

Gemeinde Calberlah

Ortsteil Jelpke



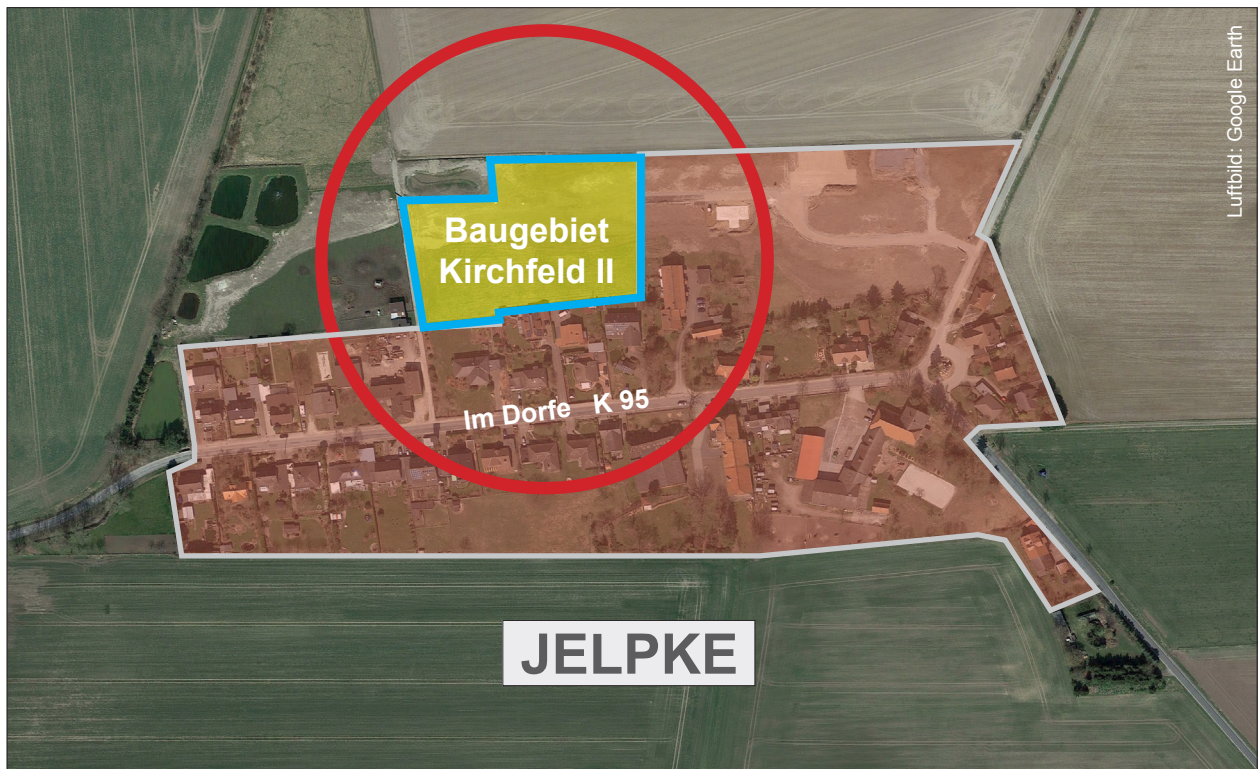
Bebauungsplan Kirchfeld II

Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ÖBV

Bebauungsplan der Innenentwicklung im Außenbereich gem. § 13b BauGB

§ 10 (3) BauGB

Rechtskräftige Fassung



PRÄAMBEL - AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 8 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - alle genannten Rechtsvorschriften in der z.Zt. der Bekanntmachung geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Calberlah diesen Bebauungsplan „Kirchfeld II“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzungen sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Calberlah, den 12.03.2020

gez. Goltermann
Der Bürgermeister

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Plangrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte sowie eigene örtliche Vermessungen, M 1:1000; Auftrag: 2016-8012 vom Mai 2017, herausgegeben vom Katasteramt Gifhorn, bereitgestellt durch Erdmann Vermessung.

Landkreis: Gifhorn, Gemeinde: Calberlah, Gemarkung: Jelpke, Flur 1.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs.3 § 9 Abs.1 Nr.2 Nds. Vermessungsgesetz vom 01.02.2003, Nds GVBl. 1/2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit Stand vom November 2009 vollständig nach. 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 12.03.2020

gez. Erdmann
Erdmann Vermessungen (ÖbVI)

L.S.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Schütz Braunschweig
Am Hohen Felde 11, 38104 Braunschweig

Braunschweig, den 12.03.2020

gez. Schütz
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Calberlah hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.12.2019 bis 03.02.2020 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Calberlah, den 12.03.2020

gez. Schütz
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 11.03.2020 als Satzung (§ 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Calberlah, den 12.03.2020

gez. Goltermann
Der Bürgermeister

L.S.

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am 31.03.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 3 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am 31.03.2020 rechtsverbindlich geworden.

Calberlah, den 02.04.2020

gez. Goltermann
Der Bürgermeister

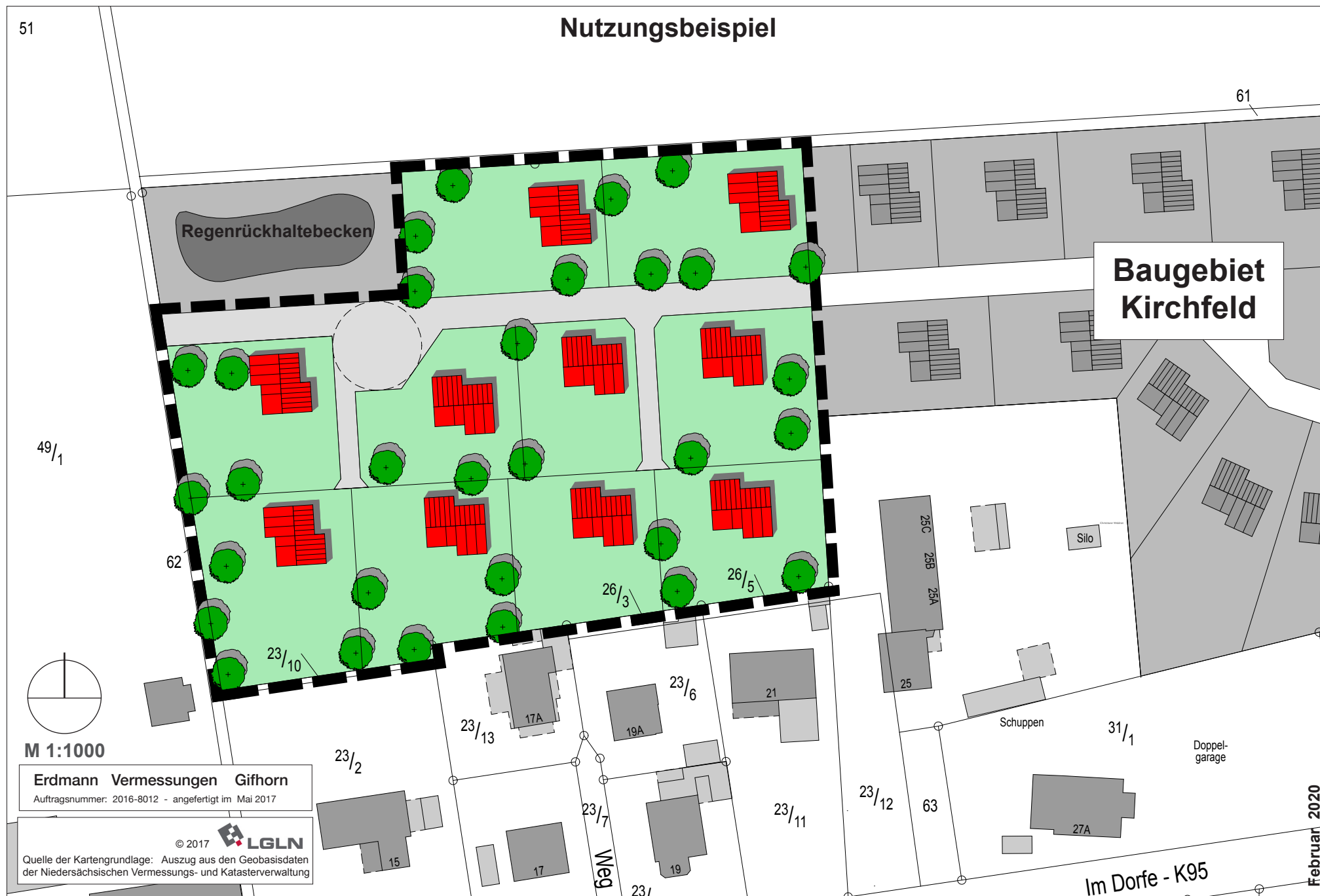
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Calberlah, den _____

Der Bürgermeister

Nutzungsbeispiel

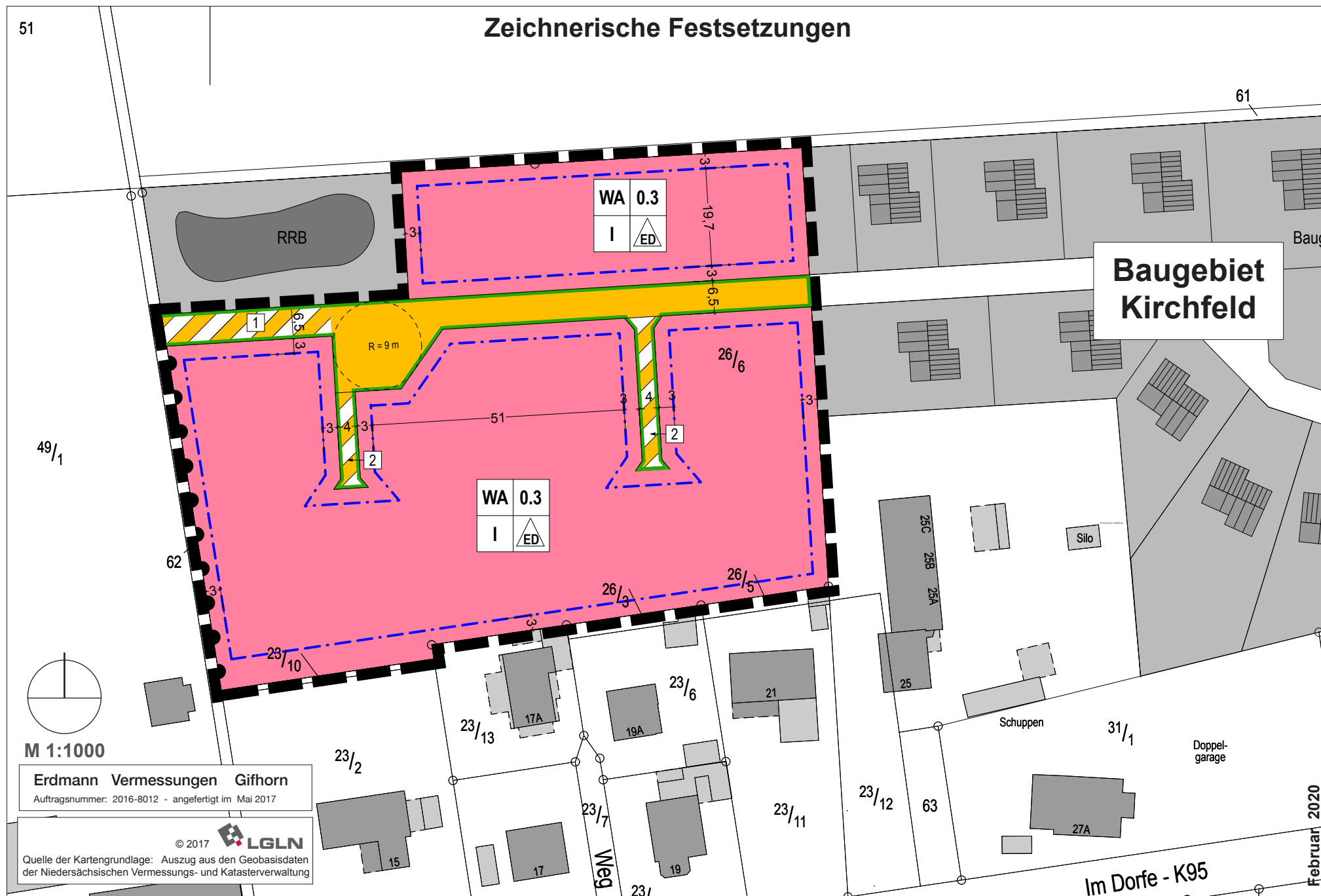


Baugebiet
Kirchfeld

M 1:1000
Erdmann Vermessungen Gifhorn
Auftragsnummer: 2016-8012 - angefertigt im Mai 2017

© 2017 LGLN
Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Zeichnerische Festsetzungen



Baugebiet
Kirchfeld

Erdmann Vermessungen Gifhorn
Auftragsnummer: 2016-8012 - angefertigt im Mai 2017

© 2017 **LGLN**
Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten
der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 90**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (§ 5 BauNVO)**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**0,3** Grundflächenzahl**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO) Baugrenze

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1

Fuß- und Radweg, öffentlich

2

Erschließungsweg, privat



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 4 BauNVO) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) nicht zulässig.

2. **Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt bis zu einer max. Breite von 5 m zulässig.

3. **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 und 10 BauGB)

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 Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sowie unterirdische Nebenanlagen, die der Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie der Ableitung von Abwasser dienen.

4. **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

In den festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Zufahrten und Zugänge zu der anschließenden Verkehrsfläche (Wegeparzelle 'Kirchweg', Flurstück 62) nicht zulässig.

5. **Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Einfriedungen

An den Seiten der Baugrundstücke, die an die nördliche und westliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzen, sind lückenlose Einfriedungen ohne Türen und Tore herzustellen. Die Einfriedung kann in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen. Durchlässe für Igel, Amphibien und Reptilien sind punktuell vorzusehen oder zwischen Boden bzw. Zaunsockel und dem untersten Spanndraht sind 10 cm Höhe freizuhalten.

5.2 Straßenbäume

Innerhalb der Planstraße sind mindestens 3 mittelkronige Laubbäume als Hochstämme (18 - 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Für die anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 7,5 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind gegen Überfahren zu schützen.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen herzustellen. Sie sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün-/ Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund des § 84 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

1. Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchfeld II“.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dächer und die Höhe von baulichen Anlagen.

2. Anforderungen an die Gestaltung der Dächer (§ 84 (3) NBauO)

2.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 25° bis 50° zulässig. Dächer von Garagen sowie die Dächer von Nebenanlagen sind auch als Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel sowie Zwerchhäuser sind zulässig, wenn sie sich dem Gesamtbaukörper unterordnen.

2.2 Material und Farben

Für die Deckung der Dächer sind nur Dachsteine aus Ton oder Beton in roten und anthrazit-farbenen Farbtönen zulässig, die sich farblich in den Farbfächer (RAL-Farbkarte 840 HR) der RAL-Farbtöne 2001, 2002, 3013 und 3016 bzw. 7016, 7024 und 7026 einordnen. Die dazu gehörenden Zwischentöne sind zulässig. Bei engobierten Dachsteinen muss die Farbe der Engobe den zulässigen Farbtönen entsprechen. Sonstige glasierte und glänzende sowie reflektierende Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

Ausgenommen von den festgesetzten Materialien und Farben sind Teile der Dachdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dacheindeckung und Dachbegrünungen, weiterhin Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen.

3. Anforderungen an der Traufhöhen (§ 84 (3) NBauO)

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,5 m. Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche an dem Punkt, die der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

Die festgesetzte Traufhöhe darf auf einer Länge von 1/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite durch untergeordnete Gebäudeteile wie Türme oder Zwerchhäuser überschritten werden.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 NBauO)

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmer/in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden.

Gemeinde Calberlah

Ortsteil Jelpke



Begründung Bebauungsplan Kirchfeld II

Bebauungsplan der Innenentwicklung im Außenbereich gem. § 13b BauGB

Stand § 10 (3) BauGB

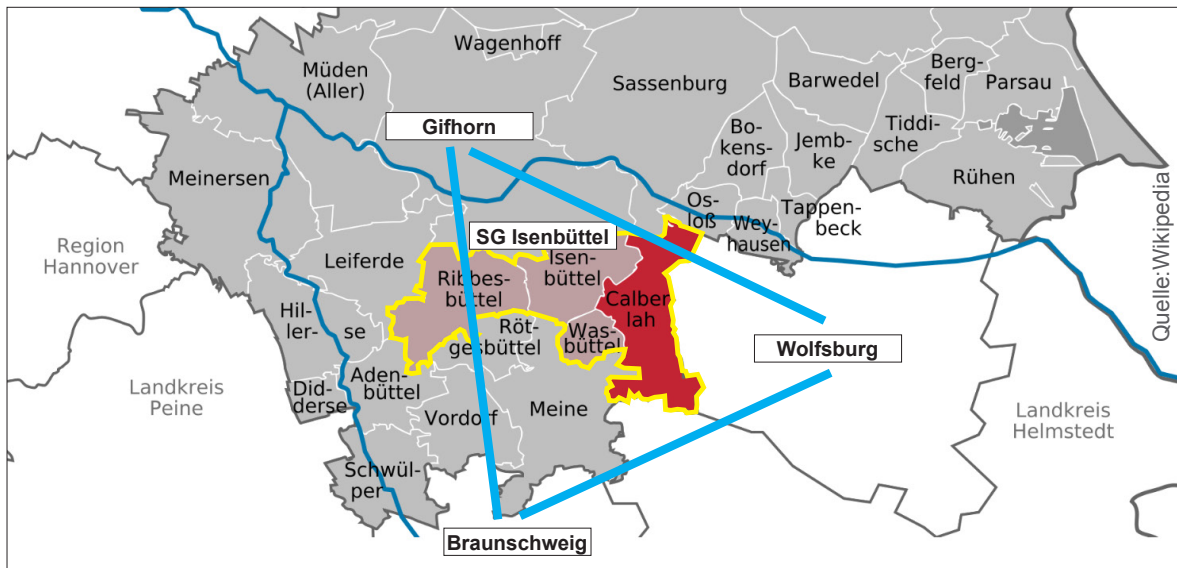


Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
2. Bebauungs- und Erschließungskonzept	6
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
3.1 Regionale und kommunale Planungen	7
3.2 Satzungen	11
3.3 Vorrangige Innenentwicklung	12
4 Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	13
4.2 Art der baulichen Nutzung	13
4.3 Maß der baulichen Nutzung	14
4.4 Baugrenzen	14
4.5 Bauweise	14
4.6 Verkehrsflächen	15
4.7 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
4.8 Örtliche Bauvorschrift	16
5. Ver- und Entsorgung	17
6. Beurteilung der Lärmsituation	19
6.1 Straßenverkehrslärm	19
6.2 Sonstige Immissionen	19
7. Bodengutachten	19
8. Umweltbelange	19
9. Kompensation	20
10. Artenschutzrechtliche Kompensation	20
11. Flächenbilanz	21
12. Bodenordnung	21
13. Kosten	22
14. Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	22
15. Bauleitplanverfahren - Abwägung	24
16. Verfahrensvermerk	25

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Calberlah hat am 04.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes `Kirchfeld II` beschlossen.

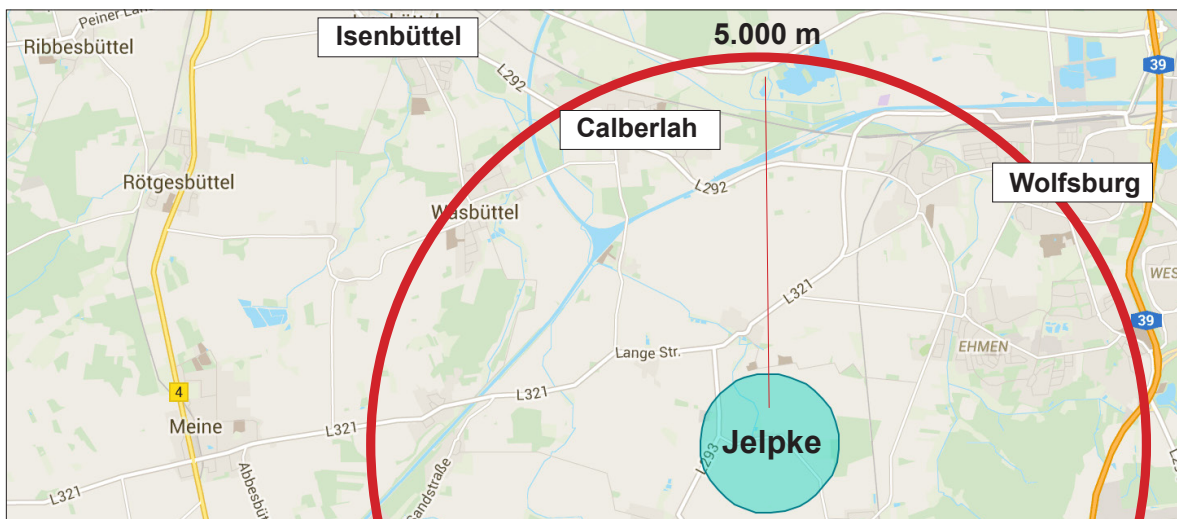
Calberlah gehört als politisch selbständige Gemeinde innerhalb der Samtgemeinde Isenbüttel zum Landkreis Gifhorn. Das Gebiet der Samtgemeinde Isenbüttel hat eine Fläche von rund 77 km². Die Samtgemeinde umfasst die Mitgliedsgemeinden Calberlah, Isenbüttel, Ribbesbüttel und Wasbüttel. Sitz der Verwaltung ist Isenbüttel. Insgesamt leben rund 15.500 Menschen in den 15 Ortsteilen und Siedlungen der Samtgemeinde.

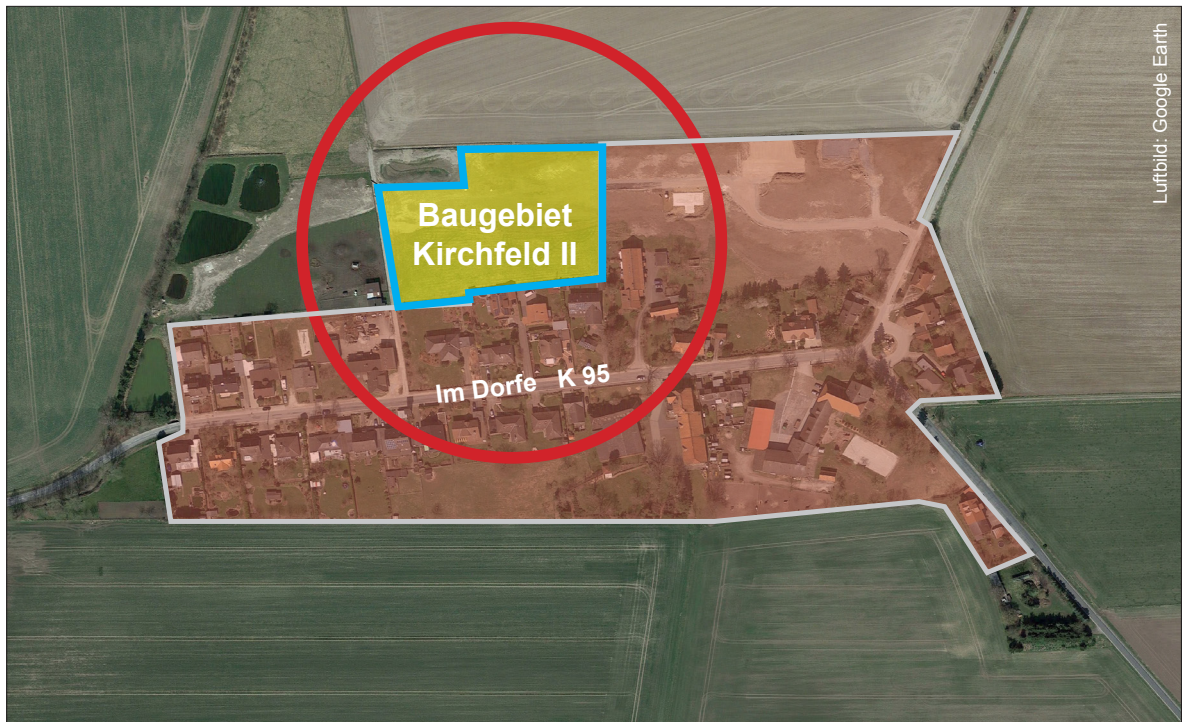


Die Samtgemeinde liegt im Schwerpunkt des räumlichen Dreiecks, das aus den Oberzentren Braunschweig im Süden und Wolfsburg im Osten sowie dem Mittelzentrum Gifhorn im Norden gebildet wird.

Die Gemeinde Calberlah mit den Ortsteilen Allenbüttel, Allerbüttel, Brunsbüttel, Calberlah, Edesbüttel, Jelpke und Wettmershagen liegt im Osten des Samtgemeindegebietes und ist mit ca. 5.200 Einwohnern nach Isenbüttel die zweitgrößte Gemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel.

Der Ortsteil Jelpke liegt im Südosten des Gemeindegebietes. Die Gemarkung von Jelpke grenzt im Osten an die Stadt Wolfsburg, im Süden an das Gemeindegebiet von Lehre und im Westen an die Gemeinde Meine.





Lage des Baugebietes

Jelpke ist einer der kleineren Ortsteile von Calberlah. Er ist über die K 95 an das überörtliche Straßennetz angebunden und liegt verkehrsgünstig zu den Städten Wolfsburg und Braunschweig. Über eine Buslinie ist Jelpke in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Der dörfliche Charakter von Jelpke wird durch die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen und durch Wohngebäude beidseitig der Ortsdurchfahrt geprägt.

Der Ortsteil Jelpke wurde um 1400 erstmals urkundlich als „Jelbeke“ erwähnt. 1489 waren hier 4 Vollhöfe und 3 Kötner registriert. Jelpke ist zu allen Zeiten nur eine überschaubare Siedlung gewesen mit zurzeit ca.200 Einwohnern. (Quelle: www.isenbüttel.de)

Der `Zentralort` Calberlah ist ausgestattet mit Läden und Einrichtungen für den täglichen Bedarf, die medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheke, das Bildungsangebot mit Kindertagesstätte, Grundschule und Oberschule sowie zahlreiche Sozialeinrichtungen u.a. eine Seniorenwohnanlage. Die Anforderungen einer grundzentralen Versorgung sind erfüllt.

Für die Sport- und Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Einrichtungen wie Schwimmbad, Sporthallen, Sportplätze, Tennisplätze und Reitanlagen sowie zahlreiche Vereine, Feuerwehr und Kirchengemeinde an. In Jelpke gibt es ein Dorfgemeinschaftshaus in dem auch eine Bauernhofkindergartengruppe untergebracht ist.

Heute ist Jelpke ein lebenswerter und beliebter Wohnstandort in ländlicher Umgebung mit starkem Bezug zur Natur.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung und durch Schließung von Baulücken sind innerhalb von Jelpke ausgeschöpft.

Bauplätze stehen in Jelpke nicht zur Verfügung. Sämtliche Bauplätze des benachbarten, im Jahr 2018 erschlossenen Baugebietes Kirchfeld sind bereits vergeben und bebaut.



Das Baugebiet von Nordwesten

Daher hat sich die Gemeinde entschlossen den vorliegenden, verbindlichen Bauleitplan aufzustellen, um in Jelpke im begrenzten Umfang weitere Bauplätze anbieten zu können.

Als Standort zur Entwicklung von Bauflächen ist eine ca. 1,1 ha große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden der Ortslage vorgesehen. Diese Fläche steht kurzfristig zur Verfügung und bietet die Möglichkeit einer wirtschaftlichen, verkehrlichen Erschließung über das zu ergänzende, vorhandene Straßennetz. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wird durch Einbindung in die teilweise bereits vorhandenen Netzsysteme vorgesehen. Das Plangebiet schließt im Süden an vorhandene Siedlungsflächen an.

Die Ausweisung des Baugebietes ist mit dem Verlust von Flächen für die Landwirtschaft verbunden. In Abwägung der vorliegenden Belange lässt sich der Verlust dieser Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht vermeiden. Räumliche und inhaltliche Planungsalternativen stehen nicht zur Verfügung.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 (5 - 7) und § 1a BauGB berücksichtigt sowie die Erschließung und Versorgung sichergestellt.

Eine „nachhaltige Entwicklung“ verfolgt das Ziel, die Lebensgrundlagen und Entwicklungschancen für jetzige und künftige Generationen zu sichern bzw. wieder herzustellen.

2. Bauungs- und Erschließungskonzept



Bebauungskonzept

Das Baugebiet mit einer Größe von ca. 1,1 ha liegt im Norden von Jelpke.

Die südlich angrenzenden Siedlungsteile des 'Altdorfes' liegen beidseitig der Straße 'Im Dorfe'. Dieser Bereich weist überwiegend Wohnnutzungen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in 1 - 2-geschossiger Bauweise auf. Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe existieren nicht. Östlich des Plangebiets liegt das Baugebiet Kirchfeld mit Einzelhausbebauung, mit einem Vollgeschoss. Diese Bauweise soll auch im Plangebiet zulässig sein.

Das Bebauungskonzept sieht zehn Wohnbaugrundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 700 - 1.200 m² vor. Die geplante Bebauung ist eine sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur der südlich angrenzenden Ortslage.

Die verkehrliche Anbindung ist über die Straße 'Im Dorfe' und dem Anhaltsweg. Die innere Erschließung erfolgt vom Baugebiet Kirchfeld in Verlängerung des Anhaltsweges über eine Stichstraße mit Wendeanlage. Hinterliegende Grundstücke werden über private Erschließungswege angebunden.

Im Westen ist eine verkehrliche Anbindung für Fußgänger und Radfahrer vom Wendekreis bis zum Kirchweg vorgesehen. Dadurch ergeben sich kurze Wege aus den Baugebieten Kirchfeld und Kirchfeld II zur innerörtlichen Hauptstraße 'Im Dorfe' mit der Bushaltestelle und dem Dorfgemeinschaftshaus. Für diesen Abschnitt des Kirchweges ist eine Beleuchtung vorgesehen.

Das Baugebiet Kirchfeld II wird durch die Buslinien 182 und 186 in den ÖPVVeingebunden. Durch die Bushaltestelle Jelpke Ort wird das gesamte Baugebiet durch den 300-Meter-Radius erfasst.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas und Wasser und die Entsorgung von Schmutzwasser kann durch Ergänzung und den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze sicher gestellt werden. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen verlegt.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionale und kommunale Planungen

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Das Landes-Raumordnungsprogramm in der jetzigen Fassung basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994. Es wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2007/2008 grundlegend novelliert. Die aktuelle Fassung der LROP-Änderungsverordnung, das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 ist am 17.02.2017 in Kraft getreten.

Mit verbindlichen Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen (Siedlung, Verkehrswege, Rohstoffgewinnung u.a.) und deren Entwicklungen dient das Landes-Raumordnungsprogramm dazu, die oftmals widerstreitenden wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Interessen an den Raum aufeinander abzustimmen. Es stellt so die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben liegt die Samtgemeinde Isenbüttel in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen (Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008).

In den Metropolregionen sollen die Innovationstätigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur entwickelt werden.

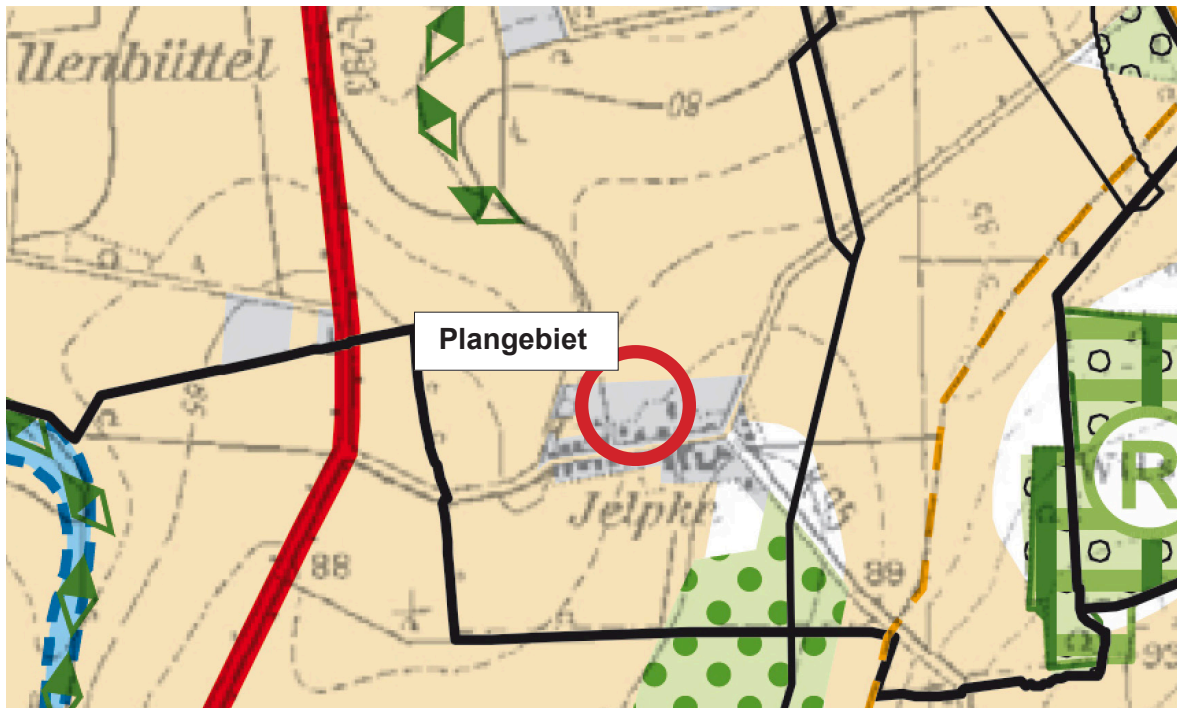
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Aufgabe der Regionalplanung ist es, übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen und fortzuschreiben, sowie alle raumbedeutsamen Planungen aufeinander abzustimmen. Dabei handelt es sich um die Gesamtheit der auf das Verbandsgebiet bezogenen Planung entsprechend den ökologischen, wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und sonstigen infrastrukturellen Erfordernissen. Dies gilt z.B. gleichermaßen für das Regionale Raumordnungsprogramm wie für andere gemeindeübergreifende Vorhaben wie regionale Verkehrsprojekte, Freiraumschutz und Entwicklung oder Standortkonzepte für eine regional verträgliche Windenergienutzung. Im Interesse einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadt- und Regionalentwicklung werden die unterschiedlichen öffentlichen Ansprüche an den Raum durch die Regionalplanung abgewogen und in nachfolgende Planverfahren als Rahmensetzung eingebracht. Hier ist insbesondere die gemeindliche Bauleitplanung (Bebauungs- und Flächennutzungspläne) berührt.

Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden - mit dem sie umgebenden Umland und dem strukturell eng verflochtenen Mittelzentrum in Wolfenbüttel - einen international ausgerichteten Wirtschaftsraum mit ausgeprägter Bevölkerungs-, Wissenschafts- und Arbeitsmarktkonzentration, der durch den Verbund gestärkt werden soll.

Die engen Verflechtungen dienen der gegenseitigen Ergänzung und sollen für eine Stärkung der Standortstrukturen genutzt werden. Dem Zweckverband Großraum Braunschweig wird als zuständigem Träger der Regionalplanung die Aufgabe übertragen, durch Abstimmung einen Ausgleich der Entwicklungsvorstellungen herbeizuführen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig weist in der Samtgemeinde Isenbüttel dem Ortsteil Isenbüttel die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. Calberlah ist als Standort mit grundzentraler Teilfunktion ausgewiesen. Dem Ortsteil Jelpke werden keine Standortfunktionen zugewiesen.



Auszug RROP 2008 RGB

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereich dar. Weitere raumplanerische Festlegungen und Funktionszuweisungen liegen für diese Fläche nicht vor. Das Planvorhaben entspricht daher den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

Die gemeindliche Siedlungsentwicklung ist an dem im RROP für den Großraum Braunschweig als Ziel der Raumordnung verankerten Siedlungsleitbild der dezentralen Konzentration auszurichten. Demnach soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten und in den Ortsteilen mit der „Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ stattfinden.

Auch außerhalb der Zentralen Orte ist eine nennenswerte Siedlungsentwicklung möglich. In § 2 Abs. 2 Nr. 11 Satz 2 ROG wird die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung benannt, womit der grundgesetzlichen verankerten Planungshoheit der Gemeinden Rechnung getragen wird.

Unter Berücksichtigung der demographischen Rahmenbedingungen, der vorhandenen Baulandreserven in Bauleitplänen und Reserven in Baulücken soll an diesen Standorten ein ausreichendes Wohnbaulandangebot für die ortsansässige Bevölkerung ortspezifisch sichergestellt werden.

In Gemeinden mit gleich bleibender Einwohnerzahl ist eine Siedlungstätigkeit möglich, da aufgrund der Verkleinerung der durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt die Zahl der Haushalte zunimmt.

Der zugrunde liegende Orientierungswert zur Eigenentwicklung geht von einem Angebot von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohner aus. Die Eigenentwicklung ist in der Regel auf einen 10-jährigen Planungshorizont auszurichten.

Das Baukonzept sieht 10 Einfamilienhäuser für das Plangebiet vor. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl von Jelpke wird der Regel-Orientierungswert durch die Anzahl der neuen Wohneinheiten überschritten. Betrachtet man das 2017 realisierte Nachbarbaugelände gemeinsam mit der vorliegenden Planung wird das zulässige Maß der Eigenentwicklung deutlich überschritten.

Diese Abweichung vom Orientierungswert wird wie folgt begründet:

Nach einer Phase mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung in Deutschland zwischen 2006 und 2010 (- 697.000 Einwohner) wächst die Bevölkerung seit 2011 wieder deutlich. Ursächlich hierfür ist vor allem die starke Zuwanderung. Zwischen 2011 und 2016 nahm die Bevölkerung um rd. 2,5 Mio. Personen zu. Dieses Bevölkerungswachstum geht auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland mit einer deutlich gestiegenen und weiter wachsenden Nachfrage nach Wohnraum einher.

Das Pestel-Institut hat 2015 den mittelfristigen Wohnungsbedarf in Deutschland abgeschätzt.¹ Um das Wohnungsdefizit abzubauen, errechnet das Pestel-Institut einen mittelfristigen Neubaubedarf von rund 400.000 Wohnungen jährlich für den Zeitraum 2016 bis 2020. Die Baufertigstellungen in den Jahren 2012 bis 2014 lagen bei rund 200.000 Wohnungen pro Jahr. Für das Jahr 2015 legt die Pestel-Studie eine Schätzung von rd. 260.000 Fertigstellungen zugrunde. Die Neubautätigkeit deckt entsprechend nur etwa die Hälfte des faktischen Bedarfs.

In vielen Großstädten ist Bauland sehr knapp - deswegen kann oft gar nicht oder nur teuer gebaut werden, weil die Preise für die wenigen Grundstücke seit Jahren extrem steigen. Der Ausweisung von ausreichend Bauland können die Städte allein nicht nachkommen. Insbesondere für den Bau von Eigenheimen sind auch die ländlichen Kommunen in der Pflicht, bezahlbares Bauland anzubieten.

In ländlichen Gemeinden, die in der Nachbarschaft zu Großstädten liegen, zeigt sich in der Praxis, dass Bewerberlisten für Einfamilienhaus-Bauplätze um ein Vielfaches überzeichnet sind. Bei der Samtgemeinde Isenbüttel haben sich zum Beispiel für der Vergabe von 45 Bauplätzen im Calberlaher Baugebiet Bergsstricken nach wenigen Tagen bereits über 600 Bewerber gemeldet.

Politische Lösungsansätze, die den Kommunen ohne Restriktionen der Raumordnung mehr Gestaltungsspielraum einräumen, sind auch Bestandteil der Koalitionsvereinbarungen: „Die Städte und Dörfer brauchen mehr Freiheiten und weniger gesetzliche und bürokratische Vorgaben“ und „Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und seine Vorgaben für kleinere und mittlere Gemeinden sollen unter anderem für die Bereiche (.....) Wohnraum/Siedlungspolitik geöffnet werden“ (Zitat).

Neben dem allgemeinen, grundsätzlichen Defizit an Wohnungen gibt es ortsspezifische Planungserfordernisse, die eine Abweichung vom Orientierungswert begründen:

Die Gemeinde Calberlah besteht aus den Ortsteilen Allenbüttel, Allerbüttel, Calberlah, Edesbüttel, Jelpke und Wettmershagen. Insgesamt leben in der Gemeinde knapp 5.000 Einwohner. In der Samtgemeinde Isenbüttel wurde zusätzlich zum Grundzentrum Isenbüttel dem Ortsteil Calberlah die grundzentrale Funktion zugewiesen. Dieser grundzentralen Funktion konnte im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung bisher nur eingeschränkt nachgekommen werden.

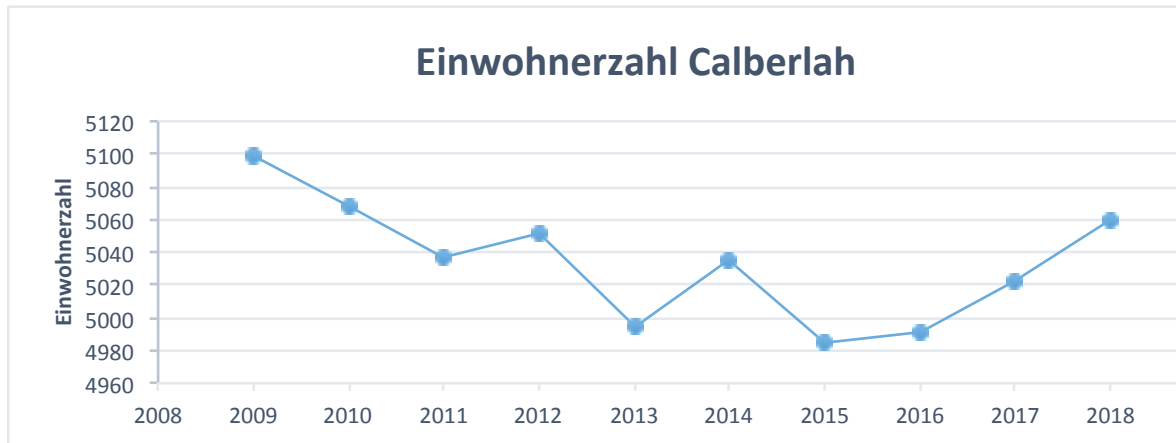
In Calberlah sind in den letzten zehn Jahren lediglich ca. 50 neue Wohneinheiten entstanden. Die Gründe lassen sich mit der besonderen, eingeschränkten örtlichen Situation erklären.

Die bebaute Ortslage grenzt im Norden an die Bahnlinie Hannover – Berlin, im Westen an den Elbeseiten-Kanal und im Osten an den Ortsteil Allerbüttel. Im Süden von Calberlah liegen Feuchtgebiete mit der Edesbüttler Riede und weiteren Wasserzuläufen deren Bodeneigenschaften die Möglichkeit der Bebauung sehr einschränkt.

1 Vgl. Pestel-Institut (2015): Kurzstudie Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs.

Zukünftige Baulandentwicklungen in dem `zentralen´ Ortsteil Calberlah sind nur im Nordwesten mit dem Baugebiet `Am Damm´ (B-Plan z.Zt. in Aufstellung mit ca. 30 Wohneinheiten) und im Südosten in Nachbarschaft zum Baugebiet `Bergstricken´ möglich.

Für die kleineren Ortsteile Allenbüttel, Allerbüttel, Edesbüttel, und Wettmershagen gibt es zwar Konzepte für potentielle Baulanderweiterungen, deren Umsetzung aber aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht möglich ist.



Einwohnerstatistik Calberlah

Die eingeschränkten Möglichkeiten der Erschließung neuer Baugebiete zeigen sich auch in der Einwohnerstatistik der Gemeinde Calberlah. Die Zahl der Einwohner von 5.100 im Jahr 2009 fiel auf 4.980 im Jahr 2015. Erst danach steigen mit der Flüchtlingswelle und mit der Umsetzung des Baugebietes Bergstricken die Einwohnerzahlen, die aber mit 5.060 Einwohnern immer noch unter dem Niveau von 2009 liegen.

Um zumindest stabile Einwohnerzahlen zu erreichen und dem demographischen Wandel, insbesondere der Überalterung entgegenzuwirken, ist die Gemeinde bestrebt, verstärkt jungen Familien mit Kindern Bauplätze anzubieten.

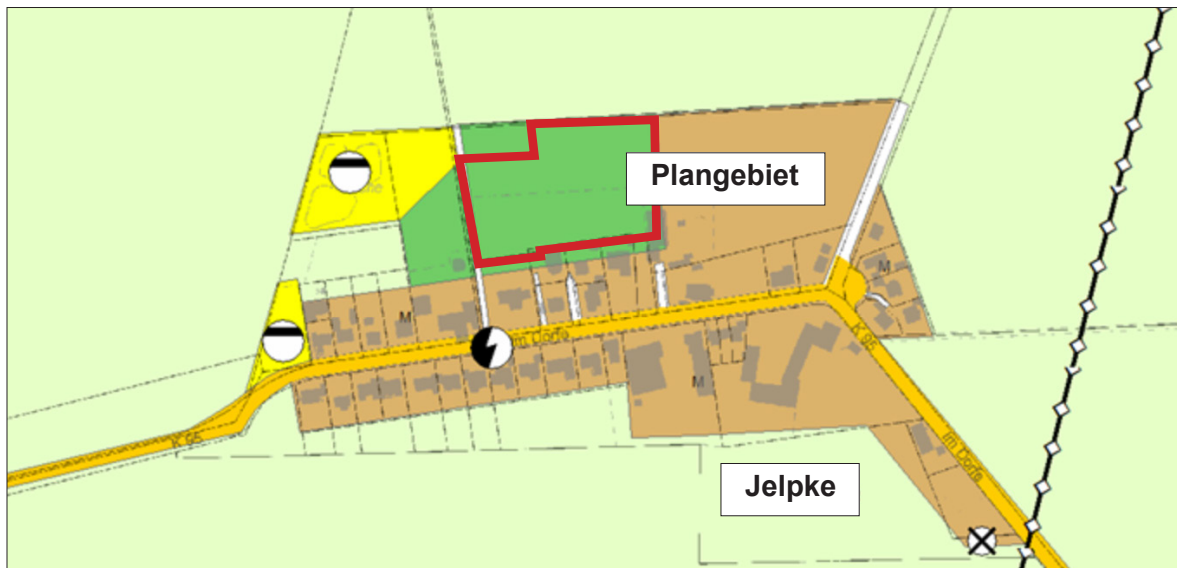
Neben dem grundsätzlichen Defizit an Wohnungen gibt es ergänzend funktionale und wirtschaftliche Gründe für die Umsetzung des Baugebietes Kirchfeld II.

Das Baugebiet Kirchfeld II wird verkehrlich über das westlich gelegene Baugebiet Kirchfeld erschlossen. Die Erschließungsanlagen sind bisher nur als Baustraße ausgebaut und könnten bei einer zeitnahen Umsetzung des neuen Baugebietes den Baustellenverkehr ohne Schäden aufnehmen. Weiterhin sind Abwasseranlagen, wie Regen- und Schmutzwasserkanal, Regenrückhaltebecken und Anlagen zum Transport des Schmutzwassers (Pumpstation und Druckleitung nach Wettmershagen) bei der Erschließung des Baugebietes Kirchfeld mit hohen Investitionskosten hergestellt worden. Die Herstellung dieser technischen Anlagen war mit hohen Kosten verbunden, die sich erst mit dem neuen Baugebiet amortisieren lassen.

Der große Bedarf an Bauplätzen und die besondere örtliche Konstellation zeigen, dass der Anwendung der vorgegebenen Orientierungswerte als starres Instrumentarium nicht geeignet ist, angemessen zu reagieren.

Der Reginalverband Großraum Braunschweig erwartet aufgrund der auch weiterhin geringen absoluten Zahl entstehender Wohneinheiten keine Beeinträchtigungen benachbarter zentraler Orte. Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der vorgelegten Planung.

3.1.3 Flächennutzungsplan



Wirksamer F-Plan SG Isenbüttel - Planausschnitt Jelpke

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünflächen dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13b BauGB. Danach kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Satzungen

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt. Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Bauvorhaben sind dann zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchfeld II“ erfolgt auf der Grundlage des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Für dieses Verfahren liegen die Voraussetzungen gem. § 13b BauGB vor, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen wird und die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 10.000 Quadratmeter beträgt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB ist befristet; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Nach § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird

- von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von dem Monitoring nach § 4c BauGB
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird der Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung des Gebietes.

Rechtsgrundlagen für den vorliegenden Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VO-RIS 21072) § 17 geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116),
- die Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

3.3 Vorrangige Innenentwicklung

Das *Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts* vom 11. Juni 2013 sieht weitere Möglichkeiten zur Stärkung der Innenentwicklung vor. Ein besonderer Stellenwert kommt hier der Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme zu. Für die Bauleitplanung sind insoweit insbesondere die Einführung eines Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB), die erweiterten Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich und als Wald genutzten Flächen (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) zu berücksichtigen.

§ 1 Absatz 5 BauGB bestimmt allgemein die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung. Satz 1 benennt dazu die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer sozialgerechten Bodennutzung und Satz 2 den Beitrag der Bauleitplanung zu „menschwürdiger Umwelt“, „natürlichen Lebensgrundlagen“, „Klimaschutz und Klimaanpassung“, „Baukultur“.

In dem neuen Satz 3 ist bestimmt, dass hierzu, d. h. zur Verwirklichung der in den Sätzen 1 und 2 bestimmten Aufgaben und Ziele, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Das verdeutlicht, dass die wesentlichen Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung hauptsächlich auf den Siedlungsbestand ausgerichtet werden sollen, um

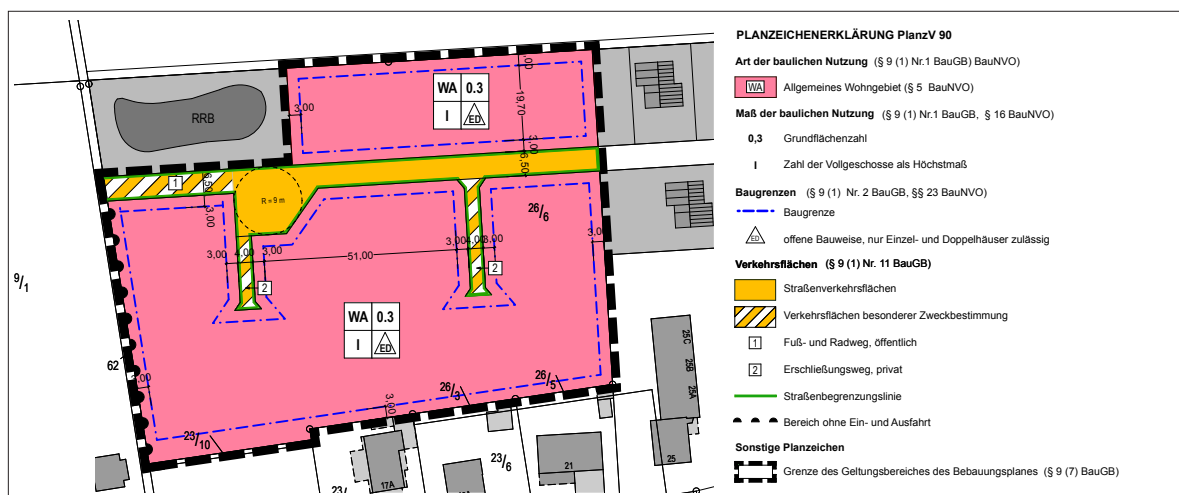
eine ökonomisch, ökologisch und baukulturell belastende Siedlungsexpansion durch Flächenneuanspruchnahme zu vermeiden und stattdessen die Attraktivität und Lebensqualität in den Innenstädten, Ortskernen und Bestandsgebieten zu stärken.

Die neue Bestimmung steht im Zusammenhang mit der Ergänzung der Bodenschutzklausel durch die erweiterten Begründungsanforderungen bei der (Neu-) Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) und ist wie diese vor dem Hintergrund der Zielstellung des Bundes zu sehen, die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2020 deutlich zu reduzieren.

Der in §1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus; er ist also nicht im Sinne einer „Baulandsperr“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Im Übrigen unterliegen die davon berührten Belange der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB.

Freie Baugrundstücke, rückwärtige Gartenflächen und sonstige Freiflächen, die für eine Bebauung geeignet wären, sind in Jelpke nicht erkennbar.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes



Zeichnerische Festsetzungen

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde im Norden der Ortslage von Jelpke.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst in der Flur 1 eine Teilfläche des Flurstücks 26/6 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,1 ha.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Um die Wohnnutzung gemäß § 13b BauGB zu begründen und den gewünschten Gebietscharakter zu schützen und Störungen zu vermeiden, werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungs-

fähigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die Festsetzung als `Allgemeines Wohngebiet` entspricht der geplanten Bebauung mit Einfamilienhäusern und dem dörflichen Gebietscharakter der benachbarten Siedlungsteile, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut sind.

Hingewiesen wird auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Acker- und Weideflächen im Norden und Westen von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich zu dulden sind.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf den dörflichen Charakter von Jelpke und die Ortsrandlage des Plangebietes in Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung. Sie beachten die Grundsätze des flächensparenden Bauens in Abwägung mit einer möglichen, sinnvollen Durchgrünung unter ökologischen und siedlungsklimatischen Aspekten und erfüllen die Bedürfnisse nach wohnungsnahen Gartenflächen.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von 0,3 ermöglicht eine dem Nutzungszweck und der örtlichen Lage entsprechende, angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahl liegt im Rahmen der zulässigen Höchstwerte nach § 17 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl darf entsprechend den Regelvorschriften des § 19 (4) BauNVO durch befestigte Nebenanlagen um 50 % überschritten werden.

4.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung zur Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse mit einem Vollgeschossen entspricht der benachbarten, dörflichen Siedlungsstruktur.

4.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten, `großen` Baufelder bieten ausreichende Flexibilität zur Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumes mit unbebauten Vorgartenzonen und zur Wahrung von Abständen zur `freien Landschaft` sind die Anlagen von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sowie unterirdische Nebenanlagen, die der Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie der Ableitung von Abwasser dienen.

4.5 Bauweise

Die Bebauung ist in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4.6 Verkehrsflächen

4.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung ist von der Straße `Im Dorfe´ über die vorhandenen Erschließungsstraße des Baugebietes Kirchfeld vorgesehen. Die innere Erschließung des Baugebietes ist in Verlängerung der Straße `Anhaltsweg´ als Stichstraße mit Wendeanlage geplant. Es erfolgt eine fußläufige Anbindung zum Kirchweg im Westen.

Der Ausbau der Planstraßen erfolgt gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Mischfläche. Innerhalb der Verkehrsflächen sind im Zuge der Ausbauplanung ausreichend Parkplätze für Besucher vorzusehen. Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen u.a. Straßenraumgestaltung.

Im Süden des Plangebietes wird die Erschließung für vier Hinterliegergrundstücke über zwei private Zuwegungen hergestellt.

Ein- und Ausfahrten

Je Baugrundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt bis zu einer max. Breite von 5 m zulässig.

Für die Baugrundstücke, die an die Wegefläche des Kirchwegs grenzen, wird auf der Westseite ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt., da hier keine Kfz-gerechte Erschließung vorgesehen ist.

4.6.2 Stellplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden durch Garagen und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

4.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

4.7.1 Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen

Abhängig von der Lage der Zuwegung zu Garagen und Hauseingängen sind in öffentlichen Verkehrsflächen mittelkronige und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume können in Parkstreifen entlang der Straßen integriert oder einseitige Baumreihen wechselseitig platziert werden. Pro Baum ist eine offene, nachhaltig gegen Überfahren geschützte, trapezförmige Vegetationsfläche von ca. 2 m Breite mit einer Flächengröße von mindestens 7,5 m² vorzusehen.

Die Begrünung des Straßenraumes ist zur gestalterischen Einbindung der angrenzenden Bebauung notwendig. Durch die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum wird die Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Versiegelung von Flächen gemindert.

Die Voraussetzung für das Gedeihen der angepflanzten Bäume ist eine ausreichend große, wasser- und luftdurchlässige Bodenoberfläche. Zur Gewährleistung einer schnellen gestalterischen Wirkung, zur Erfüllung ökologischer Funktionen und zur Stabilisierung des Naturhaushaltes sind bei Neupflanzungen Mindestqualitäten des verwendeten Pflanzenmaterials sicherzustellen.

4.7.2 Einfriedungen

An der östlichen Grenze zwischen dem geplanten Bauland und der anschließenden, landwirtschaftlichen Fläche sind auf den Baugrundstücken lückenlose Einfriedungen ohne Türen und Tore herzustellen. Die Einfriedung kann in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen. Durchlässe für Igel, Amphibien und Reptilien sind punktuell vorzusehen oder zwischen Boden bzw. Zaunsockel und dem untersten Spanndraht sind 10 cm Höhe freizuhalten.

Diese Maßnahmen werden gem. § 9 (1) Nr. 20 unter ökologischen Aspekten festgesetzt, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien zwischen den privaten Grünflächen des Baugebietes und der umgebenden Freifläche zu ermöglichen. Sie dienen gleichzeitung der Abgrenzung und dem Schutz der landwirtschaftlichen Flächen.

4.7.3 Schottergärten

Graue Einöde macht sich seit einigen Jahren in immer mehr deutschen Vorgärten breit. Der Trend zum vermeintlich pflegeleichten Schottergarten greift um sich. Gegen die steinerne Mode sprechen vor allem Gründe des Umwelt- und Klimaschutzes. Für die Herstellung der Schottergärten wird meist die Humusschicht abgetragen und der verbliebene Grund mit einer Folie abgedeckt und der Boden somit versiegelt. Dann wird ein halber Meter Kleingestein aufgefüllt. Das Ergebnis ist ökologisch so tot und heizt sich schnell auf.

Die Abdeckung, die i.d.R. durch Unterlagerung mit einer Kunststoff-Folie erfolgt, stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts insbesondere des Bodens dar. Die Steinfüllung wirkt sich durch erhöhte Erwärmung negativ auf das Kleinklima aus und Arten und Lebensgemeinschaften wird der Lebensraum und die Nahrungsgrundlage genommen, eine spontane Besiedlung durch Pflanzen ist nicht möglich.

Zwar regelt die Niedersächsische Bauordnung (§ 9 - Nicht überbaute Flächen, Kinderspielflächen), dass die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken so herzurichten und zu unterhalten sind, dass sie nicht verunstaltet wirken und dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Verhinderung von Schottergärten, den planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich vorgegebenen Rahmen zu unterstützen.

4.8 Örtliche Bauvorschrift

Die „Örtlichen Bauvorschriften“ werden in den Bebauungsplan aufgenommen, da die allgemeinen Vorschriften der §§ 3 und 10 NBauO zum Verunstaltungsgebot, zu Gestaltungsfragen und zu Fragen der Einfügung in die Umgebung nicht ausreichen. Die Bauvorschriften wurden unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung darauf ausgerichtet, dass im Rahmen der formulierten Vorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten bestehen, die den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Mit diesen Bauvorschriften werden Anforderungen an die Gestaltung der Dächer und Traufhöhen vorgegeben.

Insbesondere die Dächer der Gebäude sind aufgrund ihrer Fernwirkung für das Ortsbild wichtig. Die getroffenen Festsetzungen zu den Dachformen als Sattel- und Walmdächer nehmen Bezug auf die Dächer der dörflich geprägten Bebauung des Ortsteiles. Die Dachformen ermöglichen in Zusammenhang mit den festgesetzten Dachneigungen einen Ausbau der Dachgeschosse. Die flachere Dachneigung ermöglicht auch eine Dachbegrünung. Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel sowie Zwerchhäuser sind zulässig, wenn sie sich dem Gesamtbaukörper unterordnen.

Von großer gestalterischer Bedeutung ist die einschränkende, farbliche Gestaltung der Dächer. Die vorgegebenen roten und anthraziten Farbtöne der Dacheindeckung und der Ausschluss von glänzenden Materialien orientieren sich an das dörfliche, traditionelle Erscheinungsbild und nehmen Bezug auf die vorhandene benachbarten Gebäude. Die Farbvorgaben der Dachsteine sind für die Einfügung in das städtebauliche und architektonische Gesamtbild und das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung.

Weiterhin sind Festsetzungen zur Traufhöhe vorgesehen. dadurch soll vermieden werden, dass bauordnungsrechtlich noch 1-geschossige Gebäude, die in ihrer Ansicht mit hohen Außenwandflächen wie 2-geschossige Häuser wirken (z.B. 'Toskana-Häuser') vermieden werden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der geplanten Gebäude mit Strom, Gas und Wasser erfolgt in Ergänzung der vorhandenen Leitungsnetze. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen verlegt.

Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung sowie die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgen durch den Wasserverband Gifhorn.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird von Jelpke über eine Druckleitung zu den Klärteichen im benachbarten Wettmershagen geleitet und dort gereinigt.

Die Ableitung erfolgt über den im Bereich der Planstraße bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal in westlicher Richtung zum Schmutzwasserpumpwerk. Die Baugrundstücke werden an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Niederschlagswasser

Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die Durchlässigkeit (hydraulische Leitfähigkeit) der oberflächennah anstehenden Lockergesteine sowie ein ausreichender Abstand von der Grundwasseroberfläche (Grundwasserflurabstand).

Für Versickerungsanlagen kommen nach dem Abwassertechnischen Verein (ATV), Arbeitsblatt A 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) Lockergesteine in Frage, die eine Durchlässigkeit im Bereich von $k = 5 \cdot 10^{-3}$ bis $5 \cdot 10^{-6}$ m/s besitzen.

Der Grundwasserflurabstand sollte bei einer Schachtversickerung größer als 1.5 m, bei einer Rigolenversickerung größer als 1 m sein und bei der Herstellung von Mulden ist ein ausreichender Grundwasserflurabstand gefordert. Der Abstand zu unterkellerten Gebäuden sollte mindestens 6 m betragen.

Das vorliegende Bodengutachten hat ergeben, dass, die anstehenden Böden überwiegend Durchlässigkeiten aufweisen, die deutlich kleiner als die geforderten $k = 5 \cdot 10^{-6}$ m/s sind. Zusätzlich sind die geforderten Grundwasserflurabstände in Hochwasserzeiten nicht ausreichend. Die Voraussetzungen nach ATV 138 werden somit nicht erfüllt, so daß eine planmäßige Versickerung im Sinne der ATV nicht im vollen Umfang möglich ist. Daher ist es erforderlich, eine entsprechende Rückhaltung vorzusehen. Der gedrosselte Abfluss wird in den vorhandenen Vorfluter eingeleitet.

Das im Baugebiet gesammelte Niederschlagswasser wird über die vorhandene und zu ergänzende Regenwasserkanalisation abgeleitet und dem bestehenden, im Nordwesten an das Plangebiet angrenzenden Regenrückhaltebecken zugeführt. Die Dimensionierung des Volumens des RRB hat so zu erfolgen, dass die Abflussmenge aus dem Plangebiet gegenüber dem unbebauten Zustand nicht erhöht wird.

Der erforderliche hydraulische Nachweis zur Dimensionierung des Rückstauvolumens wird im Rahmen der Ausbauplanung erbracht und in Einvernehmen mit dem Wasserverband Gifhorn abgestimmt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist jedoch ein sinnvolles ökologisches Konzept, da unter anderem die zusätzliche Beanspruchung von Vorflut systemen minimiert wird. Auch auf Standorten mit geringer Durchlässigkeit kann ein Großteil der Jahresniederschläge versickern oder verdunsten. Hierzu empfehlen sich Mulden oder Teichflächen. Nur in extremen Witterungsperioden werden Versickerungselemente nicht mehr ausreichend leistungsfähig sein. Daher sollten Versickerungselemente mit einem Notüberlauf („Hochwasserentlastung“) zu den öffentlichen Abwasseranlagen oder Vorflutern versehen werden. Als eine weitere Maßnahme zur Reduzierung der Abflussspitze bietet sich den Bauwilligen neben der Versickerung die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser an.

Schmutzwasser

Die Anbindung Schmutzwasser kann an das vorhandene Schmutzwassernetz in Verlängerung des Anhaltsweg erfolgen, für die Entsorgung der südlichen Stichstraßen ist die bestehende Ortskanalisation zu erweitern.

Das Schmutzwasser wird über den vorgenannten Sammler in das bestehende Pumpwerk an den Klärteichen Jelpke eingeleitet und von hier zur Weiterbehandlung auf die Klärteichanlage nach Wettmershagen gepumpt.

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch Erweiterung der Trinkwasserleitung im Anhaltsweg erfolgen.

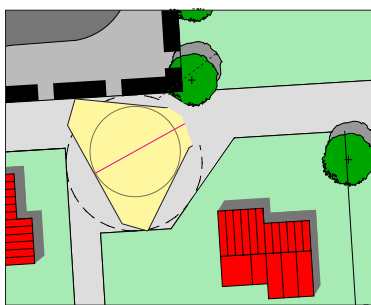
Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Wie alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch die für die Versorgung des Plangebietes erforderlichen Telekommunikationsleitungen aus funktionalen und ortsgestalterischen Gründen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

Müllentsorgung

Im Landkreis Gifhorn erfolgt die Müllentsorgung durch beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Der Bebauungsplan sieht eine Wendeanlage in der Stichstraße mit 18 m Durchmesser vor. Der geforderte Radius von 10 m mit einer zusätzlichen Freihaltezone von einem Meter entspricht einem Wendekreis von 22 m. Dieser Wendekreis, der das Wenden von Müllfahrzeugen ohne Zurückstoßen ermöglicht, benötigt einen Flächenbedarf von fast 500 m². Diese Alternative steht nicht im Verhältnis zur relativ seltenen Nutzung an den wöchentlichen Abholterminen und widerspricht den Vorschriften des § 1a BauGB. Danach soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.



Zweiseitiger Wendehammer 'gelb' (RAST 06, Bild. 59)

Da der nicht praxisgerechte Platzbedarf für Wendekreise mit 22,0 m Durchmesser oft nicht zu realisieren ist, sind auch andere Bauformen wie z.B. Wendehämmer zulässig. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist. Ein- bis zweimaliges Zurückstoßen gilt nicht als Rückwärtsfahren im Sinne der GUV-Regelwerks (Arbeitsschutz- und Unfallverhütungsvorschriften).

Der Flächenbedarf eines regelkonformen zweiseitigen Wendehammers entsprechend der RAST 06 (Bild. 59) ist in der

festgesetzten Wendeanlage mit einem 18 m Durchmesser vorhanden. Die Abmessungen der Wendeanlage sind ausgelegt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bis 10,00 m Länge. Das Wenden erfolgt problemlos mit einem einmaligen Rückwärtsrangieren.

Die Vorgaben der RAS 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges werden beachtet. Die Erfordernisse der Abfallbeseitigung werden ausreichend berücksichtigt.

Die Anwohner Hinterlieger-Grundstücken haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

6. Beurteilung der Lärmimmissionen

6.1 Straßenverkehrslärm

Aufgrund des Abstandes zur Kreisstraße 95 und deren geringen Verkehrsbelastung sowie der innerörtlich zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h geht die Gemeinde davon aus, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für 'Allgemeine Wohngebiete' eingehalten werden.

6.2 Sonstige Immissionen

Hingewiesen wird auf die landwirtschaftliche Nutzung der nördlich und angrenzenden Acker- und Weideflächen von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich zu dulden sind. Diese Immissionen können auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit auftreten. Dies betrifft insbesondere die Flächenberegnung.

Durch optischen Schutz durch private Anpflanzungen in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Flächen können diese Immissionen gemindert werden.

7. Bodengutachten

Für das östlich benachbarte Plangebiet wurde ein Bodengutachten von der Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH in Braunschweig (GGU - Bericht 2957/97) angefertigt. Es wurden unter der bis zu 0,5 m mächtigen Oberbodendecke Geschiebeböden, lokal mit Sandlinsen angetroffen.

Das Grundwasser wurde als Schichtenwasser etwa 0,8 m unter Gelände angetroffen, bei extremen Witterungsbedingungen kann es zu Stauwasserständen bis nahe der Geländeoberkante kommen.

Eine Versickerung von Regenwasser nach den Richtlinien der ATV ist nicht möglich. Teilmengen können versickert werden. Zusätzlich wäre ein Notüberlauf erforderlich.

8. Umweltbelange § 2 Abs. 4 und § 2a sowie Anlage zum BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Der Bereich des geplanten Baugebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ackerflächen, schließen sich auch weiter in nördlicher Richtung an. Nördlich liegt auch ein landwirtschaftsgerecht eingebundenes Regenrückhaltebecken, das im Zuge der Erschließung des Baugebietes `Kirchfeld` hergestellt wurde. Südlich und östlich schließen sich strukturarmer bis durchschnittlich strukturierte Gärten der vorhandenen Wohnbebauung an.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung des Natura 2000-Netzes, also FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete, sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet unterliegt derzeit auch keinem gesetzlichen Schutzstatus als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Des Weiteren sind Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensräumen im Sinne des Artenschutzes nur eingeschränkt erkennbar. Kenntnisse von Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tierarten im Plangebiet liegen nicht vor.

Pflanzen- und Tierwelt sind aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und des relativ hohen menschlichen Einflusses in der Umgebung stark überformt, die Vorkommen der Situation angepasst. Die faunistische Bedeutung ist als gering einzustufen.

Grundsätzlich findet bei Durchführung des Planverfahrens eine moderate Erweiterung des bebauten Siedlungsbereiches statt. Es ergeben sich grundlegende Nutzungsänderungen für die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche, die teilweise überbaut, versiegelt und in Gartenflächen umgewandelt wird.

Der mit der Bebauung und Versiegelung verbundene Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild bringt Beeinträchtigungen für einzelne Schutzgüter mit sich. Betroffen sind insbesondere die Schutzgüter Pflanzen / Tierwelt, Boden, damit unmittelbar zusammenhängend Wasser und Klima / Luft, aber auch die Schutzgüter Orts-/Landschaftsbild und Mensch.

Eine Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen wird im Plangebiet durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie durch die festgelegten Baugrenzen erzielt, die zum einen den Versiegelungsgrad beschränken und zum anderen die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen regeln.

9. Kompensation

Eine Kompensation der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt ist nicht erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Mit Verweis auf den § 13a gilt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

10. Artenschutzrechtliche Kompensation

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes `Kirchfeld II` wurde zur Erkennung und Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte die Potenzialabschätzung mit „worst-case-Analyse“ einbezogen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes `Kirchfeld` erstellt wurde. Aufgrund der direkten Nachbarschaft der beiden Baugebiete und der geringen Größe der neuen Teilfläche wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Potenzialabschätzung eine ausreichende Analyse ermöglicht.

Die artenschutzfachliche Abschätzung erfolgte mit dem Schwerpunkt auf die Avifauna. Danach ist im Plangebiet selbst höchstwahrscheinlich nicht mit dem Brutvorkommen von

Offenlandarten wie Feldlerche und Wiesenschafstelze zu rechnen. Ein Vorkommen dieser Arten in der nördlich angrenzenden Feldflur ist allerdings potentiell denkbar. Insgesamt wurde bei der worst-case Betrachtung mit dem potentiellen Verlust von je 1 – 2 Revieren von Schafstelze und der als gefährdet geltenden Feldlerche gerechnet, daher sollten Habitat verbessernde Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Kompensation erfolgen.

Der artenschutzrechtliche Kompensationsbedarf für potentiell verloren gehende bzw. beeinträchtigte Reviere der Feldlerche und der Schafstelze wurde, da keine geeigneten Ersatzflächen in der Gemeinde Calberlah zur Verfügung standen, durch die Beteiligung an einem Kompensationsflächenpool der Niedersächsischen Landesgesellschaft mbH (NLG) im Landkreis Gifhorn herbeigeführt.

Vor allem die Feldlerche stellt besondere Ansprüche an ihren Lebensraum, so dass sich auch besondere Anforderungen an die Ausgleichsfläche ergaben. Die Feldlerche bevorzugt offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont und niedriger sowie abwechslungsreicher strukturierter Gras- und Krautschicht. Zu Straßen und vertikalen Strukturen wie Gebäuden, Wäldern und dichten Gehölzbeständen ist ein Mindestabstand von 100 m einzuhalten. Lockere Gehölzstrukturen werden auch noch in 50 m Entfernung toleriert.

In der Gemarkung Hillerse wurden innerhalb des Kompensationspools „Rolfsbütteler Feld“ niedrigwüchsige, lückige Gras- und Krautfluren durch einen konsequenten Nährstoffentzug entwickelt.

Diese Fläche wird dauerhaft von Gehölzaufwuchs durch eine extensive Nutzung und Pflege, z. B. einmalige Mahd im Spätsommer freigehalten. Eine Gehölzentwicklung ist nur in den Randbereichen des Flurstückes vorgesehen und wird an die Erfordernisse der artenschutzrechtlichen Kompensation angepasst.

Der bereits durchgeführte artenschutzrechtliche Ausgleich wird aufgrund der beträchtlichen Flächengröße von 0,75 ha, auch für das neue Baugebiet `Kirchfeld II` als ausreichend bewertet. Zusätzliche, artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der potentielle, artenschutzrechtliche Eingriff durch das geplante Baugebiet „Kirchfeld II“ gilt damit als ausgeglichen.

Auf das Ersuchen einer Abstimmung im Rahmen der Planaufstellung wurde von der `Unteren Naturschutz- und Waldbehörde` nicht eingegangen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde auch auf Nachfrage keine Stellungnahme abgegeben.

Es wird daher davon ausgegangen, dass von der `Unteren Naturschutz- und Waldbehörde` zu vertretende Belange der Planung nicht entgegenstehen und keine Anregungen der `Unteren Naturschutz- und Waldbehörde` bei der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB zu berücksichtigen sind.

11. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche m ²	% - Anteil
Plangebiet BBL	10.678	100,0 %
Bauflächen NBL	9.411	88,1 %
Verkehr Planstraße	1.055	9,9 %
Verkehr bes. Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg	212	2,0 %
Verkehr bes. Zweckbestimmung, priv. Erschließungswege	212	2,0 %

12. Bodenordnung

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

13. **Kosten**

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Schmutzwasseranlagen und die Einrichtung der Beleuchtung erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Die Kosten für die erstmalige Herstellung der erforderlichen öffentlichen Versorgungsleitungen werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben übernommen und mit den Bauherren über privatrechtliche Entgelte wie Baukostenzuschüsse und Kostenerstattung abgerechnet.

14. **Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange**

Landkreis Gifhorn - Untere Denkmalschutzbehörde

Nach Unterlagen und Wissen der Bezirksarchäologie sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, sodass keine Bedenken bestehen.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG -). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Landkreis Gifhorn - Untere Abfallbehörde

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Befahren von öffentlichen und privaten Stichstraßen, die über keine für Müllsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, nicht möglich ist.

Anwohner/ Nutzer von Hinterliegergrundstücken, die nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Landkreis Gifhorn - Brandschutz

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

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten allgemeinen Wohngebiete mit min. 96 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwassersteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.

2. Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Die Errichtung zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen ist in diesem Fall zu prüfen.

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Landkreis Gifhorn - Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Auf die im Umfeld des Plangebietes bestehenden Windenergieanlagen (WEA) innerhalb und außerhalb des Kreisgebietes Gifhorn wird hingewiesen. Es ist nicht auszuschließen, dass sich die Anzahl sowie die Art der WEA zukünftig verändert.

Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie

Hinweise Bauwirtschaft

Im Untergrund der Planungsfläche können lösliche Gesteine in einer Tiefe anstehen, in der lokal Verkarstungserscheinungen möglich sind. Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Somit erfolgt eine Einstufung der Planungsfläche in die Erdfallgefährdungskategorien 1 (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministeriums „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit kann bei geplanten Bauvorhaben bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Im mittleren Planungsbereich stehen nach unseren Unterlagen von West nach Ost streichend Auelehme an, die aufgrund ihrer geringen Steifigkeit eine geringe bis mittlere Setzungsempfindlichkeit aufweisen.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Hinweise Landwirtschaft/Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte_8.pdf). In diesem Fall handelt es sich um Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit und Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung. Die ausgewiesenen Suchräume für schutzwürdige Böden sind zudem auf dem NIBIS Kartenserver zu finden (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>).

Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Landwirtschaftskammer NDS, Bezirksstelle Braunschweig

Hinweise Wirtschaftsweg (Kirchweg)

Im Westen des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg in Richtung Wettmershagen, der die nördliche Feldmark erschließt. Dieser Weg muss auch in der Bauphase für landwirtschaftlichen Verkehr passierbar sein, ebenso darf es nicht zu einer Behinderung dessen durch ruhenden Verkehr im Zusammenhang mit dem Wohngebiet kommen. Deshalb begrüßen wir es sehr, dass wie in der Begründung angesprochen, im Straßenbereich des Wohngebiets ausreichend Platz für Besucherparkplätze geschaffen werden soll.

Sofern entlang der Grundstückseinfriedungen Anpflanzungen vorgenommen werden, ist darauf zu achten, dass diese einen ausreichenden Pflanzabstand zu der angrenzenden Ackerfläche haben, um eine Beschattung der Kulturen und das Hereinwachsen von Wurzelwerk in die Fläche zu vermeiden. Ebenso sind diese Pflegeschnitte regelmäßigen Rückschnitten zu unterziehen, durch die herüberhängendes Geäst, das die Bewirtschaftung erschwert, entfernt wird. Wir bitten um eine Ergänzung der Begründung an dieser Stelle.

In diesem Zusammenhang begrüßen wir es sehr, dass keine Tore und Pforten in den Einfriedungen zulässig sind.

15. Bauleitplanverfahren - Abwägung

In den Bauleitplanverfahren gem. § 4 (1) und § 3 (2), § 4 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die eine Abwägung im Sinne des § 1 (7) BauGB erforderten.

Das Ergebnis der Abwägung wird der Begründung als Anlage beigefügt.

16. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Begründung hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 20.12.2019 bis 03.02.2020 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 11.03.2020 durch den Rat der Gemeinde Calberlah unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Calberlah, den 12.03.2020

gez. Goltermann
Bürgermeister

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise	Abwägung
1. 31.01.20	Landkreis Gifhorn	<p>Hinweise Ortsplanung Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches eingehalten werden.</p> <p>Hinweis Untere Bauaufsichtsbehörde Die Definition der Traufhöhe hat sich im Vergleich zum B-Plan „Kirchfeld I“ geändert.</p> <p>Hinweis Kreisarchäologie Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; in-go.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).</p> <p>Untere Wasserbehörde Keine Bedenken oder Hinweise.</p> <p>Untere Naturschutz- und Waldbehörde Die Stellungnahme wird nachgesandt.</p> <p>Hinweis Untere Abfallbehörde Auf die Stellungnahme zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB wird hingewiesen: Die Vorgaben der RAST 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) sind zu beachten. In Stichstraßen oder Straßen, die eine Weiterfahrt nicht ermöglichen, sind Wendeanlagen einzurichten. Folgende Kriterien sind insbesondere zu berücksichtigen: - Mindestradius für Wendekreise und Kurven: $r = 10,0$ m; zusätzlich eine Freihaltezone von mindestens 1,0 m; - Lichtraumprofil (H x B): mind. 4,0 m x 4,0 m</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Erfordernisse der Abfallbeseitigung werden ausreichend berücksichtigt. Der Bebauungsplan sieht eine Wendeanlage in der Stichstraße mit 18 m Durchmesser vor. Der geforderte Radius von 10 m mit einer zusätzlichen Freihaltezone von einem Meter entspricht einem Wendekreis von 22 m. Dieser Wendekreis, der das Wenden von Müllfahrzeugen ohne Zurückstoßen ermöglicht, benötigt einen Flächenbedarf von fast 500 m². Diese Alternative steht nicht im Verhältnis zur relativ seltenen Nutzung an den wöchentlichen Abholterminen und widerspricht den Vorschriften des § 1a BauGB. Danach soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden,</p>

		<p>Anwohner/ Nutzer von Straßen, die die o.g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder- säcke einzurichten.</p> <p>Hinweis Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde Auf die Stellungnahme zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB wird hingewiesen: Auf die im Umfeld des Plangebietes bestehenden Windenergieanlagen (WEA) innerhalb und außerhalb des Kreisgebietes Gifhorn wird hingewiesen. Es ist nicht auszuschließen, dass sich die Anzahl sowie die Art der WEA zukünftig verändert.</p>	<p>Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Da der nicht praxisgerechte Platzbedarf für Wendekreise mit 22,0 m Durchmesser oft nicht zu realisieren ist, sind auch andere Bauformen wie z.B. Wendehämmer zulässig. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist. Ein- bis zweimaliges Zurückstoßen gilt nicht als Rückwärtsfahren im Sinne der GUV-Regelwerks (Arbeitsschutz- und Unfallverhütungsvorschriften).</p> <p>Der Flächenbedarf eines regelkonformen zweiseitigen Wendehammers entsprechend der RAST 06 (Bild. 59) ist in der festgesetzten Wendeanlage mit einem 18 m Durchmesser vorhanden. Die Abmessungen der Wendeanlage sind ausgelegt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bis 10,00 m Länge. Das Wenden erfolgt problemlos mit einem einmaligen Rückwärtsrangieren.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird um den Hinweis ergänzt.</p>
<p>2.</p>	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</p>		
<p>3. 30.01.20</p>	<p>Regionalverband Großraum Braunschweig</p>	<p>Hinweise Untere Landesplanungsbehörde Keine Bedenken Bereits in meinen Stellungnahmen vom 19.08.2016 (zum Bebauungsplan „Kirchfeld“) und vom 03.07.2019 (zum Bebauungsplan Kirchfeld II“) hatte ich auf die deutliche Überschreitung des gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP)2008 für den Großraum Braunschweig (Abschnitt II Ziffer 1.3) zulässigen Maßes der Eigenentwicklung hingewiesen. Die Gemeinde Calberlah begründet diese Überschreitung zum einen mit der erhöhten Rentabilität bei Erschließung eines größeren, zusammenhängenden Baugebietes. Andererseits solle die Festsetzung der Baugebiete „Kirchfeld“ und „Kirchfeld II“ nicht ausschließlich der Eigenentwicklung der Ortschaft Jelpke dienen. Vielmehr sei derzeit in der Gemeinde ein deutlich erhöhter Baulandbedarf vorhanden, dem nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten zur Baulandbereitstellung in der Ortschaft Calberlah, der grundzentrale Teilfunktionen zugewiesen sind, gegenüberstünden. Somit sei es notwendig, mit der Bautätigkeit auf andere Ortschaften der Gemeinde auszuweichen. Es bleibt allerdings offen, welche Potentiale der Baulandausweisung in Isenbüt-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>tel - als Grundzentrum der Samtgemeinde Isenbüttel - bestehen bzw, geschaffen werden könnten, Des Weiteren wird von der Gemeinde pauschal festgestellt, dass in den Ortsteilen Allenbüttel, Allerbüttel, Edesbüttel und Wetmersha- gen die Umsetzung potentieller Baulanderweiterungen nicht möglich sei (Be- gründung zum Bebauungsplan S. 10), ohne dass dies näher belegt würde. Da aufgrund der auch weiterhin geringen absoluten Zahl entstehender Wohneinheiten keine Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte zu erwarten ist, bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegenüber der vorgelegten Planung.</p> <p>Vor dem Hintergrund der oben gemachten Ausführungen empfehle ich aller- dings für den Fall, dass auch weiterhin Baulandausweisungen in nichtzentralen Orten geplant sein sollten, die Aufstellung eines (Siedlungsflächen-) Entwick- lungskonzeptes für die Samtgemeinde Isenbüttel, um die Vereinbarkeit mit dem im RROP 2008 festgelegten siedlungsstrukturellen Leitbild für den Großraum Braunschweig zu erzielen.</p>	
4. 12.02.20	Wasserverband Gifhorn	<p>Hinweise</p> <p>Niederschlagswasser: Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Nieder- schlagswasser nicht oder nur sehr bedingt möglich. Daher ist es erforderlich das gefasste Niederschlagswasser von den Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen über ein Regenwasserkanal in das bestehende Regenrückhal- tebecken abzuleiten. Eine evtl. Größenanpassung des RRB ist entsprechend erforderlich.</p> <p>Löschwasserversorgung: Bzgl. der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwas- sersversorgung für das ausgewiesene Planungsgebiet, weise ich darauf hin, dass die Löschwasserversorgung nicht die Aufgabe des Wasserverbandes ist. Hydranten werden aus betrieblichen Gründen im Trinkwassernetz vorgesehen. Die Anzahl und Lage der Hydranten wird vom Wasserverband festgelegt, dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundschutz (48 m³/h) erfüllt.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuer- löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähig- keit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssitua- tion abhängig ist.</p>	Die Hinweise werden bei der Erschließungsplanung beachtet.
5. 04.07.19	Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie	<p>Hinweise Bauwirtschaft</p> <p>Im Untergrund der Planungsfläche können lösliche Gesteine in einer Tiefe an-</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.

	<p>stehen, in der lokal Verkarstungserscheinungen möglich sind. Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Somit erfolgt eine Einstufung der Planungsfläche in die Erdfallgefährdungskategorien 1 (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit kann bei geplanten Bauvorhaben bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.</p> <p>Im mittleren Planungsbereich stehen nach unseren Unterlagen von West nach Ost streichend Auelehme an, die aufgrund ihrer geringen Steifigkeit eine geringe bis mittlere Setzungsempfindlichkeit aufweisen.</p> <p>Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.</p> <p>Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Hinweise Landwirtschaft/Bodenschutz</p> <p>Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte_8.pdf). In diesem Fall handelt es sich um Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit und Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung. Die ausgewiesenen Suchräume für schutzwürdige Böden sind zu-dem auf dem NIBIS Kartenserver zu finden (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#).</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial,</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

		E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.	
6.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz		
7.	Wasser- und Schifffahrtsamt Uelzen		
8. 13.01.20	Unterhaltungsverband Oberaller	Keine Bedenken Hinweis Die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser sollte den Bauwilligen, neben den geplanten Maßnahmen zur Reduzierung der Abflussspitze, genannt werden.	Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.
9. 21.01.20	Landwirtschaftskammer NDS, Bezirksstelle Braunschweig	Die Stellungnahme vom 18.06.2019 wird aufrecht erhalten. Stellungnahme vom 18.06.2019: Grundsätzlich keine Bedenken Zunächst begrüßen wir es, dass die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche für Bauzwecke so ausführlich erläutert worden ist und sehen diese somit als hinreichend begründet an. Hinweise Drainage Mit dem Flächeneigentümer ist zu klären, ob und inwiefern durch die Planungen Beregnungsleitungen bzw. Brunnen oder Dränagesysteme betroffen sind. Diese Leitungen sind -soweit vorhanden- vor Beginn jeglicher Bauarbeiten abzufangen und umzuleiten oder zu kappen. Die Aufrechterhaltung der ordnungsgemäßen Flächenbe- und -entwässerung der umliegenden Flächen darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden und muss sichergestellt werden. Hinweise Immissionen	Die Hinweise werden bei der Realisierung beachtet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

		<p>Weiterhin unterstützen wir den in den Unterlagen angebrachten Hinweis zu den landwirtschaftlichen Emissionen. Wir ergänzen, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit auftreten können und auch dann von der künftigen Anwohnerschaft als ortsüblich zu tolerieren sind. Dies betrifft insbesondere die Flächenberechnung.</p> <p>Hinweise Wirtschaftsweg Im Westen des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg in Richtung Wettmershagen, der die nördliche Feldmark erschließt. Dieser Weg muss auch in der Bauphase für landwirtschaftlichen Verkehr passierbar sein, ebenso darf es nicht zu einer Behinderung dessen durch ruhenden Verkehr im Zusammenhang mit dem Wohngebiet kommen. Deshalb begrüßen wir es sehr, dass wie in der Begründung angesprochen, im Straßenbereich des Wohngebiets ausreichend Platz für Besucherparkplätze geschaffen werden soll.</p> <p>Sofern entlang der Grundstückseinfriedungen Anpflanzungen vorgenommen werden, ist darauf zu achten, dass diese einen ausreichenden Pflanzabstand zu der angrenzenden Ackerfläche haben, um eine Beschattung der Kulturen und das Hereinwachsen von Wurzelwerk in die Fläche zu vermeiden. Ebenso sind diese Pflegeschnitte regelmäßigen Rückschnitten zu unterziehen, durch die herüberhängendes Geäst, das die Bewirtschaftung erschwert, entfernt wird. Wir bitten um eine Ergänzung der Begründung an dieser Stelle.</p> <p>In diesem Zusammenhang begrüßen wir es sehr, dass keine Tore und Pforten in den Einfriedungen zulässig sind.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p>
10.	Forstamt Südostheide		
11. 07.01.20	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	<p>Die Stellungnahme vom 12.06.2019 gilt weiterhin: Hinweise zur Ausbauplanung Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist. - entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom 	<p>Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung beachtet.</p>

		<p>Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p> <p>- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.</p> <p>- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</p> <p>- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</p> <p>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 Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
12.	Deutsche Post AG		
13.	Deutsche Bahn Services Immobilien		
14.	Abwasserverband Braunschweig		
15.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig		
16.	Avacon AG		
17.	Handwerkskammer Lüneburg - Stade		
18.	Industrie- und Handelskammer		

19.	Verkehrsgesellschaft Land- kreis Gifhorn mbH		
20.	Agentur für Arbeit		
21.	Staatliches Baumanage- ment		
22.	Bundesanstalt für Immobi- lienaufgaben		
23. 03.02.20	LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg	<p>Keine Bedenken. Bei Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise und unserer Stellungnahme vom 07.06.2019</p> <p>Hinweis Jelpke wird von uns nicht mit Gas versorgt.</p> <p>Stellungnahme vom 07.06.2019: Hinweise Um eine langfristig sichere und effiziente Versorgung gewährleisten zu können, sind wesentliche Prämissen für die Netzplanung notwendig. Daher ist es erforderlich, sogenannte „Sonderverbraucher“ zu berücksichtigen. Bitte setzen Sie uns daher insbesondere über die Planung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge mit <u>mehr als 12 kVA</u> in Kenntnis. Spätere Änderungen der Planungsprämissen können zu veränderten Trassenverläufen und/oder zusätzlichem Platzbedarf führen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung beachtet.</p>
24.	ArL - Amt für regionale Landesentwicklung		
25.	TenneT TSO GmbH		
26.	Harzwasserwerke GmbH		
27.	Nds. Forstamt Unterlüß		
28.	Bundesamt für Dienst- leistungen der Bundeswehr		

29.	Bischöfliches Generalvikariat		
30	Kirchenkreisamt Gifhorn		
31	Finanzamt Gifhorn		
32	Polizeiinspektion Gifhorn		
33	LGLN - Kampfmittelbeseitigung		
34	LGLN - Katasteramt Gifhorn		
35	Freiwillige Feuerwehr und Zivilschutz		

Nachbargemeinden

N 1.	Stadt Gifhorn		
N 2.	Gemeinde Isenbüttel		
N 3.	Gemeinde Rötgesbüttel		
N 4.	Gemeinde Adenbüttel		
N 5.	Gemeinde Leiferde		
N 6.	Gemeinde Hillerse		

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nicht eingegangen.