

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen Ziffer 3. und 3.1 stellen sich nunmehr wie folgt dar:

3. *Im Sondergebiet "Versorgungszentrum" darf die Verkaufsfläche 2.300 m² insgesamt nicht überschreiten.*
 3.1 *Auf den Angebotssektor Lebensmittel dürfen von den max. 2.300 m² Verkaufsfläche im Sondergebiet "Versorgungszentrum" max. 1.600 m² Verkaufsfläche entfallen, auf weitere Non Food Sortimente max. 800 m².*

Die textliche Festsetzung Ziffer 3.3 entfällt.

Die textliche Festsetzung Ziffer 8. stellt sich nunmehr wie folgt dar:

8. *Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB gilt Folgendes:*
 a) *Je 5 m² Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechtes, strauchartiges Gehölz wie der Pflanzenliste B zu pflanzen.*
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu pflanzen.
 b) *Je 100 m² Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechtes baumartiges Gehölz der Pflanzenliste A zu pflanzen.*
 c) *Die Gehölze artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.*
 d) *Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ist die Errichtung einer Elektromsppannanlage zulässig.*

Die hier nicht genannten textlichen Festsetzungen werden nicht geändert und gelten fort.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 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 05. Okt. 2017

gez. Thomas Goltermann Siegel
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Calberlah, den 05.Okt. 2017

gez. Thomas Goltermann Siegel
(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2011 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
 Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 11.10.17

gez. Li, gez. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 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 20.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 29.06.2017 bis 04.08.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Calberlah, den 05.Okt. 2017

gez. Thomas Goltermann Siegel
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 26.09.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Calberlah, den 05.Okt. 2017

gez. Thomas Goltermann Siegel
(Bürgermeister)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.12.17 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 12 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 29.12.17 in Kraft getreten.

Calberlah, den 14.März 2018

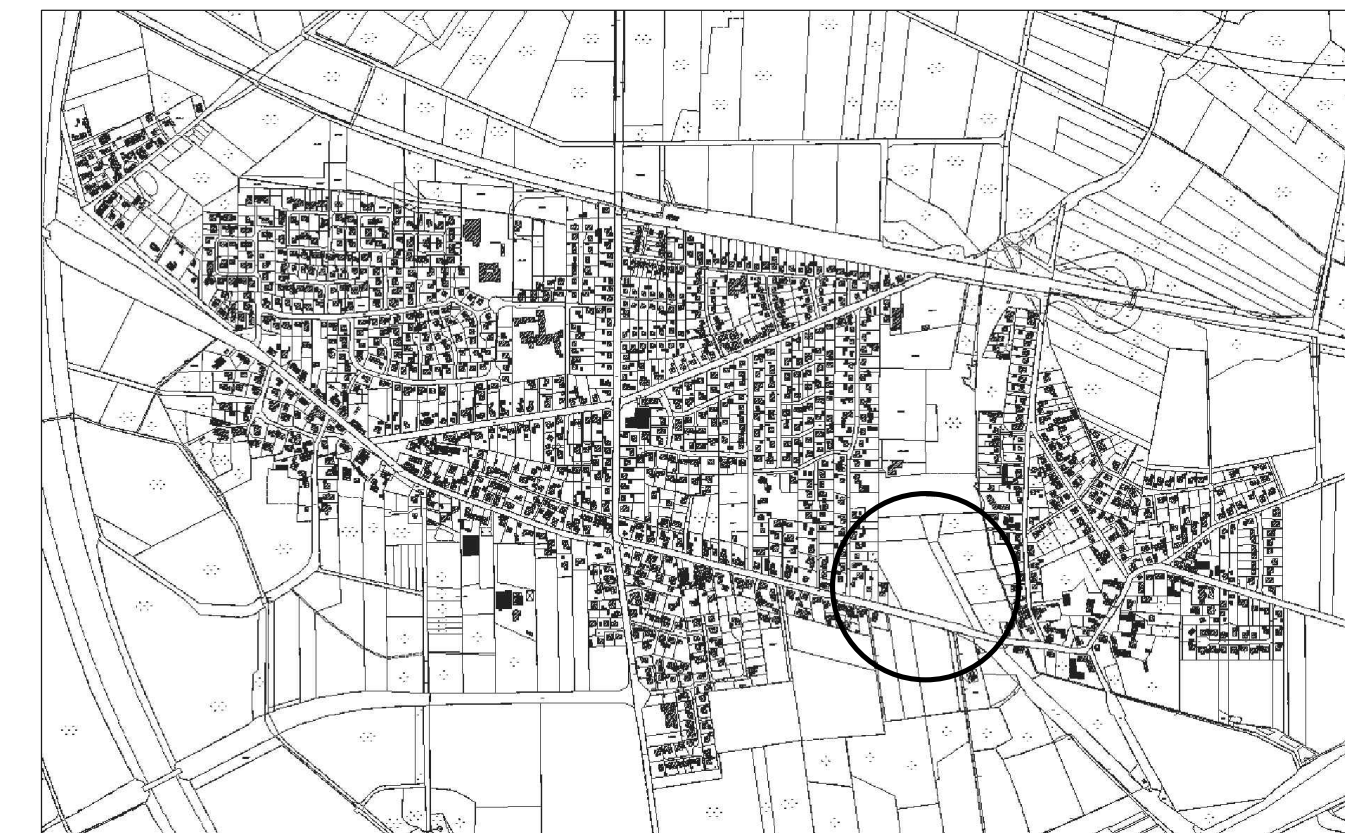
gez. Thomas Goltermann Siegel
(Bürgermeister)

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

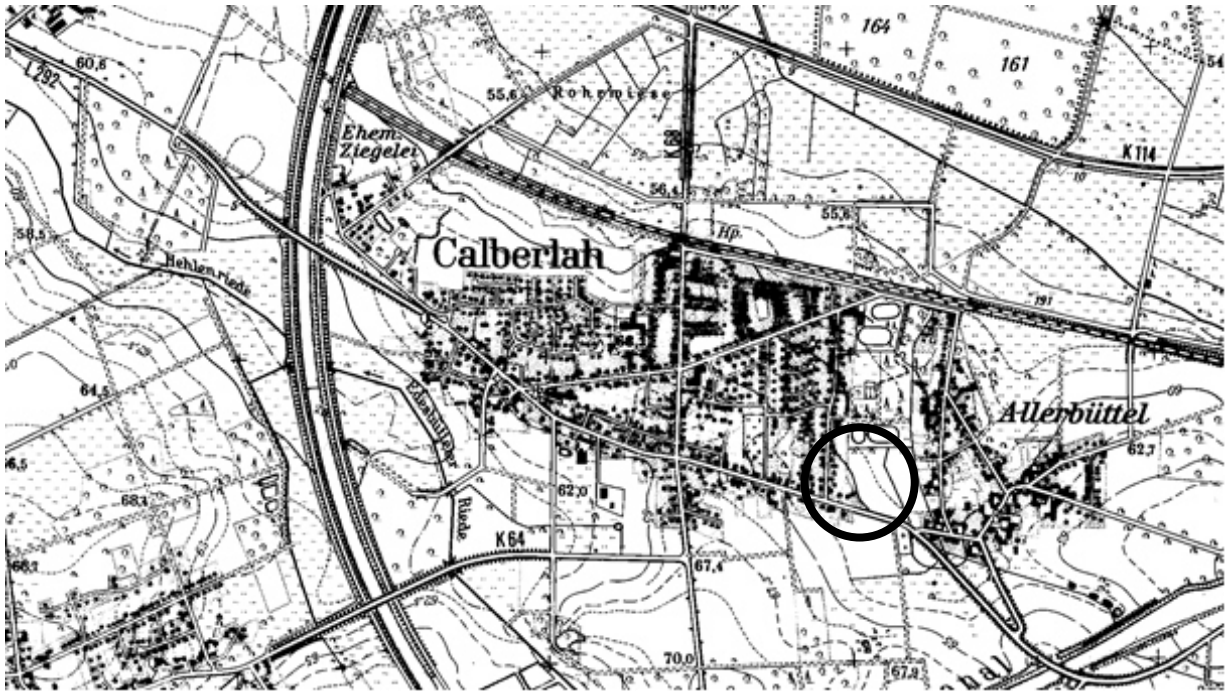
Versorgungszentrum Calberlah 1. Änderung

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung

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

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Versorgungszentrum Calberlah"



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



In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: M. Sc. Hans Lindenlaub, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	2
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	2
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	4
2.1 Grünordnung	5
2.2 Umweltbelange	5
3.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	6
4.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	6
5.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	7
6.0 Verfahrensvermerk	7

1.0 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Isenbüttel zählt zurzeit (Stand: 02/ 2017 ¹⁾) ca. 15.370 Einwohner und liegt im Südosten des Landkreises Gifhorn. Die Gemeinden Isenbüttel (ca. 6.500 Einwohner ²⁾) und Calberlah (ca. 5.000 Einwohner ³⁾) liegen im Norden bzw. Nordosten der Samtgemeinde. Nordöstlich der Ortschaft Isenbüttel befindet sich das über-regional bekannte Naherholungsgebiet Tankumsee, welches über die das Gebiet tangierende Kreisstraße K 117 direkt an das Straßen- und mit einem Anlegeplatz am Elbe-Seitenkanal an das Wasserstraßennetz angebunden ist. Über die Landesstraße L 292 und die Kreisstraßen K 66, K 67, K 114 und K 118 ist das Samtgemeindegebiet gut in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Am Bahnhof Gifhorn (rd. 6 km entfernt) sind die Bahnen auf den Strecken Hannover–Berlin und Braunschweig–Uelzen erreichbar, am Haltepunkt Calberlah lediglich die der Strecke Hannover–Berlin.

Die vorliegende Änderung der Gemeinde Calberlah betrifft die festgesetzten Sondergebiete des Bebauungsplans "Versorgungszentrum Calberlah" im Osten der Ortslage von Calberlah.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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

Nach dem RROP hat die Gemeinde die Aufgabe, am Ort der grundzentralen Teilfunktionszuweisung Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfes bereitzustellen.

Im Hinblick auf die angestrebte Änderung hat im Vorfeld eine Rücksprache der Samtgemeinde Isenbüttel mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig (zu damaligen Zeitpunkt: Zweckverband Großraum Braunschweig) stattgefunden, um ein Einvernehmen bezüglich der Änderungsinhalte sicherzustellen.

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 Al-lertal Barnbruch festzustellen. Der Norden der Gemeinde wird durch Vorbehaltsgebiete für Wald dominiert. Während im Süden vielfach Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft existieren, die aufgrund der hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentiale festgelegt wurden.

¹⁾) Bevölkerungsdaten: Kommunale Zählung v. 01.02.2017

²⁾) ebenda

³⁾) ebenda

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

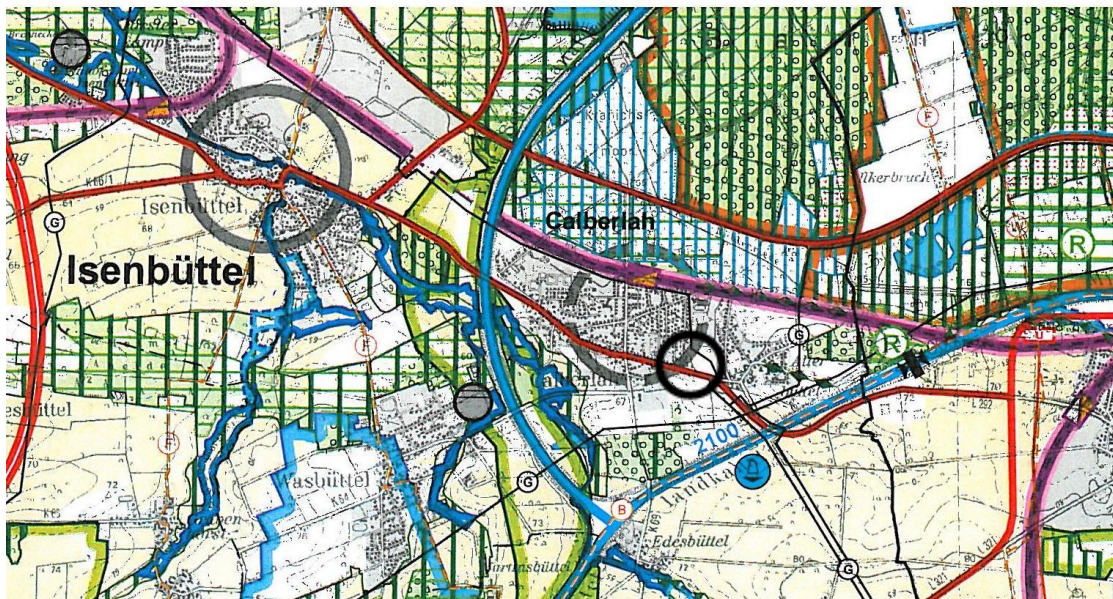
⁵⁾) Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

Gemeinde Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

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.

Das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm 2008⁶⁾ beinhaltet keine besonderen zeichnerischen Festlegungen für das Plangebiet. Es grenzt unmittelbar an die Landesstraße, die als Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (2)) festgelegt ist.

Die Ziele der Planung sind die Entfernung der festgesetzten Verkaufsflächenzahlen (VKZ) sowie die Legalisierung einer kleinen Elektrumspannanlage innerhalb der Anpflanzfestsetzung.



Regionales Raumordnungsprogramm 2008 (Ausschnitt o. M.)

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 Flächennutzungsplan, dieser ist seit 1977 wirksam. Die letzte Änderung (38.) wurde aufgestellt, um in der Gemeinde Calberlah die Entwicklung eines Wohngebietes zu ermöglichen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Versorgungszentrum Calberlah" erfolgte in einem parallel laufenden Verfahren die Änderung des Flächennutzungsplans, dem Entwicklungsgebot wurde damit entsprochen. Die nun vorliegende Änderung besitzt keine Relevanz hinsichtlich des Entwicklungsgebotes, da der generelle Nutzungscharakter unverändert bleibt.

⁶⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LRÖP), Hannover 2008 (in der zurzeit gültigen Fassung)

Da von der Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Aufstellung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 2 wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist im vorliegenden Fall zulässig, da keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet werden. Des Weiteren sind Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes nicht Gegenstand der Planung.

Gem. § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht, von der Angabe welche umweltbezogenen Informationen zur Verfügung stehen sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Von den Zielen der Planung geht keine Zunahme der Versiegelungsmöglichkeiten auf den Flächen aus. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

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

Die Aufstellung der vorliegenden Änderung ist erforderlich, da die festgesetzte Verkaufsflächenzahlen (VKZ) ausgeschlossen werden soll. Des Weiteren wird eine kleine Elektroinstallationsanlage innerhalb der Anpflanzfestsetzung legalisiert.

Hierzu werden die textlichen Festsetzungen des Urplans geändert. Im Ergebnis werden die Verkaufsflächen sortimentsbezogenen durch die absoluten Obergrenzen auch weiterhin beschränkt, sodass hierdurch die Errichtung zusätzlicher Marktflächen nicht ermöglicht wird.

Zudem soll die planungsrechtliche Zulässigkeit einer bestehenden Elektroinstallationsanlage innerhalb der Anpflanzfestsetzungen nachträglich abgesichert werden. Aufgrund des geringen Flächenumfangs der Anlage führt dies nicht zu einem Widerspruch bezüglich der Anpflanzfestsetzungen.

Von der Änderung geht keine Zunahme der Versiegelungen aus. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung überschreiten derart kleinflächige Anlagen nicht die Berücksichtigungsschwelle.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl (VKZ) und die derzeitigen Eigentumsverhältnisse der Sondergebietsflächen entsprechen nicht den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen des Marktbetriebes. Daher soll der o.g. Bebauungsplan geändert werden, um der Entstehung eines bauordnungswidrigen Zustandes auszuweichen.

Die Verkaufsflächenzahl regelt, in Bezug auf die im Eigentum befindliche Grundfläche, wieviel Verkaufsfläche ein Marktbetreiber errichten kann. Im vorliegenden Fall möchte der Betreiber des bereits existierenden Marktes einige Baugebietsflächen nicht erwerben, da mit diesen Flächen Bewirtschaftungsverpflichtungen verbunden sind, die dem Betreiber nicht zugemutet werden sollen. Aufgrund der derzeitigen

Gemeinde Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Rechtslage müsste der Marktbetreiber Eigentümer dieser Flächen sein, um die errichtenden Verkaufsflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans abzubilden. Es handelt sich hierbei um den Lärmschutzwall und die Zufahrt zum Marktbereich.

Daher wird durch eine Änderung die Bindung an die Verkaufsflächenzahl aus den textlichen Festsetzungen entfernt. Städtebauliche Missstände sind hierdurch nicht zu erwarten, da die Flächen bereits durch einen Betreiber realisiert sind und ein zu befürchtendes "Windhund-Prinzip" bei der Umsetzung der Baugebiete nicht mehr stattfinden kann. Des Weiteren ist eine Deckelung der Verkaufsflächen durch eine absolute Obergrenze in den Festsetzungen nach wie vor gewährleistet.

Zudem wird die planungsrechtliche Zulässigkeit einer bestehenden Elektromspann-
anlage innerhalb der Anpflanzfestsetzungen gem. Ziffer 8 nachträglich abgesichert. Die Bauordnungsbehörde des Landkreises hat die Errichtung dieser Anlage bereits beanstandet und darauf hingewiesen, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ohne weiteres möglich ist. Daher soll die nun ohnehin anstehende Änderung auch die bestehende Anlage absichern.

2.1 Grünordnung

Die Zulässigkeit der bestehenden Elektromspannanlage führt aufgrund des geringen Flächenumfangs nicht zu einem Widerspruch bezüglich der Anpflanzfestsetzungen. Hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung überschreiten derart kleinflächige Anlagen nicht die Berücksichtigungsschwelle.

2.2 Umweltbelange

Aufgrund der Ziele der Planung ist nicht von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft auszugehen. Im Rahmen des Urplans wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis sich im Umweltbericht niedergeschlagen hat. Es wurden geeignete Maßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe in die naturräumlichen Schutzgüter ausgewählt und festgesetzt. Da der zeitliche Zusammenhang gegeben ist, ist nicht von einer grundsätzlich abweichenden Bestandssituation hinsichtlich der naturschutzfachlichen Bedeutung auszugehen.

Da die vorliegende Änderung das Entfernen der Verkaufsflächenzahl sowie die Legalisierung einer bestehenden, kleinen Elektromspannanlage zum Ziel hat, kann die Planung nicht vermieden werden. Maßnahmen zur Kompensation oder Minimierung sind nicht erforderlich, da keine umweltbezogenen Auswirkungen von der Planung ausgehen (die Elektromspannanlage wird durch das bisher festgesetzte Maß an Versiegelungsmöglichkeiten durch Nebenanlagen bereits abgebildet).

Zur Förderung der erneuerbaren Energien sowie der lokal emissionsfreien Mobilität begrüßt die Gemeinde ausdrücklich das Vorhaben des Marktbetreibers, auf seinen Flächen eine Ladestation und Stellflächen für Elektrofahrzeuge vorzuhalten.

3.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Planrelevante Hinweise sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen und wurden in den spezifischen Kapiteln eingearbeitet. So wurde im Kapitel zur Raumordnung (Kapitel 1.1) der aktuelle Bezug zu den Rechtsgrundlagen hergestellt. Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) ist zwischenzeitlich durch zwei Verordnungen im Jahr 2017 geändert worden.

4.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Da von der Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Aufstellung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 2 wurde daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 29.06.2017 bis einschl. 04.08.2017 in der Gemeinde Calberlah stattgefunden. Zeitgleich wurde der Planentwurf mit der Begründung in den Amtsräumen der Samtgemeinde ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 28.06.2017 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

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

So wurden Hinweise zu den allgemeinen Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzes, zur Raumordnung, zur Bauverbotszone entlang der Landesstraße sowie zu Versorgungsleitungen vorgebracht.

Der Anregung zur Raumordnung, den Bezug zum zwischenzeitlich überarbeiteten Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) herzustellen wurde formhalber zugestimmt. Die Inhalte der Änderungen des LROP transportieren jedoch keine abweichenden Rahmenbedingungen hinsichtlich des Planungsziels der vorliegenden Änderung.

Die Hinweise zu der Bauverbotszone an der Landesstraße und zu den Versorgungsleitungen waren überwiegend von allgemeiner Natur. Die Belange werden von der Planänderung nicht berührt und können somit vernachlässigt werden.

Die Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches, insbesondere unter Berücksichtigung der Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB), wurden selbstverständlich beachtet.

Der Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung aller im Verfahren vorgebrachter Stellungnahmen in der Sitzung am 26.09.2017 durch den Rat der Gemeinde Calberlah zur Satzung beschlossen.

5.0 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.

6.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 29.06.2017 bis einschl. 04.08.2017 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 26.09.2017 durch den Rat der Gemeinde Calberlah unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren beschlossen.

Calberlah, den 05. Oktober 2017

Siegel

gez. Thomas Goltermann
(Bürgermeister)