfunktionen, die der Ortsteil übernimmt, ist der Ort sehr gut mit sozialen und schulischen Einrichtungen wie ein Kindergarten, eine Grundschule sowie eine Haupt- und Realschule ausgestattet. Freizeiteinrichtungen wie Sport- und Tennisplätze konzentrieren sich am Ostrand des Ortes. Besonderes Kriterium für die Wohnentwicklung des Ortes ist die gute Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

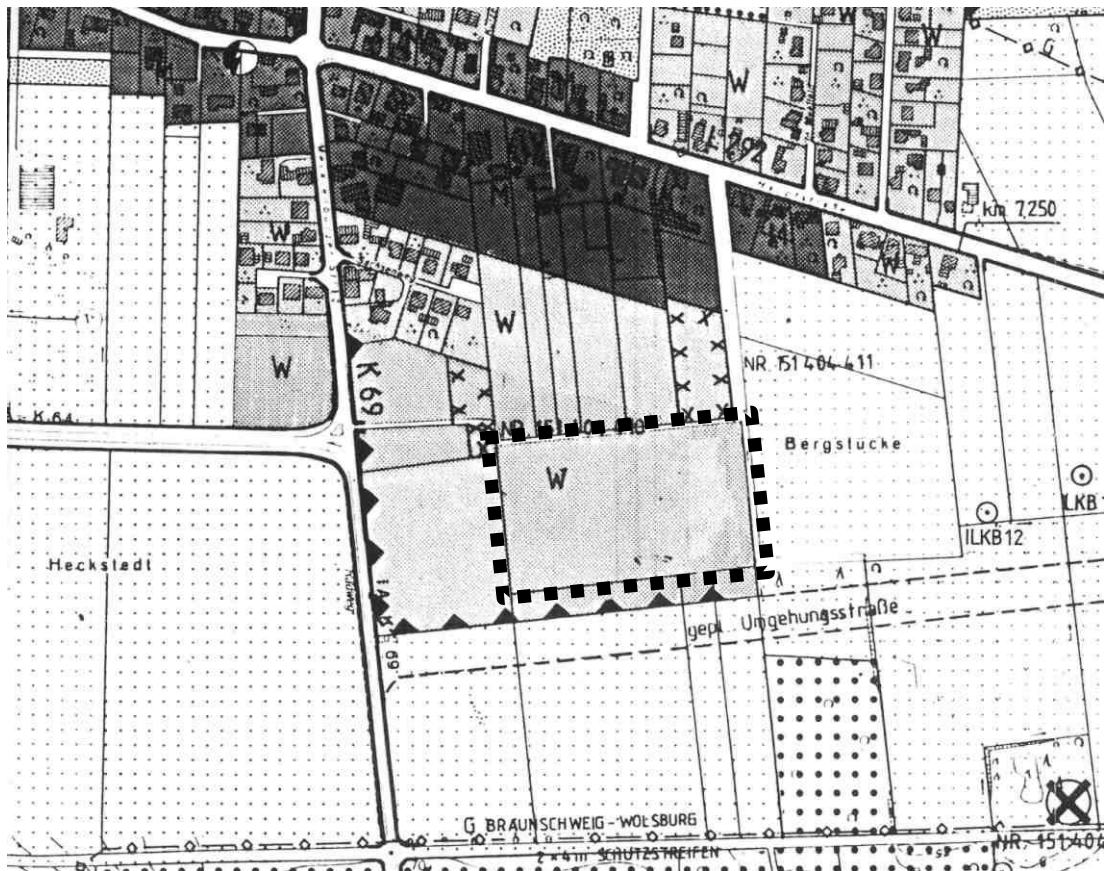
Die Samtgemeinde Isenbüttel als Träger der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Calberlah besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Bebauungsplanbereich nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche darstellt.

Südlich angrenzend ist eine geplante Ortsumgehungsstraße in den Darstellungen enthalten. Darüber hinaus grenzen östlich und südlich Flächen für Landwirtschaft und im Südosten Flächen für Wald an.

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

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.

Gemeinde Calberlah, Ortschaft Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das der Eigenentwicklung der Ortschaft Calberlah aber auch zur Entlastung des Grundzentrums Isenbüttel innerhalb der Samtgemeinde Isenbüttel dient. So besitzt die Ortschaft Calberlah nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Zweckverbands Großraum Braunschweig grundzentrale Teilfunktionen innerhalb der Samtgemeinde, die sich wesentlich auf die Übernahme der Bereitstellung von Wohnentwicklungsflächen beziehen (siehe Pkt. 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung).

Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs für die nächsten Jahre wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das Raum für rd. 25 bis 30 Wohngrundstücke bieten soll. In Bezug auf die Einwohnerzahl des Ortes von rd. 3.400 und der Gemeinde Calberlah von rd. 5.100 ist die Größe des Baugebietes für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf angemessen.

So setzt der Zweckverband Großraum Braunschweig als Träger der Regionalplanung für den "Inneren Bedarf" einen Zuwachs von 0,5 – 1,0 % pro Jahr, gerechnet auf einen Zeitraum von 10 Jahren, an. Für die Ortschaft Calberlah kommt aufgrund ihrer guten Infrastruktur und der relativ jungen Bevölkerungsstruktur eine Wachstumsrate infrage, die an der Obergrenze dieses Rahmens liegt.

Gemeinde Calberlah, Ortschaft Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Bezogen auf den derzeitigen Personenstand von rd. 3.400 Einwohnern ermitteln sich rd. 340 wohnungssuchende Personen in den nächsten 10 Jahren. Da neue Wohngebiete vorwiegend durch junge Familien in Anspruch genommen werden, lassen sich, gegenüber der durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,39 Einwohnern pro Wohnung in der Samtgemeinde Isenbüttel und von 2,44 in der Gemeinde Calberlah (Stand 2006) rd. 3 Personen je Wohneinheit annehmen. In der Folge ermitteln sich bei einem positiven Trend allein für den "Inneren Bedarf" rd. 113 benötigte Wohneinheiten in der Ortschaft Calberlah. Hinzu kämmen noch Flächen für die samtgemeindliche Wohnentwicklung. Insofern ist das beabsichtigte Wohngebiet mit rd. 25 - 30 neuen Wohngrundstücken unter Beachtung der regionalen Ziele bedarfsgerecht und folgerichtig.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorgenommen, auf deren Grundlage Flächen im sog. "Ökopoool" der Gemeinde dem Baugebiet zugeordnet sind.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde Entwicklungsflächen für das Wohnen planungsrechtlich vorzubereiten, werden die für die wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Flächen als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion, andererseits die in Teilen noch dörfliche Prägung des Ortes sowie die Lage des Gebiets am Rande landwirtschaftlicher Flächen.

Um den beabsichtigten Wohncharakter des Baugebietes zu unterstreichen und mögliche Emissionskonflikte planungsrechtlich zu minimieren, wird der nach Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete zulässige Nutzungskatalog gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO eingeschränkt. So werden insbesondere Nutzungen, die ein hohes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, wie bspw. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Nutzungen, ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) werden im Sinne der vorrangig nachgefragten Wohnform - dem Einfamilienhaus - und zur Begrenzung der Bodenversiegelung auf 0,3 begrenzt. Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnformen und mit Blick auf nachbarschützende Belange, wie gegenseitige Verschattungen, wird die Höhe der baulichen Entwicklung über die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossigkeit von I bestimmt. Die Festsetzungen entsprechen zudem den Regelungen der angrenzenden Bebauungspläne "Sachsenweg" für die dortigen allgemeinen Wohngebiete.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die lediglich zu den Straßen den Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) beachten. Den Bauherrn soll damit eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt wer-

den. Belange des Landesbauordnungs- und Nachbarschaftsrechts sind in diesem Rahmen aber weiterhin zu beachten und vorrangig.

Da die Verkehrsflächenbreiten mit 6,5 m zur Senkung der allgemeinen Erschließungskosten gering festgelegt sind, würden Garagen oder auch überdachte Stellplätze, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, und andere Nebenanlagen, wie bspw. Gartenhäuser, die direkt an der Straße stehen, zu einer deutlich wahrnehmbaren räumlichen Verengung der Straßenräume sorgen. Aus diesem Grunde schließt der Bebauungsplan derartige Anlagen im Nahbereich der Straßen aus. Damit die Gestaltungsabsicht eines großzügigen, offenen Baugebiets trotz geringer Verkehrsflächenbreiten nicht durch hohe Einfriedungen unterlaufen wird, regelt die parallel erlassene örtliche Bauvorschrift die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen und begrenzt diese auf 1,20 m Höhe.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise, die Gebäude bis zu einer Länge von 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässt, wird im Sinne der nachgefragten und beabsichtigten lockeren Bebauungsstruktur des Gebiets auf Einzelhäuser und Doppelhäuser beschränkt. Da diese Festsetzung allerdings auch erlaubt mehrere Wohnungen in einem Einzelhaus unterzubringen, so lange das Gebäude eine Gesamtlänge von 50 m auf einem Grundstück unterschreitet, werden weitergehende Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Anzahl der Wohnungen getroffen. Mit Bezug auf die Festsetzungen in den angrenzenden Baugebieten "Sachsenweg" werden dabei Mindestgrundstücksgrößen von 700 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhaushälften festgesetzt. Um das Einzelhaus im Sinne eines Einfamilienhauses eindeutig zu definieren, werden je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zugelassen.

Da das Baugebiet den langfristigen Ortsrand an dieser Stelle bilden wird, werden an der Süd- und Ostgrenze Baum-Strauch-Hecken auf den privaten Grundstücken festgesetzt, die für eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets aber auch zum Schutz vor landwirtschaftlichen Emissionen notwendig sind. Die Hecken sind von den Grundstückseigentümern entsprechend der im Anhang der Begründung beiliegenden Artenlisten mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Bezogen auf die vorhandene Ortsrandansicht erfüllt ein 3 m breiter Pflanzstreifen aus standortheimischen Laubgehölzen die beabsichtigte Funktion zur Integration des neuen Baugebiets in die freie Landschaft im ausreichenden Maße. Die Festsetzung des Pflanzstreifens auf den privaten Grundstücken berücksichtigt dabei zum einen die leichtere Eigentumsbildung der Bevölkerung im Hinblick auf einen kostengünstigeren Grunderwerb im Sinne von § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BauGB, da weniger Kosten für externe Ausgleichsmaßnahmen anfallen. Zum anderen wird hiermit ein Eigeninteresse der Eigentümer geschaffen, die Entwicklung der Eingrünung zu fördern. Die Pflanzfestsetzung wird auf Grundlage von § 178 BauGB in die Grundstückskaufverträge aufgenommen, so dass die Umsetzung der Begrünung gewährleistet ist.

Die Abhandlung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (siehe Darstellung im Umweltbereich) hat ermittelt, dass der naturräumliche Eingriff im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden kann, da die Gemeinde zur Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen an das kostensparende Bauen auf Ausgleichsflächen im Baugebiet verzichtet hat. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege greift die Gemeinde daher auf externe Kompensationsmaßnahmen ihres sog. "Flächenpools", konkret auf eine Fläche nördlich der Klärteiche in Allenbüttel (Flurstück 247/7, Flur 1, Gemarkung Allenbüttel) zurück (siehe Anhang der Begründung). Es handelt sich dabei um eine ehemalige Weidefläche

Gemeinde Calberlah, Ortschaft Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

für Pferde, die bereits Anfang dieses Jahrzehnts mit Obstbäumen bepflanzt wurde und im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch planerisch gesichert ist.

Die nach dem sogenannten "Städtetagsmodell" ¹⁾ durchgeführte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung hat ermittelt, dass der Eingriff durch diese Zuordnung zu rd. 94 % ausgeglichen wird. Die Gemeinde stellt sich auf den Standpunkt, dass der Eingriff damit im ausreichenden Maße ausgeglichen wird, da die Modellrechnung vom größtmöglichen Beeinträchtigungszustand für den Naturschutz und die Landschaftspflege ausgeht, der aber im Regelfall nicht erreicht werden wird. Auf der anderen Seite will die Gemeinde die Baumöglichkeiten auf den privaten Grundstücken nicht von vornherein begrenzen, um einzelnen Bauherren eben diese Ausnutzbarkeit auch zu ermöglichen.

Nordöstlich an das Baugebiet grenzt mittelbar eine ehemalige Bauschuttdeponie an (Altablagerung Calberlah III, Anlagen Nr. 151 404 411 im niedersächsischen Kataster). Aufgrund der derzeitig vorhandenen Grundwasserfließrichtung sind aktuell keine negativen Einwirkungen auf die allgemeinen Wohngebiete festzustellen. Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass sich durch Bodeneingriffe auf der ehemaligen Deponie oder bei der Herstellung von Baugruben im Baugebiet die Grundwasserfließrichtung so ändert, dass mit Salzen und PAK belastetes Grundwasser in das Baugebiet eindringt, wird vorsorglich die Anlage von Hausbrunnen in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen (siehe auch GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik: Calberlah, Baugebiet "Sachsenweg III" - Auswirkungen einer benachbarten Altablagerung - , Nr. 7532/10, Braunschweig, 28.05.2010).

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die äußere straßenverkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt von Westen her über die Kreisstraßen K 96 und K 64, die sich hier in einem Kreisels begeben. Von hier aus führen die gemeindlichen Straßen Windmühlenweg und Bergstücken in das Baugebiet. Die beiden Straßen sind aufgrund ihres Ausbaustandards ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Fahrzeugverkehre aus dem neuen Baugebiet aufzunehmen.

Für die innere Erschließung des Baugebiets ist eine Ringstraße mit einer Verkehrsflächenbreite von 6,50 m vorgesehen, die es ermöglicht alle Baugrundstücke an die öffentliche Erschließung direkt anzubinden.

Für die neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt die Widmung mit der Verkehrsübergabe gem. § 6 NStrG. Gleichzeitig werden die Straßengruppen und eventuelle Beschränkungen festgelegt. Der Zeitpunkt der Verkehrsübergabe (einschl. Straßengruppe und Beschränkung) wird öffentlich bekannt gemacht und wird einen Hinweis auf die zu Grunde liegende Anordnung enthalten.

¹⁾ Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Fußweg

Zur besseren Erreichbarkeit des im angrenzenden Baugebiet "Sachsenweg II" gelegenen Spielplatzes, direkt nördlich des Planbereichs, wird ein 2,00 m breiter Fußweg von der Ringstraße zum Spielplatzgelände im Sinne seiner Nutzung und künftigen öffentlichen Widmung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Fußweg festgesetzt.

Da das Baugebiet auf seiner Ostseite an einen Weg anschließt, der von hier aus in die zentrale Ortslage von Calberlah führt, setzt der Bebauungsplan auch an dieser Stelle einen öffentlichen Fußweg zur Ringstraße fest. Den künftigen Bewohner wird damit nicht nur eine direktere fußläufige Verbindung in den Ortskern ermöglicht, das Baugebiet an sich erhält damit – zumindest fußläufig – eine Durchlässigkeit, die dazu beiträgt, die Ortserweiterung besser in die Ortslage zu integrieren.

- Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum der inneren Erschließungsstraße Rechnung getragen werden. Die genaue Lage und Anzahl der Parkplätze wird im Zuge der Straßenausbauplanung von der Gemeinde festgelegt.

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

2.3 Grünflächen/ Regenwasserrückhaltebecken

- Grünflächen/ Regenwasserrückhaltebecken

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine regelmäßige Versickerung des in den Baugebieten und auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers im Süden des Planbereichs nicht möglich, so dass Regenwasserrückhaltemaßnahmen zur Versickerung und zur verzögerten Abgabe des Niederschlagswassers in den Vorfluter erforderlich werden. Die Regenwasserrückhaltemaßnahme soll dabei so angelegt werden, dass auch Niederschlagswasser aus dem bereits realisierten Baugebieten im "Sachsenweg II" versickert bzw. verzögert abgeleitet werden kann. Da die Regenwasserleitung nordöstlich des Baugebiets verläuft, setzt der Bebauungsplan innerhalb des relativ ebenen Planbereichs im Nordosten eine Fläche zur Anlage eines entsprechenden Regenwasserrückhaltebeckens fest.

Bei der Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens handelt es sich zwar dem Grunde nach um ein technisches Bauwerk, das aber von der Ausgestaltung her einen grünräumlichen Charakter besitzen wird. Insofern setzt der Bebauungsplan hier eine Grünfläche fest. In der Realisierung ist ein naturnah gestalteter Regenwasserrückhalteteich mit Flach- und Tiefwasserzone vorgesehen, so dass die Fläche in der Eingriffsbilanz als sonstiges, naturfernes Stillgewässer berücksichtigt ist (siehe Darstellung im Umweltbericht). Wegen der konkreten Maßnahmenbestimmung ist eine eigentumsrechtliche Festsetzung – öffentlich oder privat – nicht notwendig.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Sollte es aufgrund von späteren Teilungen innerhalb der Baugebiete zu Hinterliegergrundstücken kommen, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. vorgesehen und möglich. Die Verlegung der Netzanlagen und Leitungen wird im Zuge der Straßenplanungen koordiniert.

Ein Trassenverlaufplan der Deutschen Telekom liegt der Gemeinde vor.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Nach Angaben des Verbands vom 22.03.2010 wird das Schmutzwasser an den nördlich verlaufenden Hauptsammler im Bereich des Schachtes 604SO743 angeschlossen und entwässert über den öffentlichen Stichweg (152/17) in Richtung Hauptstraße. Über das Kanalnetz werden die Abwässer der zentralen Kläranlage westlich der Ortschaft Isenbüttel zugeleitet.

Im Norden des Plangebiets ist eine planmäßige Versicherung des anfallenden Niederschlagswassers über Rigolen und/ oder Mulden möglich. Für den südlichen Bereich wird dagegen eine Regenwasserableitung erforderlich (siehe auch Pkt. 2.7 Baugrund). Das in den Straßen und in den südlichen Baugebieten anfallende Niederschlagswasser wird daher dem im Nordosten anzulegendem Regenwasserrückhaltebecken zur Versickerung zugeleitet werden. Nach Angaben des Wasserverbands Gifhorn vom 22.03.2010 wird das Becken mit einem entsprechenden Notüberlauf an den bestehenden Hauptsammler DN 300 angeschlossen. Die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Gifhorn gibt hierzu mit Schreiben vom 22.03.2010 den Hinweis, dass für die weitere Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter eine Erlaubnis nach § 8 NWG erforderlich ist.

2.5 Brandschutz

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

2.6 Spielflächen

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sein werden. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren steht nördlich des Plangebiets am Windmühlenweg ein Spielplatz in ausreichender Größe bereit, der über einen Fußweg direkt an das neue Baugebiet angebunden wird.

2.7 Baugrund

Zur Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurde für den Plangeltungsbereich eine Baugrunduntersuchung²⁾ erstellt.

Nach der Untersuchung ist das Gebiet mit einer zwischen 0,3 m und 0,5 m dicken Schicht aus Mutterboden bedeckt, der aus humosen Fein- und Mittelsand gebildet wird und örtlich schluffige Beimengungen enthält.

Im nördlichen Teil lagern bis zu den bis 5 m Tiefe durchgeführten Endteufen Mittelsande mit feinsandigen und schwach grobsandigen Beimengungen, die nahezu schlufffrei sind. Diese Böden weisen über die gesamte Aufschlusstiefe einen sehr gleichen Kornaufbau auf.

Im südlichen Areal lagern unter dem Mutterboden Geschiebelehme, die kornfraktionell unterschiedlich aufgebaut sind und aus Schluffen mit stark sandigen und tonigen Beimengungen sowie aus stark schluffigen Sanden gebildet werden. Die Lehmschichten sind bindig und wiesen bei der Beprobung eine steife Konsistenz auf. Tiefer wurde örtlich Geschiebemergel angetroffen, der aus Schluff mit stark sandigen und schwach tonigen Beimengungen besteht. Der Geschiebemergel hat eine steif bis halbfeste Konsistenz. In den Geschiebelehmschichten sind Sandlagen aus Mittelsand und aus kiesigem Sand eingeschaltet, die untergeordnet auftreten und die zum Teil stärker ausgeprägt sind. Vereinzelt sind die Sandlagen bis zu den Endteufen von 5 m unter Gelände vorhanden. Darin sind wiederum dünne Lehmlagen enthalten.

Östlich steht oberflächennah nahezu schluffiger Sand über Geschiebelehm an. Tiefer liegend wurden schluffige Feinsande und Schluffe festgestellt.

Während im nördlichen Teil in den gut durchlässigen Mittelsanden bis 5 m Tiefe kein Grundwasser festgestellt wurde, wurden im Süden Stau- und Schichtenwasserstände festgestellt, wobei sich versickerndes Niederschlagswasser aufstaut und sich in den sandigen Zwischenlagen sammelt. Hier ist mit geländenahen Grundwasserständen zu rechnen.

Die Mittelsande im nördlichen Teil sind gut durchlässig und weisen eine gute Tragfähigkeit auf. Im Süden besteht ausreichend tragfähiger Geschiebelehm über gut tragfähigem Geschiebemergel mit untergeordnet eingeschalteten Sandschichten, die ebenfalls gut tragfähig sind. Auf der gesamten Fläche ist eine Flachgründung der Gebäude möglich. Allerdings sind insbesondere im Süden je nach Witterung Erschwernisse durch Aufweichungen des Geländes möglich. Zudem kann das Schichtenwasser bei der Herstellung von Baugruben eine Wasserhaltung erfordern.

Ausführliche Maßnahmenbeschreibungen zur Gründung nichtunterkellelter und unterkellelter Gebäude sowie zum Kanal- und Straßenbau sind dem Gutachten zu entnehmen.

Aufgrund der o. g. Bodeneigenschaften ist eine planmäßige Niederschlagsversickerung gemäß den Vorgaben des Abwassertechnischen Vereins (ATV-DVWK) nur im Norden möglich. Die Ausführung eines Regenwasserkanals wird daher ebenfalls empfohlen. Die Gemeinde folgt der Empfehlung und wird das Regenwasser über Kanäle dem nordöstlich geplanten Regenwasserrückhaltebecken zuleiten, von wo es verzögert in den Vorfluter abgeleitet werden wird.

²⁾ GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik: Calberlah, Baugebiet Sachsenweg, 3. Bauabschnitt - Baugrunduntersuchung -, Nr. 7089/09, Braunschweig, 24.03.2009

2.8 Waldbelange

Das Niedersächsische Forstamt Unterlüß weist in seiner Stellungnahme vom 17.03.2010 mit Blick auf den im Südosten des Planbereichs angrenzenden Baumbestandes darauf hin, dass unabhängig von der Planung einer zukünftigen Straße aus Gründen der vorsorgenden Gefahrenabwehr ein Abstand zum Wald einzuhalten ist, der eine Gefährdung der Grundstücke durch umstürzende Bäume sicher ausschließt. Unter den gegebenen Verhältnissen müssten dies 1 Baumlänge + Sicherheitszuschlag = min. 40 m sein.

Auf Grund der Lage des Waldes im Südosten des Baugebietes ist zunächst einmal wegen der Hauptwindrichtung aus Westen kaum mit einer Gefährdung zu rechnen.

Die Gemeinde wird sich aus diesem Grunde mit dem betroffenen Waldeigentümer darüber ins Benehmen setzen, in der äußersten Nordwestecke des betroffenen Waldstücks einen abgestuften Waldrand aus niedrigen Gehölzen zu entwickeln, um so ein Gefährdungspotential durch umstürzende Bäume auszuschließen.

Dies entspricht dem Grundsatz, dass die Gefahrenabwehr dem Gefahrenverursacher obliegt.

Da die Samtgemeinde Isenbüttel Eigentümerin der Baugrundstücke ist und diese auch veräußert, wird eine Regelung in die Grundstückskaufverträge aufgenommen, die geeignet ist ein entsprechendes Gefahrenpotential zu vermeiden.

2.9 Belange der Landwirtschaft

Die südlich und östlich angrenzenden Flächen werden überwiegend noch landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend können trotz der festgesetzten Randbepflanzungen Immissionen wie Staub, Geruch oder Geräusche im Plangebiet bemerkbar sein. Diese sind im ortsüblichen Rahmen zu dulden.

Sollten durch das Baugebiet Dränagen oder Leitungen für Bohrbrunnen angeschnitten werden, werden diese seitens der Gemeinde wieder ordnungsgemäß abgeschlossen.

Durch das Baugebiet wird im Osten ein Feldweg angeschnitten. Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auch bei Verzicht des Feldweges weiterhin von Norden aber auch von Süden her gegeben. Neben einer Verlegung des Weges auf die Ostseite des Baugebiets, wäre demnach auch ein völliger Verzicht des Weges möglich.

Grundsätzlich berücksichtigt der Bebauungsplanzuschnitt die Bewirtschaftungs- und Eigentumsverhältnisse der Landwirte, so dass Wirtschafterschwernisse für die Landwirtschaft durch die Planung nicht vorbereitet werden. Auch bei einem möglichen Bau der im Flächennutzungsplan dargestellten Entlastungsstraße mittelbar südlich des Plangebiets verbleiben keine unwirtschaftlichen Restflächen, da diese als Abstandsflächen bspw. für die Anlage von Lärmschutzanlagen oder auch als Ausgleichsflächen für naturschutzfachliche Eingriffe durch den Straßenbau verwendet werden können.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das der Eigenentwicklung der Ortschaft Calberlah, die nach regionalplanerischen Zielen grundzentrale Teilfunktionen übernimmt, aber auch zur Entlastung des Grundzentrums Isenbüttel in der Samtgemeinde Isenbüttel dient.

Auf insgesamt rd. 2,35 ha setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) auf rd. 1,97 ha, Straßenverkehrs- und Wegeflächen auf rd. 0,27 ha sowie öffentliche Grünflächen für Regenwasserrückhaltemaßnahmen auf rd. 0,11 ha fest. Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 in den allgemeine Wohngebieten und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 0,88 ha möglich. Zusätzlich der Straßenverkehrsflächen liegt die maximal versiegelbare Fläche damit bei rd. 1,15 ha.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Randbepflanzungen auf rd. 0,09 ha festgesetzt. Für eine Kompensation der nicht ausgleichbaren naturschutzfachlichen Eingriffe im Plangebiet ist dem Bebauungsplan eine externe Ausgleichsfläche nördlich der Klärteiche in Allenbüttel auf rd. 0,35 ha zugeordnet, die durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits gesichert wurde.

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 Natur und Landschaft ³⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{4) 5)}

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) ⁶⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn 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. Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Planung bildete die "Ar-

³⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁴⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁵⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁶⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Gemeinde Calberlah, Ortschaft Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

beitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell" ⁷⁾).

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

3.2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

Nach dem RROP 2008 ist der Plangeltungsbereich Teil des (nachrichtlich übernommenen) Siedlungsbereichs. Hier wurden die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde übernommen. Die Siedlungsdarstellung an dieser Stelle reicht dabei noch um rd. 25 m nach Süden über den Plangeltungsbereich hinaus. Während der weitere Bereich nach Süden und Osten frei von Festlegungen ist, grenzt im Südosten Wald an, der nach den Festlegungen des RROP "Vorbehaltsgebiet Besondere Schutzfunktionen des Waldes" ist. Weiter südlich, in rd. 220 m Entfernung, sind die dortigen Waldflächen zugleich "Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft".

Nach den Grundsätzen des RROP sind Waldschutzgebiete gemäß Waldfunktionenkarte oder Waldflächen mit einer besonderen Schutzfunktion als Klimaschutzwald oder für den Lärm- oder Immissionsschutz wegen ihrer besonderen Schutzfunktion zu erhalten. In Vorbehaltsgebieten sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Diesen Vorgaben trägt die Planung dahingehend Rechnung, dass sich das geplante Wohngebiet außerhalb des Vorbehaltsgebiets befindet.

Die Siedlungsdarstellung im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel ist für den betrachteten Bereich deckungsgleich mit der zeichnerischen Darstellung des RROP. Dagegen weicht hier die Walddarstellung vom tatsächlichen Bestand ab und beginnt erst weiter südlich, da zwischen der Walddarstellung und den Wohnbauflächen eine Freihaltetrasse für eine mögliche Ortsumfahrung dargestellt ist. Unter dieser Voraussetzung bewirkt das Heranrücken der Wohnsiedlung keinerlei Beeinträchtigungen für den Wald bzw. für die damit verbundenen Funktionen für den Naturschutz und die Landschaftspflege, da hier in erster Linie die künftige Straße als beeinträchtigendes Element wirken würde. Die Abwägung dieser Beeinträchtigungen wurde zudem bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans geführt, so dass dieser Umstand im Sinne einer abgeschichteten Prüfung im Rahmen der Umweltprüfung nicht weiter verfolgt wurde.

Die Karten 1 "Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften" und 2 "Maßnahmen und Entwicklungsplan" des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn benennen für den Planbereich weder wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften noch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Die nördliche Grenze des oben angesprochenen Waldes befand sich zur Zeit der Aufstellung des Plans noch weiter südlich. Der Wald wurde hier als "Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften" bewertet, was einer niedrigen Einordnung entspricht. Dies-

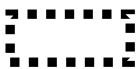
⁷⁾ Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Gemeinde Calberlah, Ortschaft Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

be Bewertung trifft der Landschaftsrahmenplan für die nordöstlich an den Planbereich angrenzende Altlastenfläche (Sukzessionsfläche/ Brache).

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine Ackerfläche, die zu zwei Seiten von Wohnbebauung begrenzt wird. Diese Art der Nutzung und die Nähe zum Siedlungsbereich lässt das Vorhandensein von seltenen oder besonders störfähigen Vogelarten der Offenlandgebiete, wie bspw. die Feldlerche, nicht erwarten.

Da der Planbereich nach Auswertung der Umweltkarten beim Niedersächsischen Ministerium für Umwelt und Klimaschutz auch keine besondere Bedeutung für Gast- und Brutvögel oder für die sonstige Fauna besitzt und keine entsprechenden Hinweise vorliegen, wurde auf eine gesonderte Tierartenerfassung verzichtet. Die allgemeine Bedeutung des Planungsraums für die Tierwelt ist innerhalb des Niedersächsischen Städtetagsmodells, das in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verwendet wurde, eingeflossen.



Plangeltungsbereich

- Schutzgut Boden:

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

Für das Schutzgut Boden besitzt der Geltungsbereich eine allgemeine Bedeutung.

Durch Neuversiegelungen wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind daher erheblich.

Gewisse Verbesserungen des Schutzguts gehen durch die Festsetzung von Gehölzstreifen sowie durch weitere private Gehölzpflanzungen auf den Wohngrundstücken einher, da an diesen Stellen der Boden durch Wurzelwerk gelockert wird.

- Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Durch die intensive Bewirtschaftung des Bodens ist die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser eingeschränkt. Insgesamt besitzt das Gebiet für das Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung.

Durch die Neuversiegelung unversiegelter Flächen erhöht sich die Abflussrate von in den Baugebieten anfallendem Oberflächenwasser. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigung soll das anfallende Niederschlagswasser einem Regenwasserrückhalte- und -versickerungsbecken im Nordosten des Planbereichs zugeleitet werden. Trotz dieser Maßnahmen reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate in den übrigen Bereichen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Bereich der Neuversiegelungen sind daher erheblich.

Verbesserungen des Schutzgutes Grundwasser werden durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen, wiederum durch Bodenlockerung, erreicht. Die Anlage des Versickerungsbeckens stellt eine Minimierung dar, da der Grossteil des anfallenden Regenwassers weiterhin im Planbereich versickern kann.

- Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet ist dem Übergangsbereich zwischen dem freien Außenraum und dem geschlossenen Siedlungsgefüge zuzuordnen. Der Planbereich ist an zwei Seiten vom Siedlungskörper begrenzt. Beeinträchtigungen bestehen durch die unvermittelt an die freie Flur stoßende Bebauung, da Randeingrünungen fehlen.

Für das Schutzgut besitzt der Planbereich eine mittlere Bedeutung.

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

Das Schutzgut erhält hierdurch zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen.

Durch Gehölzpflanzungen entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur beitragen. Das Kleinklima wird hierdurch verbessert.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Zur Planung wird eine Fläche herangezogen, die zurzeit als Acker genutzt wird. Bei Augenscheinbestandsaufnahme vor Ort wurde festgestellt, dass keine besondere Feldrandvegetation besteht. Hinsichtlich der Fauna wurden keine besonders geschützten Arten angetroffen. Es gibt auch keinerlei Hinweise von Anwohnern oder Landwirten auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten.

Der Planbereich besitzt aufgrund seiner hälftig vom Siedlungskörper umschlossenen Lage keine besondere Bedeutung für das Schutzgut. Er wirkt lediglich noch als gewisse Abstandszone zur Nordwestspitze des südöstlich angrenzenden Waldrandes.

Anhaltspunkte für Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensgemeinschaften liegen nicht vor, so dass auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wurde. Gleichwohl gilt das Artenschutzrecht unmittelbar. Sollten also bei der Realisierung geschützte Arten aufgefunden werden, so ist das Artenschutzrecht einzuhalten.

- Schutzgut Landschaft

Prägend für den Planbereich und seiner direkten Umgebung ist weniger der freie Raum als die unvermittelt angrenzende Wohnbebauung im Gegenüber zum südöstlich angrenzenden Waldsaum, der aufgrund seiner geringen Breite mehr als Kulisse wirkt. Das Schutzgut Landschaft im Sinne eines ausgeglichenen, harmonischen Landschaftsbildes ist hier bereits stark beeinträchtigt. Eine besondere Erholungseignung besitzt die Ackerfläche nicht.

Eine Bebauung des Planbereichs führt zwar zu einer weiteren Verfestigung des Siedlungsgefüges an dieser Stelle, durch die festgesetzten Randeingrünungen, die durch ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB in den Kaufverträgen weiterhin gesichert werden sollen, wird aber der Übergang in die freie Landschaft im Sinne einer damit abwechslungsreicheren Ansicht von Gebäuden mit Gehölzen verbessert.

Die Beeinträchtigungen sind als unwesentlich zu werten.

b) Kultur- und Sachgüter

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

Als Ackerfläche bietet das Plangebiet eine gewisse Bedeutung als Wirtschaftsgut, allerdings besitzt das Gebiet ein geringes Bodenertragspotential.

c) Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der geplanten Funktion der Baugebiete für das Wohnen sind für das Schutzgut mögliche negative Einwirkungen durch Lärm oder bspw. auch durch Ausgasungen aus den angrenzenden Altlasten nordöstlich und nordwestlich betrachtet worden. Dabei wurde auf die Erkenntnisse zurückgegriffen, die bei der Aufstellung des westlich und nördlich angrenzenden Bebauungsplans "Sachsenweg II" gewonnen wurden.

Nach Aussage der Begründung zum Bebauungsplan "Sachsenweg II" wurde seinerzeit ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das zu dem Ergebnis gelangt war, dass die für allgemeine Wohngebiete (WA) heranzuziehenden Anhaltswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", die sog. "Orientierungswerte", lediglich in einem Bereich bis zu 80 m, gemessen von der Kreisstraße, bei freier Schallausbreitung überschritten werden. Die Orientierungswerte betragen für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) am Tage und 45 bzw. 40 dB(A) in der Nacht. Der niedrige Nachtwert ist bei Gewerbelärmeinfluss heranzuziehen.

Aufgrund der Lage des Planbereichs in rd. 150 m Entfernung zur Kreisstraße und des zwischenliegenden Wohngebiets ist somit sicher davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung vor Verkehrslärm im Sinne der o. g. Orientierungswerte bestehen.

Nordöstlich an das Plangebiet grenzt unmittelbar eine ehemalige Bauschuttdeponie an (Altablagerung Calberlah III, Anlagen Nr. 151 404 411 im niedersächsischen Kataster). Die Deponie ist untersucht worden und wird wegen ihrer Teilüberbauung regelmäßig über Beobachtungsbrunnen beprobt. Ein Beobachtungsbrunnen befindet sich direkt an der Grenze zum Plangebiet.

Zur ausreichenden Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse in Bezug auf mögliche Gefährdungen durch die Altablagerung wurde ein Fachbüro beauftragt, das die

Gemeinde Calberlah, Ortschaft Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

vorliegenden Gutachten und Kontrolluntersuchungen gesichtet hat ⁸⁾ und darauf aufbauend eine wirkungsbezogene Betrachtung hinsichtlich der Gefährdungspfade Boden → Mensch, Boden → (Nutz)Pflanze → Mensch, Boden → Bodenluft → Luft → Mensch und Boden → Grundwasser durchgeführt hat.

Die Auswertung kommt zu dem Ergebnis, dass für den Planbereich aufgrund der derzeitig vorhandenen Grundwasserfließrichtung aktuell keine negativen Einwirkungen festzustellen sind. Eine Gefährdung des Menschen wäre nur für den Fall denkbar, dass auf der Altlastenfläche selber Maßnahmen durchgeführt werden, die zu einer Veränderung der Grundwasserfließrichtung führen könnten. Für diesen Fall könnte durch Salze und PAK belastetes Grundwasser in das Baugebiet eindringen, das bei einer Nutzung als Trinkwasser oder zum Wässern von Nutzpflanzen zu Gefährdungen des Menschen führen könnte.

Da die Gemeinde für den Altlastenbereich selber keine Regelungen treffen kann, die einen solchen Eingriff verhindern, hat der Bebauungsplan die Anlage von Hausbrunnen in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. Möglichen Beeinträchtigungen des Menschen durch verunreinigtes Grundwasser ist daher planungsrechtlich begegnet worden.

Nach Angaben der Zentralen Polizeidirektion Hannover vom 04.03.2010 zeigt die Auswertung der alliierten Luftbilder keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches. Der allgemeine Hinweis der Behörde, dass für den Fall, dass bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden sollten, umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen ist, ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Mit Schreiben vom 17.03.2010 gab das Niedersächsische Forstamt Unterlüß den Hinweis, dass unabhängig von der Planung einer zukünftigen Straße aus Gründen der vorsorgenden Gefahrenabwehr ein Abstand zum Wald einzuhalten ist, der eine Gefährdung der Grundstücke durch umstürzende Bäume sicher ausschließt. Unter den gegebenen Verhältnissen müssten dies 1 Baumlänge + Sicherheitszuschlag = min. 40 m sein. Da der Wald lediglich an die südöstliche Ecke des Baugebietes angrenzt, ist auf Grund der vorherrschenden Windrichtung aus Westen selbst für das einzige diagonal direkt angrenzende künftige Baugrundstück kaum mit einer Gefährdung zu rechnen. Dies gilt umso mehr, da zwischen das Baugebiet und dem Wald für die Zukunft eine Umgehungsstraße geplant ist. Die Gemeinde hat den Hinweis zur Gefahrenabwehr weiterhin in der Form beachtet, dass sie sich mit dem betroffenen Waldeigentümer darüber ins Benehmen setzen wird, in der äußersten Nordwestecke des betroffenen Waldstücks einen abgestuften Waldrand aus niedrigen Gehölzen zu entwickeln, um so ein Gefährdungspotential durch umstürzende Bäume auszuschließen. Damit wird auch der Vorgabe Rechnung getragen, die Gefahrenabwehr demjenigen, der die Gefahr verursacht, aufzuerlegen. Das Ergebnis soll vertraglich im Zuge des Satzungsbeschlusses gesichert werden. Einem Gefährdungspotential durch umstürzende Bäume wird somit ausreichend vorgebeugt.

d) Bodenschutz

Altlasten innerhalb des Plangeltungsbereichs sind nicht bekannt. Nach Auswertung der altlastverdächtigen Flächen in Niedersachsen (map.server des LBEG), des Flä-

⁸⁾ GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik: Calberlah, Baugebiet "Sachsenweg III" - Auswirkungen einer benachbarten Altablagerung - , Nr. 7532/10, Braunschweig, 28.05.2010

Gemeinde Calberlah, Ortschaft Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

chennutzungsplans der Samtgemeinde und des Bebauungsplans "Sachsenweg II" bestehen noch zwei Altlasten im näheren Umfeld des Planbereichs.

Dabei wurde die Altlast Nr. 151404410 im Zuge der Erschließung des Baugebiets "Sachsenweg II" bereits ausgekoffert und somit entfernt. Für die Altlast Nr. 151404411, eine ehemalige Bodenentnahmestelle, die mit Bauschutt, Boden und Gartenabfällen verfüllt wurde, gelten die unter dem Punkt 3.2.1 c) Schutzgut Mensch getroffenen Aussagen. So bestehen derzeit keine Belastungen des Schutzguts Boden im Plangeltungsbereich.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Der Bebauungsplan bereitet die Bebauung einer als Acker genutzten landwirtschaftlichen Fläche mit Wohnhäusern, Nebenanlagen und Straßen vor. Neben den damit einhergehenden dauerhaften Bodenversiegelungen wird hier der bisherige Außenraum nun Teil des geschlossenen, durch bauliche Anlagen und Verkehr geprägten Siedlungsgefüges der Ortschaft Calberlah.

Ohne die Planung stände das Areal weiter der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zur Verfügung.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

Zur Vermeidung und zur Minimierung von Eingriffen greift die Gemeinde bei ihrer notwendigen Wohnflächenentwicklung auf einen Außenraum zurück, der lediglich eine geringe Bedeutung für den Naturschutz und das Landschaftsbild besitzt. Für eine bessere landschaftsgerechte Einbindung des künftigen Ortsrandes setzt der Bebauungsplan zur freien Landschaft hin die Pflanzung von standortheimischen Sträuchern und Bäumen fest, deren Anpflanzung in den Kaufverträgen durch ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB gesichert wird. Dabei wird die Verwendung standortgerechter heimischer Sorten durch die Artenlisten der zu verwendenden Arten im Anhang der Begründung gesichert.

- 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.

Gemeinde Calberlah, Ortschaft Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Auf Grundlage des naturräumlichen Bestands im Plangebiet ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet wurde:

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert
vgl. Spalte 1 der Tabellen A+B	vgl. Spalte 2 der Tabelle A+B	vgl. Spalte 4 der Tabelle A+B	vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B	vgl. Spalten 8 u. 15 der Tabelle B	vgl. Spalte 17 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B
1	2	3	4	5	6	7	8
Basenreicher Lehm-/Tonacker (AT)	23.500	1	23.500	Baugebiet - versiegelte Flächen (X)	8.800	0	0
				neuezeitliche Ziergärten (PHZ)	10.000	1	10.000
				Strauch-Baumhecke (HFM)	900	3	2.700
				Straße - versiegelte Flächen (X)	2.700	0	0
				sonstiges naturfernes Stillgewässer RRB (SXZ)	1.100	2	2.200
Summe:	23.500			Summe:	23.500		14.900
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			23.500	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			14.900

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: -8.600

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. 23.500 WE; der Flächenwert der Planung beträgt 14.900 WE. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von rechnerisch **8.600 WE** vor.

Zum Ausgleich dieses Defizit greift die Gemeinde auf eine Fläche nördlich der Klärteiche in Allenbüttel (Flurstück 247/7, Flur 1, Gemarkung Allenbüttel) zurück (siehe Anhang der Begründung). Es handelt sich dabei um eine ehemalige Weidefläche für Pferde, die bereits Anfang dieses Jahrzehnts mit Obstbäumen bepflanzt wurde. Diese Maßnahme wurde im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes für den sogenannten "Ökopool" gesichert und wird nunmehr zugeordnet.

Berechnung der Ausgleichsfläche vor und nach der Aufwertung

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio-toptypen	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert
vgl. Spalte 1 der Tabellen A+B	vgl. Spalte 2 der Tabelle A+B	vgl. Spalte 4 der Tabelle A+B	vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B	vgl. Spalten 8 u. 15 der Tabelle B	vgl. Spalte 17 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B
1	2	3	4	5	6	7	8
Pferdeweide – sonstige Weidefläche (GW)	3.530	2	7.060	Obstwiese (HD)	3.530	4	14.120
Flächenwert der Ausgleichsfläche (vor der Bepflanzung)			7.060	Flächenwert der Ausgleichsfläche (nach der Bepflanzung)			14.120

Flächenwert Ursprungszustand - Flächenwert Ist-Zustand: -7.060

Kompensationsbedarf (Bilanzierung des Eingriffsorts)	8.600
+ Aufwertung (Bilanzierung des externen Ausgleichs)	- 7.060
= weiterer Fehlbedarf	= 1.540

Das im Plangeltungsbereich ermittelte Defizit verringert sich durch die Zuordnung auf rd. **1.540 Wertpunkte**, so dass der Eingriff nach dem verwendeten Modell zu rd. 94 % ausgeglichen wird. Es verbleiben insofern Beeinträchtigungen für das Schutzgut, die allerdings auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

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.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Nach den Zielen des Bebauungsplans - die planungsrechtliche Vorbereitung notwendiger Wohnbauflächen zur Umsetzung der grundzentralen Teilfunktionen der Ortschaft Calberlah in Bezug auf die Wohnentwicklung der Samtgemeinde und der Ortschaft - bestehen keine alternativen Planungsmöglichkeiten zur Festsetzung eines Wohngebiets. Die grundsätzliche Standortfestlegung des Wohngebiets wurde dabei bereits im Rahmen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde getroffen.

Da innerhalb des Planbereichs keine anderen Baugebiete festgesetzt werden und sonst nur noch ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt wird, dass aufgrund der vorhandenen Leitungen im Nordosten angelegt werden muss, bestehen keine alternativen Planzuschnitte. Denkbar wäre allenfalls eine andere Straßenführung innerhalb des Baugebiets selber.

Bei Verzicht auf diese Planung würden notwendige Wohnentwicklungsflächen für die nahe Zukunft in Calberlah fehlen oder es müsste auf andere Flächen in der Ortschaft zurückgegriffen werden. Da die Ortschaft allerdings nach Norden, Osten und Westen kaum noch Entwicklungsmöglichkeiten besitzt, müsste auch diese Alternative im Umfeld dieses Plangebiets liegen.

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, angrenzende Bebauungspläne) und sonstigen Fachplanungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, Baugrunduntersuchung, Gutachterliche Stellungnahme zur benachbarten Altlast) aufbauend auf eine Vor-Ort-Bestandsaufnahme gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Für den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen in den Naturschutz und die Landschaftspflege setzt der Bebauungsplan einerseits Randeingrünungen im Baugebiet fest, andererseits wird auf einen bestehenden, bereits verwirklichten Flächenpool zurückgegriffen, der im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes gesichert wurde und über den die Samtgemeinde "Buch führt". Nach aktueller Bestandsaufnahme haben sich dort die angestrebten Funktionen einer Obstbaumwiese im Sinne des Bewertungsmodells eingestellt.

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

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

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das der Eigenentwicklung der Ortschaft Calberlah, die nach regionalplanerischen Zielen grundzentrale Teilfunktionen übernimmt, aber auch zur Entlastung des Grundzentrums Isenbüttel in der Samtgemeinde Isenbüttel dient.

Auf insgesamt rd. 2,35 ha setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) auf rd. 1,97 ha, Straßenverkehrsflächen auf rd. 0,27 ha sowie öffentliche Grünflächen für Regenwasserrückhaltemaßnahmen auf rd. 0,11 ha fest. Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 0,88 ha möglich. Zuzüglich der Straßenverkehrsflächen liegt die maximal versiegelbare Fläche damit bei rd. 1,15 ha. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Randbepflanzungen auf rd. 0,09 ha festgesetzt. Für eine Kompensation der nicht ausgleichbaren naturschutzfachlichen Eingriffe im Plangebiet ist dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche im Flächenpool der Gemeinde auf rd. 0,35 ha zugeordnet.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass negative Einflüsse durch den Bebauungsplan auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie auf das Landschaftsbild planungsrechtlich vorbereitet werden. Da diese Eingriffe im direkt betroffenen Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden können, greift die Gemeinde auf ihren sog. "Ökopool", konkret auf eine Fläche nördlich der Klärteiche in Allenbüttel zurück. Das im Plangeltungsbereich ermittelte Defizit verringert sich durch die Zuordnung, so dass der Eingriff nach dem verwendeten Modell zu rd. 94 % ausgeglichen wird. Es verbleiben insofern Beeinträchtigungen für das Schutzgut, die allerdings auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern wurden mit Ausnahme des Verlusts von landwirtschaftlichen Flächen nicht ermittelt.

Das Schutzgut Mensch wurde in Bezug auf Straßenverkehrslärm, Altlasten, Kampfmittel und Gefahren durch umstürzende Bäume im angrenzenden Wald betrachtet.

Seitens des Straßenverkehrslärms wurden aufgrund der Entfernung zu den übergeordneten Straßen keine erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt.

Wegen einer nordöstlich des Baugebiets gelegenen verfüllten Bauschuttdeponie hat der Bebauungsplan vorsorglich die Nutzung von Grundwasser ausgeschlossen, obwohl derzeit keine Verdachtsmomente für Grundwasserbelastungen und damit für eine Gefährdung der künftigen Bewohner vorliegen. Da die gutachterliche Betrachtung jedoch zum Ergebnis gelangt ist, dass für die Zukunft Grundwasserbelastungen durch die Altlast nicht ausgeschlossen werden können, hat die Gemeinde diesen Ausschluss verbindlich festgesetzt. Weil sich die Belastungen nur auf den Wirkstoffpfad Boden → (Nutz)Pflanze → Mensch und Boden → Grundwasser beziehen werden mögliche Beeinträchtigungen durch die Altlast im ausreichenden Maße vermieden.

Hinsichtlich der Gefahrenabwehr durch mögliche Kampfmittel besteht ein allgemeiner Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan, da Verdachtsmomente für ein entsprechendes Gefahrenpotential nicht vorliegen.

In Bezug auf die Gefahr von umstürzenden Bäumen im Wald südöstlich des Baugebietes besteht auf Grund der Hauptwindrichtung aus Westen lediglich eine sehr geringe Gefahr für das im äußersten Südosten entstehende Grundstück. Zusätzlich wird die Gemeinde mit dem Waldeigentümer eine Vereinbarung darüber abschließen,

Gemeinde Calberlah, Ortschaft Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

dass zum Baugebiet hin keine hohen Bäume bestehen bleiben, um hier die Gefahr für Mensch und Sachgüter zu minimieren, bzw. als Verkäuferin die Käufer auf die Nachbarschaft zum Wald in den Kaufverträgen hinweisen.

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

- Geltungsbereich

Die Gemeinde Calberlah erlässt zur Sicherung eines groben gestalterischen Rahmens für den Straßenraum parallel zum Bebauungsplan "Sachsenweg III" eine örtliche Bauvorschrift. Die örtliche Bauvorschrift bezieht sich ausschließlich auf die Gestaltung der straßenseitigen Einfriedungen und regelt deren Höhe.

- Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift/ Begründung

Da die Verkehrsflächenbreiten mit 6,5 m zur Senkung der allgemeinen Erschließungskosten und damit der Baulandpreise gering festgelegt sind, würde eine straßennahe Bebauung mit Nebenanlagen oder Garagen und überdachte Stellplätze, wie sie in den Abstandsflächen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zulässig sind, zu einer deutlich wahrnehmbaren räumlichen Verengung der Straßenräume sorgen. Aus diesem Grunde schließt der Bebauungsplan bereits derartige Anlagen im Nahbereich der Straßen aus. Dieser verengte Eindruck kann aber auch durch hohe Einfriedungen hervorgerufen werden. So sind nach der NBauO undurchsichtige Einfriedungen bis 1,80 m Höhe zulässig. Damit die mit dem straßennahen Ausschluss von Nebenanlagen und Garagen verfolgte Intention der Gemeinde nicht durch die Errichtung hoher straßenseitiger Einfriedungen ins Leere läuft, begrenzt die örtliche Bauvorschrift die straßenseitigen Einfriedungen auf 1,20 m Höhe. Grundsätzlich sollte gänzlich auf straßenseitige Einfriedungen verzichtet werden, da Einfriedungen aber auch oft als individuelles Gestaltungsmerkmal der Bauherrn angesehen werden, lässt diese Bauvorschrift Einfriedungen bis zu dieser Höhe zu und trifft auch keine weiteren Regelungen zur Art und Gestalt.

5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	1,97 ha	84 %
Straßenverkehrsflächen	0,27 ha	11 %
Grünflächen/ Regenwasserrückhaltung	0,11 ha	5 %
Planbereich	2,35 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Die **Untere Abfallbehörde** beim Landkreis Gifhorn gibt mit Schreiben vom 22.03.2010 die ergänzenden Hinweise, dass die Nutzer der Grundstücke 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 haben. Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** weist in ihrer Stellungnahme vom 24.02.2010 darauf hin, dass eine wirtschaftliche unterirdische Versorgung durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer Koordinierung möglich ist.

Hierfür ist eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger muss erfolgen, d.h. für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- Altablagerungen

Der **Landkreis Gifhorn** teilt mit Schreiben vom 03.08.2010 mit, dass Auffälligkeiten im Boden (Grundwasser) diese dem Landkreis Gifhorn, Fachbereich Umwelt, umgehend anzuzeigen sind. Wasserhaltungsmaßnahmen sind auszuschließen bzw. ebenfalls anzuzeigen und haben der Überwachung durch ein Ingenieurbüro zu unterliegen.

- Archäologie

Der **Landkreis Gifhorn** gibt mit Schreiben vom 03.08.2010 den Hinweis, 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). Zuwiderhandlungen können nach Angabe der Behörde gem. § 35 NDSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 € belegt werden.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in Form eines Darlegungstermins am 04.03.2010 stattgefunden. Von verschiedenen Bürgern wurden im wesentlichen Anregungen zur Planumsetzung vorgebracht.

Gemeinde Calberlah, Ortschaft Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 22.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.03.2010 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu ergänzenden Hinweisen in der Begründung führten.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 05.07.2010 bis zum 05.08.2010 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom 01.07.2010 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zusätzlich zu ergänzenden Hinweisen in der Begründung führten.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das der Eigenentwicklung der Ortschaft Calberlah, die nach regionalplanerischen Zielen grundzentrale Teilfunktionen übernimmt, aber auch zur Entlastung des Grundzentrums Isenbüttel in der Samtgemeinde Isenbüttel dient.

Auf insgesamt rd. 2,35 ha setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) auf rd. 1,97 ha, Straßenverkehrs- und Wegeflächen auf rd. 0,27 ha sowie öffentliche Grünflächen für Regenwasserrückhaltemaßnahmen auf rd. 0,11 ha fest. Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 0,88 ha möglich. Zusätzlich der Straßenverkehrsflächen liegt die maximal versiegelbare Fläche damit bei rd. 1,15 ha.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Randbepflanzungen auf rd. 0,09 ha festgesetzt. Für eine Kompensation der nicht ausgleichbaren naturschutzfachlichen Eingriffe im Plangebiet ist dem Bebauungsplan eine externe Ausgleichsfläche nördlich der Klärteiche in Allenbüttel auf rd. 0,35 ha zugeordnet, die durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits gesichert wurde.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

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

Innerhalb der Umweltprüfung wurden Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wolfenbüttel sowie der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fand eine örtliche Bestandsaufnahme statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass das neue Baugebiet negative Einflüsse durch Versiegelung, Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie auf das Landschaftsbild vorbereitet. Da diese Eingriffe im direkt betroffenen Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden können, ist dem Bebauungsplan eine externe Ausgleichsfläche nördlich der Klärteiche in Allenbüttel auf rd. 0,35 ha zugeordnet, die durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits gesichert wurde. Die notwendige Kompensation wird damit erreicht. Die Eingriffe in den Naturschutz und die Landschaftspflege werden in der Summe insofern auf ein unerhebliches Maß reduziert.

In Bezug auf die Schutzgüter Mensch und Sachgüter erfolgte eine Betrachtung hinsichtlich der Gefahren, die von dem direkt südöstlich angrenzenden Wald auf das Wohngebiet ausgehen können. Da die Hauptwindrichtung aus Westen besteht, wird hier nur eine geringe Gefahr durch umstürzende Bäume gesehen. Um auch hier die erforderliche Sorgfalt walten zu lassen, wird die Gemeinde versuchen, mit dem Waldbesitzer abstimmen, dass die Waldsaumzone zur künftigen Wohnbebauung so gestuft wird, dass vom Wald sicher keine Gefahr ausgehen wird, und/ oder sie wird als Verkäuferin der Grundstücke in die Kaufverträge den Hinweis auf die Nachbarschaft zum Wald aufnehmen.

Für die Schutzgüter Mensch und den Bodenschutz wurden die möglichen Auswirkungen einer nordöstlich angrenzenden Altlast betrachtet. Wegen der dort verfüllten Bauschuttdeponie hat der Bebauungsplan vorsorglich die Nutzung von Grundwasser ausgeschlossen, obwohl derzeit keine Verdachtsmomente für Grundwasserbelastungen und damit für eine Gefährdung der künftigen Bewohner vorliegen. Da die gutachterliche Betrachtung jedoch zum Ergebnis gelangt ist, dass für die Zukunft Grundwasserbelastungen durch die Altlast nicht ausgeschlossen werden können, hat die Gemeinde diesen Ausschluss verbindlich festgesetzt. Weil sich die Belastungen nur auf den Wirkstoffpfad Boden → (Nutz)Pflanze → Mensch und Boden → Grundwasser beziehen werden mögliche Beeinträchtigungen durch die Altlast im ausreichenden Maße vermieden.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn wurde die Eingriffsbilanzierung insoweit in Frage gestellt, als dass die naturschutzfachliche Bewertung des Regenwasserrückhaltebeckens bemängelt wurde. Demgegenüber hat die Gemeinde auf das angewandte Modell der Eingriffsregelung verwiesen. Des weiteren

Gemeinde Calberlah, Ortschaft Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

wurde die Funktion der festgesetzten Randeingrünung für die natürlichen Funktionen und insbesondere für das Landschaftsbild sowie die Sicherung der Realisierung bestritten. Hier wurde auf die Lage und Einsehbarkeit des Baugebiets von Süden sowie dem derzeitigen Zustand verwiesen sowie auf die Grundstückskaufverträge, die die Umsetzung der Maßnahme sichern.

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

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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die öffentlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Calberlah vorgesehen.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

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

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 05.07.2010 bis 05.08.2010 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 16.09.2010 durch den Rat der Gemeinde Calberlah unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren beschlossen.

Calberlah, den 01. Okt. 2010

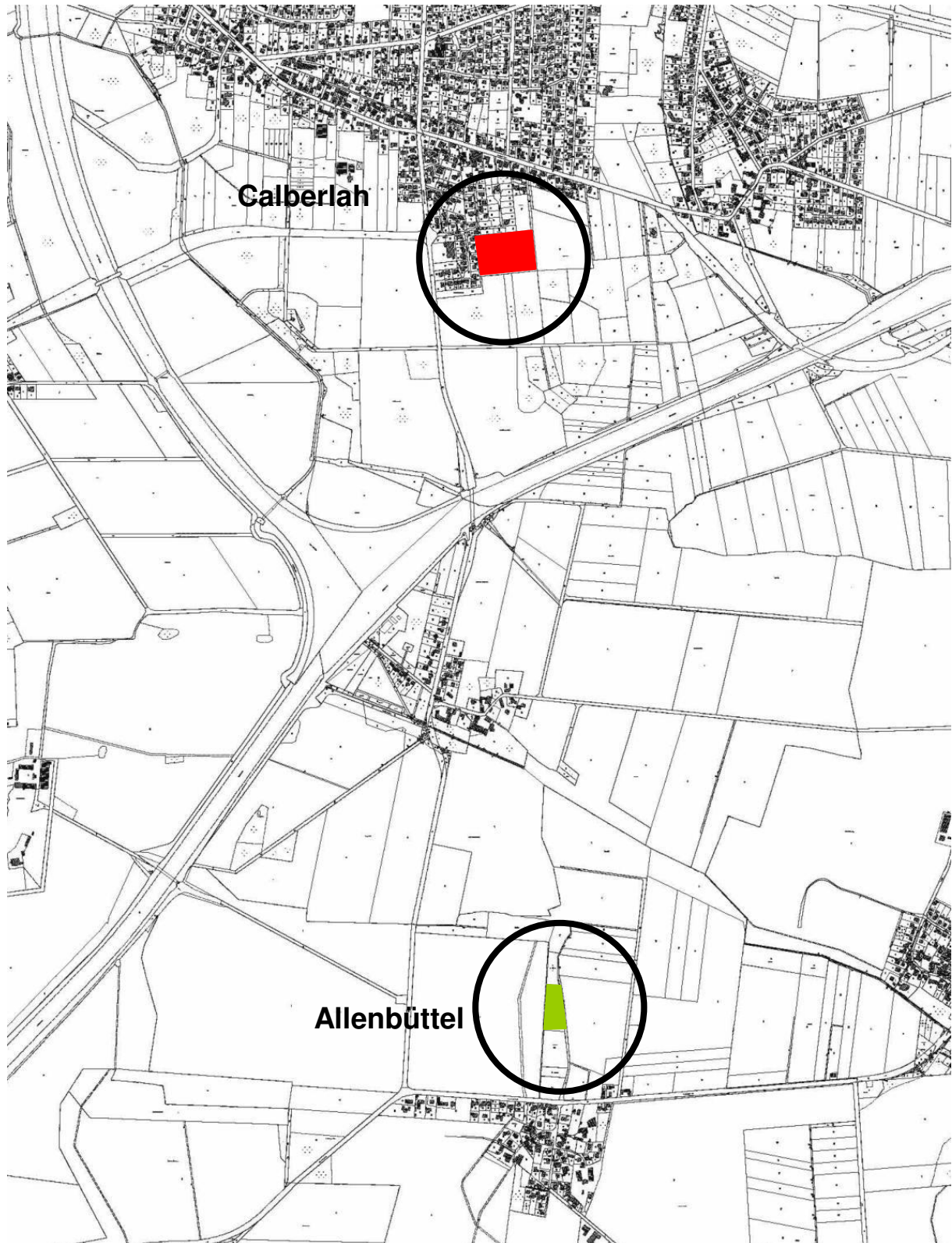
gez. Jochen Gese
(Bürgermeister)

Siegel

Gemeinde Calberlah, Ortschaft Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Anhang:

Lage der Ausgleichsfläche



Gemeinde Calberlah, Ortschaft Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Artenlisten**Artenliste 1**

Bäume I. Ordnung (>20 m, großkronig)

Acer platanoides	Spitzahorn (K)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn (F)
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Artenliste 2

Bäume II. Ordnung (12/15-20 m)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle (Wa/F)
Betula pubescens	Moorbirke (F)
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche (W)
Pyrus communis	Wildbirne
Ulmus capinifolia	Feldulme (Wa)
Malus (Edelobst)	Apfel
Prunus avium-Sorten	Süßkirsche
Prunus domestica	Zwetsche, Pflaume
Pyrus (Edelobst)	Birne
Salix alba	Silberweide (Wa)
Salix fragilis	Bruchweide (Wa)

Artenliste 3

Bäume III. Ordnung (5/7-12 m)

Malus sylvestris	Wildapfel (K)
Salix caprea	Salweide (Wa)
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere (F) (sg)

F	= Feuchtigkeit gut vertragend
Wa	= in Wassernähe verwendbar
K	= Kalk liebend
W	= Wärme, liebend
T	= Trockenheit gut vertragend
sg	= schwach giftig

Artenliste 4

Großsträucher (3/5-7 m)

Cornus mas	Kornelkirsche (K, W)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (K, W)
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn (W)
Prunus padus	Traubenkirsche (F,WA)
Salix cinerea	Grauweide, Aschweide (F,WA)
Salix purpurea	Purpurweide (F,WA)
Salix triandra	Mandelweide (F)
Salix viminalis	Korbweide (F)
Sambucus racemosa	Roter Holunder (sg)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (sg)
Viburnum opulus	Wasserschneeball (sg) (F)

Artenliste 5

Sträucher (1,5-3 m)

Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche (sg)
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere (F)
Ribes uva-crispa	Stachelbeere (K)
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere (F)
Rosa canina	Hundsrose (W)
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohrweide (Wa)