

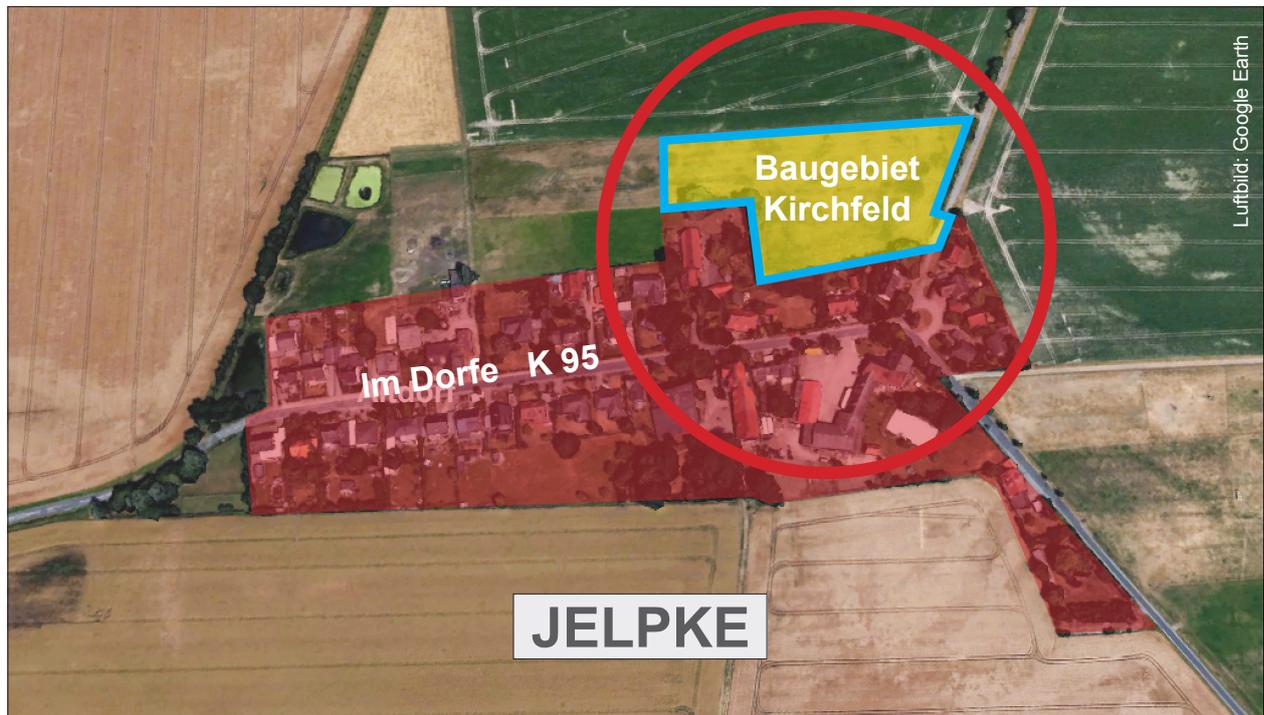
Gemeinde Calberlah

Ortsteil Jelpke



Bebauungsplan Kirchfeld

Stand Satzungsbeschluss § 10 BauGB

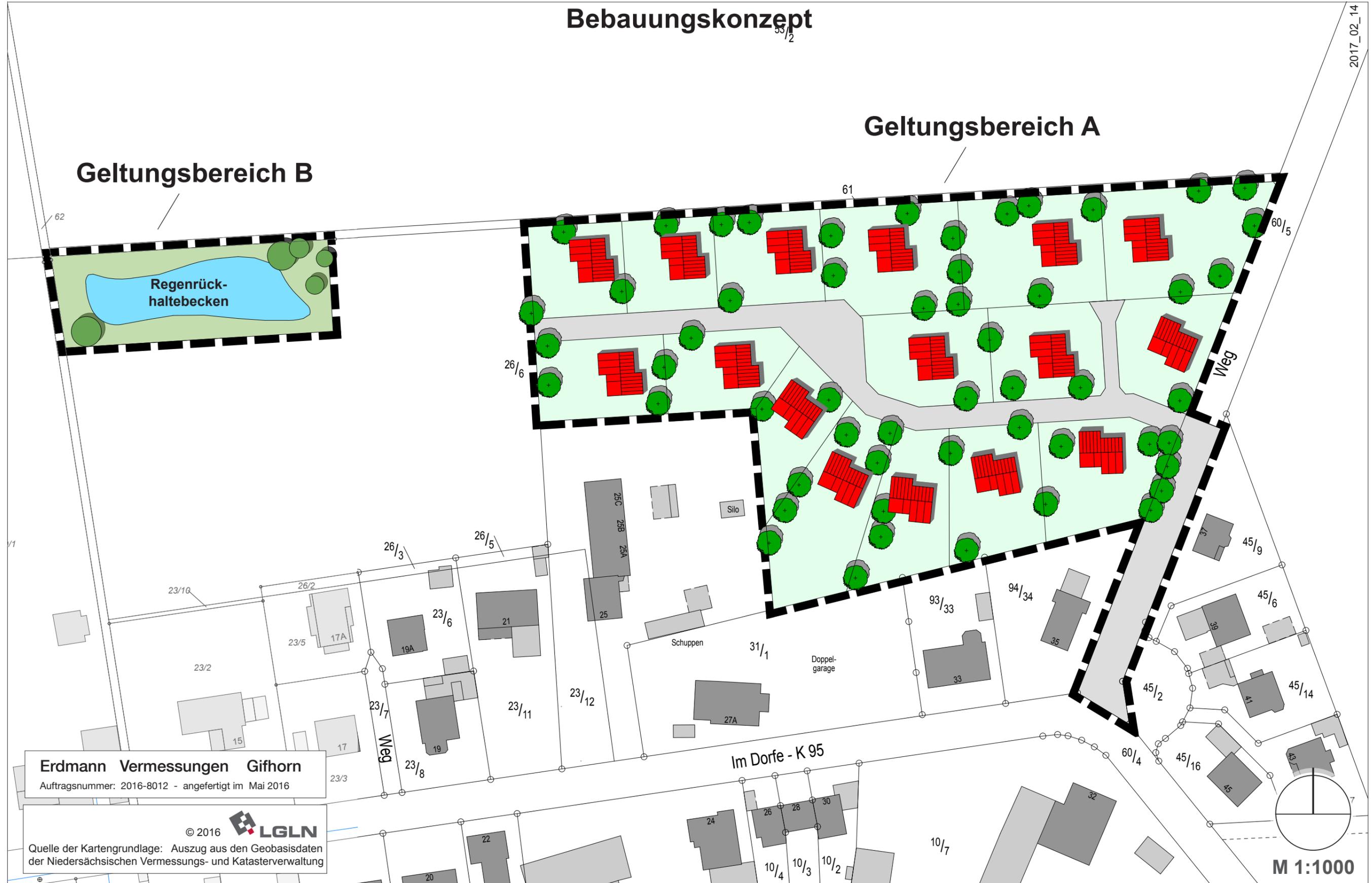


Bebauungskonzept ^{33/2}

2017_02_14

Geltungsbereich A

Geltungsbereich B



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

© 2016 LGLN
Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

M 1:1000

Zeichnerische Festsetzungen

2017_02_14



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

© 2016 LGLN
Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 90**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 und Nr. 6 BauGB, §§1-11 BauNVO)

Dorfgebiet (§ 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



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: privater Erschließungsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 16 BauGB)

Grünfläche, öffentlich



Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Erhalt v. Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25)

Sonstige Planzeichen

Grenzen der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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.

Für die Baugrundstücke, die an die Wegeparzelle (Flurstück 60/5) angrenzen, wird auf der Ostseite ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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

2.1 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.

2.2 Einfriedungen

An den Seiten der Baugrundstücke, die an die östliche, nördliche und nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzen, sind lückenlose Einfriedungen ohne Türen und Tore herzustellen.

3. Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25)

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (Geltungsbereich B) ist ein naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken unter Beachtung der hydraulischen Erfordernisse und wasserrechtlichen Vorschriften vorzusehen. Das Regenwasserrückhaltebecken ist als Mulde mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:3 bis 1:10 herzustellen.

Das Regenwasserrückhaltebecken sowie dessen Randbereiche sind durch Ansaat einer artenreichen und standortgerechten Kräuter-/ Gräsermischung als Wiesenbereiche zu entwickeln. In den Randbereichen des Beckens sind 5 hochstämmige Laubbäume (18 - 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe) zu pflanzen. Zufahrtsbereiche sind mit Schotterrasen zu befestigen.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

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

4.1 Erhalt von Feldgehölzen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die Gehölze der vorhandenen Hecke auf der Westseite der Wegeparzelle (Flurstück 60/5 tlw.) sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

4.2 Straßenbäume (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Planstraße sind mindestens 5 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. Externe Flächen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 6.420 Werteinheiten und der artenschutzrechtliche Ausgleich gem. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG sind auf einer Fläche von 7.500 m² innerhalb des Kompensationspools "Rolfsbütteler Feld" auf dem Flurstück 36/6, Flur 5, Gemarkung Hillerse, unter Berücksichtigung der artspezifischen Ansprüche von Feldlerche und Schafstelze umzusetzen.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden dem Baugebiet "Kirchfeld" in Jelpke, im Sinne von § 9 Abs. 1a und § 135 a BauGB zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

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

1. **Geltungsbereich** (§ 9 (3) BauGB und § 18 (1) BauNVO)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

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 und Dachneigung

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.

2.2 Material und Farben

Für die Deckung der Dächer sind nur Dachsteine aus Ton oder Beton in roten und anthrazitfarbenen 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 4,0 m. Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren. 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 Traufhöhe einer Gebäudeseite durch untergeordnete Gebäudeteile wie Türme oder Zwerchhäuser um 1,50 m 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

Stand: Satzungsbeschluss (§10 BauGB)

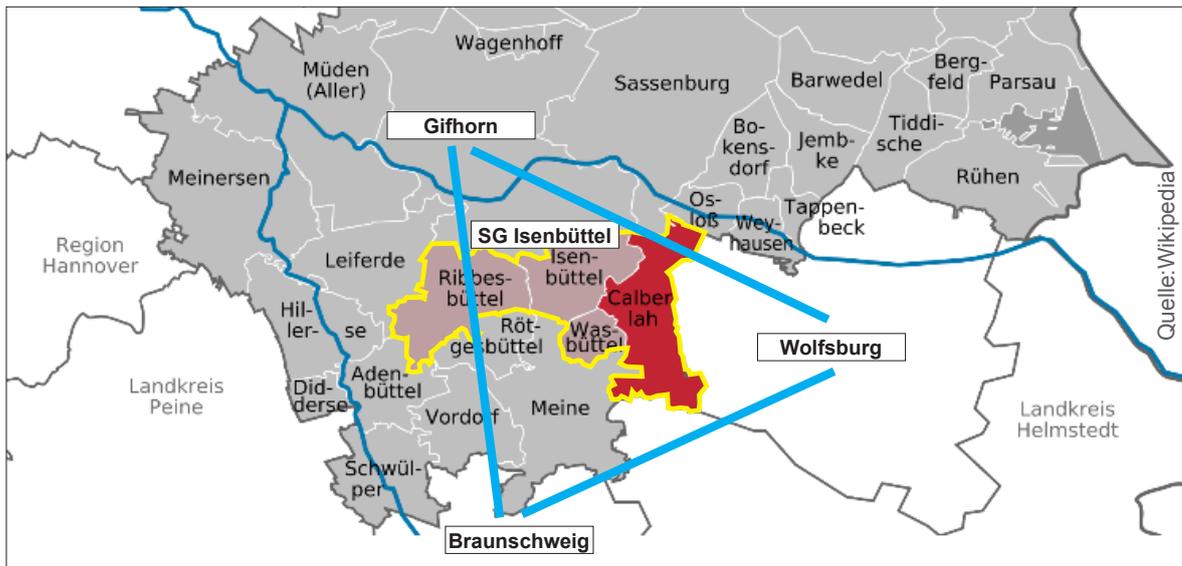


Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
2. Bauungs- und Erschließungskonzept	5
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
3.1 Regionale und kommunale Planungen	6
3.2 Satzungen	9
3.3 Vorrangige Innenentwicklung	9
4 Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	10
4.2 Art der baulichen Nutzung	10
4.3 Maß der baulichen Nutzung	11
4.4 Baugrenzen	11
4.5 Bauweise	11
4.6 Nebenanlagen	11
4.7 Verkehrsflächen	12
4.8 Grünfläche	12
4.9 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
4.10 Ersatzmaßnahmen zur Kompensation	13
4.11 Örtliche Bauvorschrift	15
5. Ver- und Entsorgung	16
6. Beurteilung der Lärmsituation	17
6.1 Schienenverkehrslärm	17
6.2 Sonstige Immissionen	18
7. Bodengutachten	18
8. Umweltbericht	18
9. Flächenbilanz	18
10. Bodenordnung	19
11. Kosten	19
12. Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	19
13. Bauleitplanverfahren - Abwägung	20
14. Verfahrensvermerk	20
Anhänge	
Abwägung	
Umweltbericht	

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Calberlah hat am 03.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes `Kirchfeld` 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.

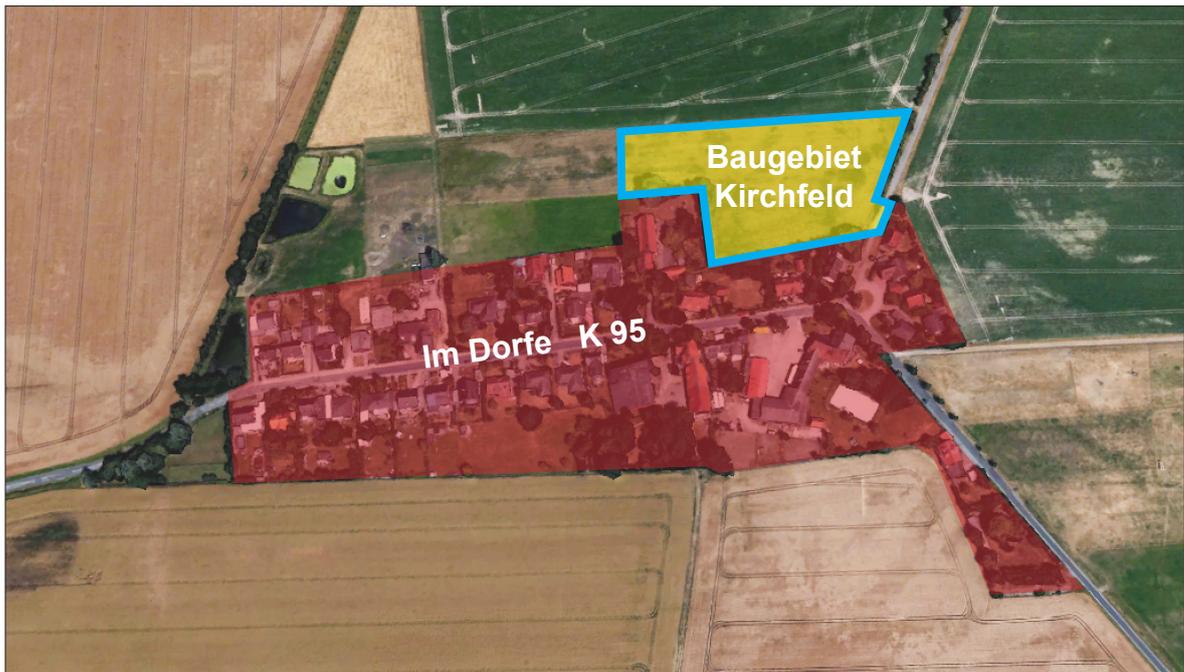


Die Samtgemeinde liegt im Schwerpunkt des räumlichen Dreiecks, das aus den Oberzentren Braunschweig im Süden und Wolfsburg im Osten sowie dem Mittelzentrum Gifhorn im Norden gebildet wird.

Die Gemeinde Calberlah mit den Ortsteilen Allenbüttel, Allerbüttel, 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.





Jelpke Siedlungsstruktur

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 126 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 erfüllen die Anforderungen einer grundzentralen Versorgung.

Für die Sport- und Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Einrichtungen wie Schwimmbad, Sporthallen, Sportplätzen, Tennisplätzen und Reitanlagen sowie zahlreiche Vereine, Feuerwehr und Kirchengemeinde an.

In Jelpke gibt es ein Dorfgemeinschaftshaus, in dem Räumlichkeiten für 50 Personen für öffentliche und private Nutzungen zur Verfügung stehen.

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

Bauplätze stehen in Jelpke nicht zur Verfügung. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung und durch Schließung von Baulücken sind innerhalb von Jelpke ausgeschöpft.

Einen verbindlichen Bauleitplan mit Neuausweisung von Bauflächen hat es bisher in dem Ortsteil nicht gegeben. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen für die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen, um auch in Jelpke im begrenzten Umfang Bauplätze anbieten zu können.

Als Standort zur Entwicklung von Bauflächen ist eine ca. 1,5 ha große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Nordosten der Ortslage vorgesehen. Diese Fläche steht kurzfristig zur Verfügung und bietet die Möglichkeit einer wirtschaftlichen, verkehrlichen Erschließung über das innergemeindliche Straßennetz. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wird durch Einbindung in die 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. Die Auswirkungen der Nutzungsänderung werden im Umweltbericht ausführlich erläutert und abgewogen. 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. **Bebauungs- und Erschließungskonzept**



Das Baugebiet von Nordosten

Das Baugebiet mit einer Größe von ca. 1,5 ha liegt im Nordosten von Jelpke.

Die südlich angrenzenden Siedlungsteile nördlich der Straße `Im Dorfe` weist überwiegend Wohnnutzungen auf und ist mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in 1 - 2-geschossiger Bauweise bebaut.

Dieser `Dorfgebiets-Charakter` soll im Plangebiet fortgeführt werden. Dem entspricht die zulässige Bauweise mit Einzel-, Doppelhäusern mit einem Vollgeschoss.

Das Baukonzept sieht 16 Wohnbaugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße 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 vorhandenen Feldweg vorgesehen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage.



Bebauungskonzept

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Wasser 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. Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über neue Leitungen und Anlagen unabhängig vom bestehenden, örtlich vorhandenen Entwässerungssystem.

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 und in 2011/2012 fortgeschrieben. Die aktuelle Fassung der LROP-Änderungsverordnung ist seit dem 03.10.2012 wirksam.

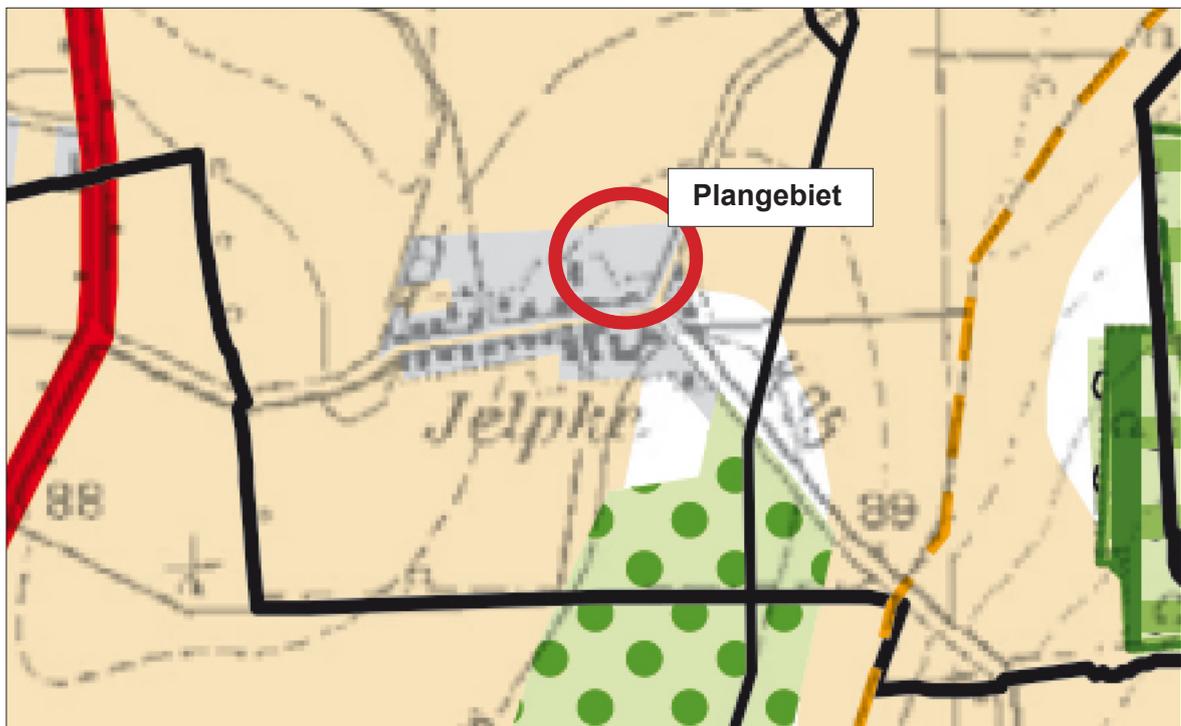
Mit verbindlichen Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen (Siedlung, Verkehrswege, Rohstoffgewinnung u.a.) und deren Entwicklungen dient das Landes-Raumordnungsprogramm dazu, die oftmals widerstreitenden wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Interessen an den Raum aufeinander abzustimmen. 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.



Auszug RROP 2008 ZGB

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.

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.

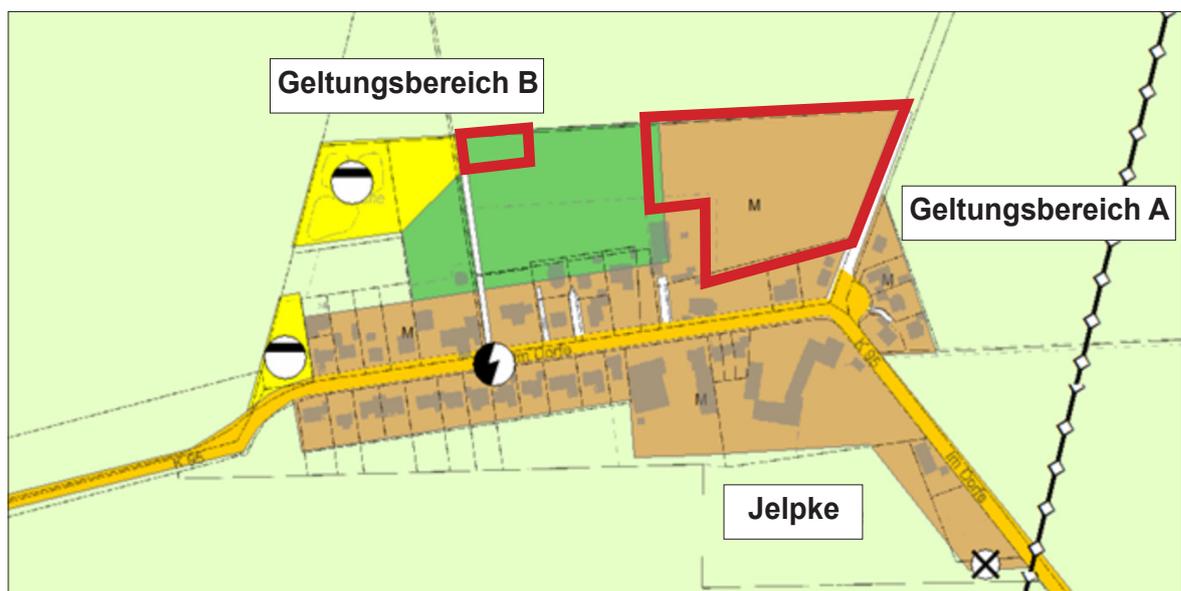
Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig weist in der Samtgemeinde Isenbüttel dem Ortsteil Isenbüttel die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. Calberlah ist als Standort mit grundzentraler Teilfunktion ausgewiesen. Dem Ortsteil Jelpke werden keine Standortfunktionen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

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.

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit trägt die Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der Rahmen setzenden, überörtlichen und sonstigen fachlichen Belange. Der vorliegende Bauleitplan mit einem Bebauungspotential von ca. 15 Wohneinheiten entspricht einem mehrjährigen Planungshorizont. Das entsprechend für die Ortschaft Jelpke für einen Planungshorizont von zehn Jahren zulässige Maß der Eigenentwicklung wird durch die vorliegende Planung überschritten.

Da aufgrund der geringen absoluten Zahl von insgesamt etwa 15 möglichen Wohneinheiten eine Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte nicht zu erwarten ist, bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung.

3.1.3 Flächennutzungsplan



Wirksamer F-Plan SG Isenbüttel - Planausschnitt Jelpke

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich A des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen und für den Geltungsbereich B Grünfläche dar.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Satzungen

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt. 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl S. 89). Letzte Änderung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072 –)
- die Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.

DIN Normen und technische Regelwerke auf die in den Festsetzungen und in der Begründung verwiesen wird, sind im Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, erhältlich.

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.

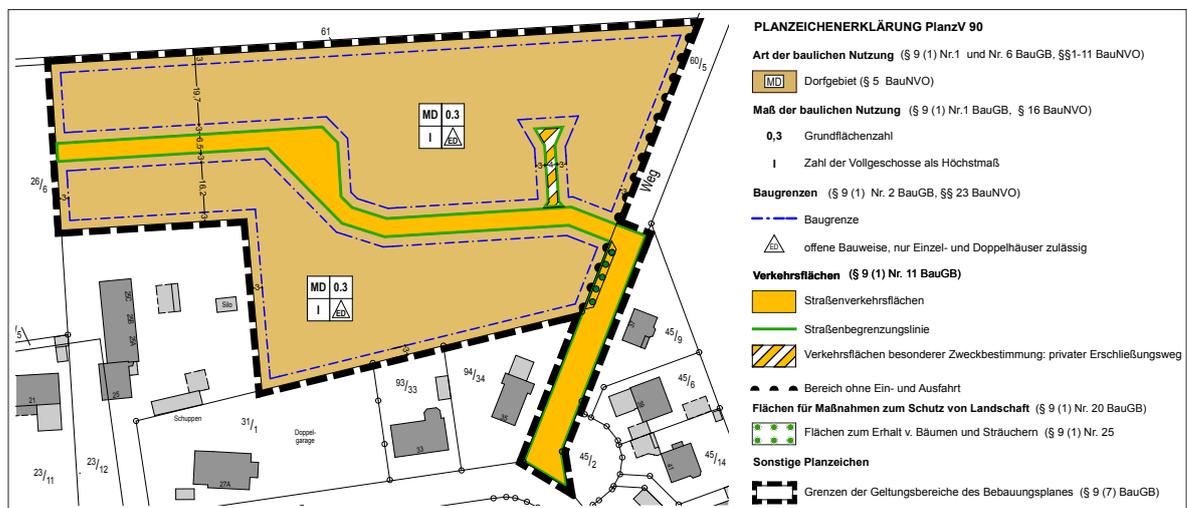
Die neue Bestimmung steht im Zusammenhang mit der Ergänzung der Bodenschutzklausel durch die erweiterten Begründungsanforderungen bei der (Neu-) Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) und ist wie diese vor dem Hintergrund der Zielstellung des Bundes zu se-

hen, 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 (Geltungsbereich A)



Zeichnerische Festsetzungen

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich A des Bebauungsplanes erfasst in der Flur 1 eine Teilfläche des Flurstücks 26/6 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,5 ha und eine Teilfläche der Wegeparzelle 60/5.

Der Geltungsbereich B liegt nördlich der Ortslage von Jelpke und westlich vom Geltungsbereich A. Dieser Geltungsbereich ist ebenfalls eine Teilfläche des Flurstücks 26/6 und hat eine Größe von ca. 0,2 ha. Für das Baugebiet ist hier zur Beseitigung des Niederschlagswassers das erforderliche Regenrückhaltebecken vorgesehen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird "Dorfgebiet" (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Die Ausweisung nimmt Rücksicht auf den dörflichen Charakter. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Die Ausweisung als "Dorfgebiet" nimmt Rücksicht auf den vorhandenen dörflichen Charakter der benachbarten Siedlungsteile und die angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

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 (Carpools) 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 Nebenanlagen - Einfriedungen

Auf den Grenzlinien zwischen dem Bauland und den Flächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen und nicht bereits als Bauland genutzt werden, sind lückenlose Einfriedungen ohne Türen und Tore herzustellen.

Diese Maßnahme dient der Abgrenzung und dem Schutz zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Wohnnutzung.

4.7 Verkehrsflächen

4.7.1 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung ist über die Straßen `Im Dorfe´ und dem vorhandenen Feldweg vorgesehen. Der bisher nur bedingt ausgebaute Feldweg ist bis zur Einmündung der Planstraße entsprechend den Anforderung an die Erschließungsfunktion auszubauen. Da dieser Weg weiterhin für die Erreichbarkeit der nachgelagerten Feldmark von Bedeutung ist, sind gleichzeitig die Anforderungen durch den landwirtschaftlichen Verkehr zu beachten.

Die innere Erschließung des Baugebietes ist als Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen.

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.

Im Nordosten des Plangebietes ist die Erschließung für zwei Hinterliegergrundstücke über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als privater Erschließungsweg herzustellen.

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 der vorhanden Wegefläche liegen, wird auf der Ostseite ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt., da hier die vorhandenen Feldgehölze zu erhalten sind.

4.7.2 Stellplätze

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

4.8 Grünfläche (Geltungsbereich B)

Innerhalb der Grünfläche ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse vorzusehen. Neben den technischen Erfordernissen soll das Regenrückhaltebecken landschaftsgerecht eingebunden und naturnah gestaltet werden.

Die äußere Form der Beckenmulde ist geschwungen und nicht streng geometrisch herzustellen. Die jeweiligen Böschungen sind in wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:3 und 1:10 anzulegen.

Das Regenwasserrückhaltebecken sowie dessen Randbereiche sind durch Ansaat einer artenreichen und standortgerechten Kräuter-/ Gräsermischung als Wiesenbereiche zu entwickeln. In den Randbereichen des Beckens sind 5 hochstämmige Laubbäume (18 - 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe) zu pflanzen. Zufahrtsbereiche sind mit Schotterrasen zu befestigen.

4.9 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

4.9.1 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.

4.9.2 Feldhecke



Die vorhandene Feldhecke innerhalb der Wegeparzelle dient der landschaftsgerechten Eingrünung und ist zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt zu erhalten. Der weitestgehende Erhalt der Gehölze wird soweit diese innerhalb des Geltungsbereichs liegt über eine textliche Festsetzung gesichert.

4.10 Ersatzmaßnahmen zur Kompensation

Naturschutzliche und artenschutzrechtliche Kompensation

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 1 des NNatG die Eingriffsregelung anzuwenden und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, zum Ausgleich oder Ersatz für die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft festzulegen.

Zum Ausgleich der zu erwartenden, nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Innerhalb des Plangebietes kann ein Ausgleich - ohne Aufgabe von wesentlichen Planungszielen - nicht erreicht werden.

Zur Erkennung und Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde darüber Einigung erzielt, dass aufgrund der geringen Größe der Vorhabensfläche eine Potenzialabschätzung mit „worst-case-Analyse“ ausreicht. Die Durchführung der artenschutzfachlichen Abschätzung erfolgte mit Schwerpunkt auf der Avifauna.

Im Plangebiet selbst ist höchstens randlich nach Norden im Übergang zur offenen Feldflur mit dem Brutvorkommen von Offenlandarten wie Feldlerche und Wiesenschafstelze zu rechnen. Von einem Vorkommen dieser Arten in der nördlich und östlich angrenzenden Feldflur ist allerdings auszugehen.

Insgesamt ist bei einer worst-case Betrachtung mit dem potentiellen Verlust von je 1 – 2 Revieren von Schafstelze und der als gefährdet geltenden Feldlerche zu rechnen.

Es ist davon auszugehen, dass Ausweichlebensräume nicht zur Verfügung stehen, sondern die Habitatkapazität bereits erreicht ist. Um eine höhere Siedlungsdichte erzielen zu können, sind daher Habitat verbessernde Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Kompensation notwendig.

Neben dem naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf ergibt sich somit ein weiterer Kompensationsbedarf aus artenschutzrechtlichen Gründen für verloren gehende bzw. beeinträchtigte Reviere der Feldlerche und der Schafstelze. Da keine geeigneten Ersatzflächen in der Gemeinde Calberlah zur Verfügung stehen, wird die erforderliche Eingriffskompensation durch die Beteiligung an einem Kompensationsflächenpool der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) im Landkreis Gifhorn herbeigeführt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises und der NLG ist vorgesehen, den naturschutzrechtlichen und den artenschutzrechtlichen Ausgleich auf einer geeigneten Fläche zu kombinieren.

Vor allem die Feldlerche stellt besondere Ansprüche an ihren Lebensraum, so dass sich auch besondere Anforderungen an die Ausgleichsfläche ergeben. 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.

Um diesen artspezifischen Ansprüchen zu genügen, sollen auf dem Flurstück 36/6, Flur 5, Gemarkung Hillerse, aus dem Kompensationspool „Rolfsbütteler Feld“, niedrigwüchsige, lückige Gras- und Krautfluren entwickelt werden. Durch einen konsequenten Nährstoffentzug finden sich neue Entwicklungsmöglichkeiten für konkurrenzschwache Pflanzenarten der Trocken- und Magerrasen. Durch eine extensive Nutzung und Pflege, z. B. einmalige Mahd im Spätsommer, wird die Fläche dauerhaft von Gehölzaufwuchs freigehalten. Eine Gehölzentwicklung ist nur in den Randbereichen des Flurstückes vorgesehen und wird an die Erfordernisse der artenschutzrechtlichen Kompensation angepasst.

Gemäß faunistischem Fachbeitrag ist für den artenschutzrechtlichen Ausgleich insgesamt eine Fläche von 0,75 ha erforderlich. Zur Ermittlung der naturschutzfachlichen Aufwertung, die auf dieser Fläche gleichzeitig erzielt werden kann, sind die Biotopstrukturen vor und nach Umsetzung der Maßnahme zu bewerten.

Ausgangszustand und derzeitige Nutzung der Poolfläche ist Acker, Entwicklungsziel eine extensiv genutzte Grünfläche trocken-warmer Standorte, in Abstimmung mit der Unteren

Naturschutzbehörde eingestuft als Sonstiger Sandtrockenrasen (RSZ) mit 4 WE/m², was einer naturschutzfachlichen Aufwertung von 3 WE/m² entspricht.

Insgesamt wird auf der Ausgleichsfläche von 7.500 m² ein Kompensationswert von 22.500 WE erzielt. Das naturschutzfachliche Kompensationsdefizit von -6.420 WE kann somit bei Umsetzung dieser artenschutzrechtlichen Maßnahme vollständig ausgeglichen werden. Der Eingriff durch das geplante Baugebiet „Kirchfeld“ in Jelpke gilt damit sowohl naturschutzrechtlich als auch artenschutzrechtlich als ausgeglichen.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht entsteht ein deutlicher Wertüberschuss von insgesamt 16.080 WE, der als Kompensationspool voraussichtlich für andere Bebauungspläne in der Samtgemeinde Isenbüttel, die mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sind, als Kompensationsmaßnahme vorgehalten wird.

Die festgesetzte artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme ist eine vorgezogene CES-Maßnahmen gem. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden muss diese Ausgleichsmaßnahme mit Beginn des Bauvorhabens wirksam sein.

Die Kompensationsmaßnahmen werden den Eingriffen im Geltungsbereich A zugeordnet.

4.11 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.

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. Die Festlegung der Traufhöhe weicht von der üblichen Definition des oberen Bezugspunktes ab. Anstelle der Schnittlinie von Oberfläche Dachhaut und Außenkante Außenwand als Definition des oberen Bezugspunktes wird die Schnittlinie der Unterkante der Dachsparren und Außenkante Außenwand festgesetzt. Diese Festlegung wird vorgenommen, um eine bauaufsichtliche Überprüfung zu vereinfachen.

5. Ver- und Entsorgung

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

Eine zentrale Gasversorgung ist nicht vorhanden.

Schmutzwasser

Die vorhandenen Klärteiche im Nordwesten von Jelpke entsprechen nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik und sind außerdem nahezu ausgelastet. Das zusätzliche Schmutzwasser des Baugebietes kann aufgrund der eingeschränkten Kapazität nicht aufgenommen werden.

In Abstimmung mit dem Wasserverband Gifhorn und der Unteren Wasserbehörde vom Landkreis Gifhorn wurde eine alternative Lösung erarbeitet. Danach ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser über eine Druckleitung zu den Klärteichen im benachbarten Wettmershagen zu leiten und dort zu reinigen.

Die Ableitung erfolgt durch einen Schmutzwasserkanal vom Plangebiet in Verlängerung der Planstraße über die westlich angrenzenden Privatgrundstücke in Richtung Jelpker Klärteichanlage. Dort ist der Bau eines Schmutzwasserpumpwerkes vorgesehen. Der Verlauf der Trasse der Druckleitung nach Wettmershagen ist innerhalb des Kirchweges vorgesehen. Für den gesamten Trassenverlauf ist die Zustimmung der Eigentümer und die Eintragung einer Dienstbarkeit notwendig. Zur Sicherstellung der Erschließung muss dieser Nachweis im Rahmen eines Erschließungsvertrages bzw. städtebaulichen Vertrages vor dem Satzungsbeschluss erbracht werden.

Niederschlagswasser

Das von den bebauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte im Idealfall dort wo es anfällt, durch Versickerung direkt oder per Zwischenspeicherung wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Dadurch werden die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasseranreicherung unterstützt sowie bei einem Starkregen die Einleitungsmenge von Niederschlagswasser in die Gewässer reduziert und die Belastung der Gewässer verringert.

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

Das vorliegende Bodengutachten hat ergeben, dass eine planmäßige Versickerung im Baugebiet nicht möglich ist. Die anstehenden Böden weisen überwiegend Durchlässigkeiten auf, die deutlich kleiner als die geforderten $k = 5 \cdot 10^{-6}$ m/s sind. Zusätzlich sind die geforderten Grundwasserflurabstände in Hochwasserzeiten nicht ausreichend. Die erforderlichen Voraussetzungen zur Versickerung nach dem Abwassertechnischen Verein (ATV), Arbeitsblatt A 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) werden somit nicht erfüllt.

Um die Abflussspende des Baugebietes auf das natürliche Maß zu begrenzen und eine zusätzliche Belastung des vorhandenen Vorfluters zu vermeiden, ist der Bau eines entsprechend bemessenen Regenrückhaltebeckens erforderlich. Die dafür notwendige Fläche wird westlich des Plangebietes in der Nachbarschaft zu den vorhandenen Klärteichen (Geltungsbereich B) planungsrechtlich festgesetzt. Der Ausbau erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange.

Die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet erfolgt über einen Regen-

wasserkanal zum Rückhaltebecken (Geltungsbereich B) und von dort gedrosselt in den als Vorfluter dienenden Jelpker Graben. Die Trasse verläuft über ein Privatgrundstück und ist über Dienstbarkeiten sicherzustellen. Ein entsprechender Nachweis muss im Rahmen eines Erschließungsvertrages bzw. städtebaulichen Vertrages vor dem Satzungsbeschluss erbracht werden.

In Ergänzung zu der festgesetzten, erforderlichen zentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken ein sinnvolles ökologisches Konzept, da unter anderem die zusätzliche Beanspruchung von Vorflutsystemen 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 weitere, ökologisch und ökonomisch sinnvolle Möglichkeit bietet sich die Regenwasserspeicherung und Nutzung im Haus und Garten an. Bis zu 50% Trinkwasser können eingespart und damit Grundwasservorräte geschont und Kläranlagen entlastet werden. Überschüssiges Regenwasser der Speicheranlagen wäre zu versickern oder dem Regenwasserkanal zu zuführen.

Desweiteren wird auf die Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung der zu versickernden Niederschlagsmenge auf den Grundstücken durch einen geringen Anteil an versiegelten Flächen und die wasserdurchlässige Ausführung der befestigten Flächen hingewiesen.

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.

Die Vorgaben der RAS 06 für 3-achsige Müllfahrzeuge werden 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 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Dorfgebiete eingehalten werden.

6.2 Sonstige Immissionen

Hingewiesen wird auf die landwirtschaftliche Nutzung der nördlich und westlich angrenzenden Ackerflächen von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich zu dulden sind. Durch private Anpflanzungen in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Flächen können diese Immissionen gemindert werden.

7. Bodengutachten

Für das 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 ist ein Notüberlauf erforderlich.

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

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen hat die Gemeinde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, bewerteten und beschriebenen voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung werden im Umweltbericht dargelegt. Der anliegende Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um ein Vorhaben im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), das aufgrund seiner Art, seiner Größe oder seines Standortes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben kann. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder -vorprüfung ist auch nicht erforderlich, weil der Plangeltungsbereich nach Nr. 18.8 i. Verb. m. Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG als sonstiges Städtebauprojekt in sonstigen Gebieten einzustufen wäre und eine überbaubare Fläche von weniger als 20.000 m² ermöglicht werden soll.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche m ²	% - Anteil
<u>Geltungsbereich A</u>		
Plangebiet BBL	16.894	100,0 %
Bauflächen NBL	14.504	85,9 %
Verkehr (vorh. Wegefläche)	915	5,4 %
Verkehr (Planstraße)	1.475	8,7 %
<u>Geltungsbereich B</u>		
Regenrückhaltebecken	1.960	
<u>Geltungsbereich A + B</u>		
	<u>18.854</u>	
Externe Kompensationsfläche	ca. 7.500	
Gemarkung Hillerse, Flur 5, Flurstück 36/6		

10. Bodenordnung

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

11. 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.

12. 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

Die Ausführungen zur Müllentsorgung in Kap.5 sind einzuhalten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Befahren von öffentlichen Stichstraßen, die über keine für Müllsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, nicht möglich ist.

Landkreis Gifhorn - Brandschutz

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

Bemessung:

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

1.

Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Dorfgebiet mit min. 48 m³/h für zwei Stun-

den als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 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 Dorfgebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, landwirtschaftliche Objekte) 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).

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).

13. Bauleitplanverfahren - Abwägung

In den Bauleitplanverfahren gem. § 4 (1) sowie § 3 (2) und § 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 ist der Begründung als Anlage beigelegt.

14. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 20.03.2017 bis 24.04.2017 öffentlich ausgelegt.

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

Calberlah, den _____

Bürgermeister

Anhang Begründung

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.