

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© (2022)



Gemeinde Calberlah
Ortschaft Allenbüttel

Feuerwehr Allenbüttel/ Wettmershagen

Bebauungsplan

Stand: § 4 (1) BauGB

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

01.2024
12.2023

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Maß der baulichen Nutzung

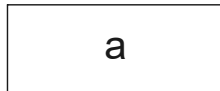


Grundflächenzahl

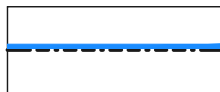


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.1, 2.2



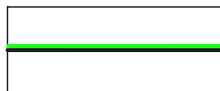
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

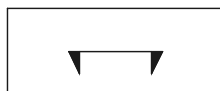


Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr, s. textl. Festsetzung Ziff. 1

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtsbereich

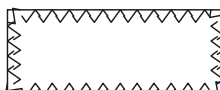


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textl. Festsetzung Ziff. 2, 4

Gemeinde Calberlah
Ortschaft Allenbüttel

Feuerwehr Allenbüttel/ Wettmershagen

Bebauungsplan

Stand: § 4 (1) BauGB

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB))

1.1 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind folgende Nutzungen allgemein zugelassen:

- a) Feuerwehrgebäude,
- b) hierzu gehören auch Räume die dem Aufenthalt betriebsbezogenen Personals dienen, solange diese in den Hauptbaukörper integriert sind,
- c) sämtliche für die Hauptnutzung erforderlichen Zufahrten, Wege-, Rangier- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sowie die Stellplätze auch für die Privatfahrzeuge des Personals.
- d) Zulässig sind ebenfalls Anlagen die nach Ziffer 3 dieser textlichen Festsetzungen der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers dienen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 (BauGB) i. V. m. § 22 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

2.1 Es gilt die offene Bauweise.

2.2 Abweichend hiervon können auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 (BauGB), § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

2.3 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und deren Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB))

2.4 Nach den Vorgaben des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) bestehen von der Bebauung freizuhaltende Bauverbotszonen, 20 m gemessen vom äußeren Rand der Landesstraßen L 321 und L 293 für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen.

- a) In diesem Bereich dürfen Hochbauten, Nebenanlagen, Werbeanlagen, Garagen und Stellplätze, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. Aufschüttungen und Grabungen größeren Umfangs sind ebenfalls unzulässig.
- b) Zufahrten und Stellplätze, die bauordnungsrechtlich nicht erforderlich sind, können mit Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.
- c) In gesamten Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.

3 Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 (BauGB))

3.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:

- a) Das anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist gem. hydraulischen Berechnungen zu sammeln, und auf den unbebauten Freiflächen des Grundstücks zu bewirtschaften. Das Niederschlagswasser ist vorzugsweise zu versickern. Sollte das nicht vollumfänglich möglich sein, kann das Niederschlagswasser auch in herzustellenden Rückhalteanlagen aufgenommen, zurückgehalten und sukzessive zur Versickerung gebracht werden. Im Ergebnis ist die abfließende Menge Niederschlagswasser in die Vorflut aus dem Plangebiet in dem Maße durch die o.g. Maßnahmen so zu drosseln, dass es dem unbebauten Zustand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans entspricht.
- b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Gemeinde Calberlah
Ortschaft Allenbüttel

Feuerwehr Allenbüttel/ Wettmershagen

Bebauungsplan

Stand: § 4 (1) BauGB

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

Begründung zum Bebauungsplan "Feuerwehr Allenbüttel/ Wettmershagen"



Stand: 02/ 2024
§§ 3 (1)/ 4 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub | Mitarbeit: A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Calberlah, Ortsteile Allenbüttel/ Wettmershagen, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:

| | Seite |
|--|-----------|
| 1.0 Vorbemerkung | 3 |
| 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung | 3 |
| 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage | 4 |
| 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans | 5 |
| 1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG | 5 |
| 2.0 Planinhalt/ Begründung | 6 |
| 2.1 Baugebiete | 6 |
| 2.2 Ver- und Entsorgung | 7 |
| 2.3 Immissionsschutz | 7 |
| 2.4 Brandschutz | 7 |
| 2.5 Altlasten | 8 |
| 2.6 Denkmalschutz | 8 |
| 2.7 Belange der Landwirtschaft | 8 |
| 3.0 Umweltbericht | 9 |
| 3.1 Einleitung | 9 |
| 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans | 9 |
| 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes | 9 |
| 3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen | 10 |
| 3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung | 10 |
| 3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung | 11 |
| 3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen | 17 |
| 3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten | 18 |
| 3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG | 18 |
| 3.3 Zusatzangaben | 19 |
| 3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten | 19 |
| 3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) | 19 |
| 3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung | 19 |
| 3.4 Quellenangaben | 19 |
| 4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung | 20 |
| 5.0 Flächenbilanz | 22 |
| 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen | 23 |
| 7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens | 23 |
| 7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | 23 |
| 7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden | 23 |
| 7.3 Veröffentlichung / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden | 23 |
| 8.0 Zusammenfassende Erklärung | 23 |
| 9.0 Verfahrensvermerk | 23 |

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Calberlah mit den Ortsteilen Allerbüttel, Allenbüttel, Brunsbüttel, Edesbüttel, Jelpke, Wettmershagen und dem namensgebenden Hauptort ist Mitglieds-gemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel.

Die Samtgemeinde Isenbüttel zählt zurzeit (Stand: 06 2023 ²⁾ ca. 15.750 Einwohner und liegt im Südosten des Landkreises Gifhorn. Die Gemeinden Isenbüttel (ca. 6.400 Einwohner ³⁾ und Calberlah (ca. 5.400 Einwohner ⁴⁾ liegen im Norden bzw. Nordosten der Samtgemeinde. Nordöstlich der Ortschaft Isenbüttel befindet sich das überregional bekannte Naherholungsgebiet Tankumsee, welches über die das Gebiet tangierende Kreisstraße K 117 direkt an das Straßen- und mit einem Anlegeplatz am Elbe-Seitenkanal an das Wasserstraßennetz angebunden ist. Über die Landesstraße L 292 und die Kreisstraßen K 66, K 67, K 114 und K 118 ist das Samtgemeindegebiet gut in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Am Bahnhof Gifhorn (rd. 6 km entfernt) sind die Bahnen auf den Strecken Hannover–Berlin und Braunschweig–Uelzen erreichbar, am Haltepunkt Calberlah lediglich die der Strecke Hannover–Berlin.

Die vorliegende Planung der Gemeinde Calberlah betrifft Flächen zwischen den Orts-teilen Allenbüttel und Wettmershagen an der Kreuzung der Landesstraßen 321 und 293.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Für die Gemeinde Calberlah gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ⁵⁾ und das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP) ⁶⁾.

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

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

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Fernbahnstrecke Hannover-Wolfsburg-Berlin, über die auch Regionalverkehr abgewickelt wird. Ein Haltepunkt besteht im Norden von Calberlah. Weiterhin sind in der Gemeinde verschiedene Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie das Natura 2000-Gebiet im Bereich Allertal Barnbruch festzustellen. Der Norden der Gemeinde wird durch Vorbehaltsgebiete für Wald

²⁾ Bevölkerungsdaten: Landesamt für Statistik 30.06.2023

³⁾ ebenda

⁴⁾ ebenda

⁵⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 26.09.2017 (LROP) – zuletzt geändert durch Verordnung vom 17.09.2022*; Hannover

⁶⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

Gemeinde Calberlah, Ortsteile Allenbüttel/ Wettmershagen, Landkreis Gifhorn

dominiert. Während im Süden vielfach Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft existieren, die aufgrund der hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentiale festgelegt wurden.

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

Ziel der Planung ist es, die Voraussetzungen zur Errichtung einer neuen Feuerwehr für Allenbüttel und Wettmershagen zu schaffen. Das Plangebiet ist vor der Planumsetzung dem Außenbereich zuzuordnen. Zu diesem Zweck wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Die hierfür herangezogenen Flächen sind im RROP als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotentials (Kap. III 2.1 (6)) enthalten. Weitere Festlegungen besehen nicht für das Plangebiet.

Nördlich und östlich bildet die Darstellung mit den Landesstraße 321 und 293 Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung (Kap. IV 1.4 (2)) ab.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei dem Plangebiet mit Bodenzahlen von ca. 42 um keine besonders bonitären Flächen handelt, wird es als angemessen angesehen, für die Errichtung einer Feuerwehr für diesen Bereich von den Darstellungen des RROP abzuweichen. Es kann somit nicht unterstellt werden, dass die Planung nicht an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Isenbüttel als Träger der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Calberlah besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel ist in der Urfassung 1978 wirksam. Die 42. Änderung stellt die letzte Fortschreibung des Planwerks dar, welche die Darstellung von Bauflächen in Ribbesbüttel zum Gegenstand hatte. Die 43. Änderung befindet sich in Aufstellung und hat die Darstellung von Sonderbauflächen in der Mitgliedsgemeinde Ribbesbüttel für Energieerzeugungszwecke zum Ziel. Die letzte Änderung des Flächennutzungsplans für die Mitgliedsgemeinde Calberlah (Nr. 39) hatte die Vorbereitung eines Wohngebietes im nordwestlichen Bereich der Ortslage von Calberlah zum Gegenstand.

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich ebenfalls in Aufstellung und betreibt die Änderung der Flächen für das Plangebiet von Flächen für Landwirtschaft in Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr). Insoweit wird zum Abschluss der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im, in die Begründung integrierten Umweltbericht, gefunden hat. Durch die Siedlungserweiterung werden keine Vorhaben entstehen, die anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes wären.

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

Mit der vorliegenden Planung sollen zwischen Allenbüttel und Wettmershagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Standortes für die Feuerwehr geschaffen werden. Dafür wird die Fläche im vorliegenden Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans unterstützt die Gemeinde Calberlah bei der hoheitlichen Aufgabe zur Bereitstellung eines ausreichenden Feuerschutzes. Die Planung dient damit dem Allgemeinwohl. Gem. § 98 Abs. 1 Nr. 4 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) ist diese Aufgabe von der Samtgemeinde Isenbüttel wahrzunehmen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundvoraussetzung zur Sicherstellung der weitergehenden Funktionsfähigkeit geschaffen werden.

Für die Planung werden bisher ackerwirtschaftlich genutzte Flächen zu einer erstmaligen Versiegelung herangezogen.

Der Standort ist sehr gut verkehrlich angebunden. Die Erschließung erfolgt im südlichen Bereich von der Landesstraße 293. Eine Erschließung im Norden von der L 321 ist nicht angedacht. Die Samtgemeinde befindet sich hierzu in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger.

Durch die erstmalige Versiegelung dieser Flächen ist mit einer hohen Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Fläche und Boden zu rechnen. Es ist geplant, den Ausgleich durch Pflanzungen im Plangebiet zu realisieren.

Unterschiedliche Auswirkungen auf die Belange und Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB bereitet der Bebauungsplan nicht vor. Partizipationsmöglichkeiten sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit zwei Öffentlichkeitsbeteiligungen gegeben.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen wird parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, um den aktuellen Umweltzustand im Plangebiet und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln. Der Umweltbericht wird Bestandteil der zum Bebauungsplan erarbeiteten Begründung.

Östlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof von Wettmershagen, nutzungsbedingt sowie in Hinblick auf die Ausgangslage ist hier allerdings nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Pietätgebots zu rechnen.

1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Die vorliegende Planung dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Ansiedlung einer Feuerwehr. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass die Ansiedlung eines Betriebes erfolgen kann, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können.

Im näheren Umfeld sind bestehende oder geplante Störfallbetriebe nicht bekannt, sodass hieraus auch keine Planrelevanz hervorgeht.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Das Plangebiet wird durch die Festsetzung als Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" geordnet, um die Art der geplanten Gemeinbedarfsnutzung zu konkretisieren und festzuschreiben. Es ist eine, der öffentlichen Sicherheit dienende; kommunale Einrichtung zur Gefahrenabwehr geplant.

Für den Plangeltungsbereich wird die Errichtung einer Feuerwehr für die Ortsteile Allenbüttel und Wettmershagen mit den dazugehörigen Außenbereichen und Stellplätzen festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung notwendiger Nebenanlagen für die Feuerwehr zulässig, darüberhinausgehende Nutzungen sind unzulässig.

Um die zulässige, bauliche Entwicklung auf das erforderliche Maß zu begrenzen, trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der zulässigen Gesamtversiegelung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur generellen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen. Durch diese Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Für den Planbereich werden maximal zwei Vollgeschosse und eine GRZ von 0,4 als Obergrenzen festgelegt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist hiermit die Versiegelungen auf den Gemeinbedarfsflächen durch Haupt- und Nebenanlagen mit bis zu 60 % möglich. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert (§ 23 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) berücksichtigen im Wesentlichen den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3,0 m gegenüber den benachbarten Grundstücken, da keine anderen städtebaulichen Orientierungspunkte vorhanden sind. Abweichend hiervon gilt für die Grundstücksflächen entlang der Landesstraßen, außerhalb von Ortsdurchfahrtsgrenzen (OD), auf der „freien Strecke“ eine Bauverbotszone aufgrund des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG).

Für den Bereich außerhalb der OD-Grenze übernimmt der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB daher eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche nachrichtlich. Dort dürfen in einem Abstand von 20 m vom Fahrbandrand der Landesstraßen Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, ohne Zustimmung des Straßenbaulastträgers nicht errichtet werden. Das gilt ebenfalls für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Gleichzeitig besteht für die Bauverbotszonen ein Zu- und Abfahrtsverbot. Die einzige Ausnahme hiervon verortet sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes, dort erfolgt auf Grundlage einer Vorabstimmung mit dem Straßenbaulastträger die Festsetzung der einzigen Zufahrt zum Grundstück. Allerdings steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend fest, an welcher Stelle die Erschließung für das Grundstück im Plangebiet stattfinden wird.

Vorhabenbedingt sowie aufgrund der Umgebung des Grundstückes, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Die Umsetzung der Kompensation wird im weiteren Planverfahren bestimmt.

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die Müllbehälter sind rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) bereitzustellen. Vorhabenbedingt ist davon auszugehen, dass die Müllfahrzeuge das Grundstück befahren und auch darauf wenden können.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird es erforderlich, die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Schmutzwasser, Strom, Gas und Telekommunikation zu erweitern.

Um eine langfristig sichere und effiziente Versorgung gewährleisten zu können, sind wesentliche Prämissen für die Netzplanung notwendig. Daher ist es erforderlich, sogenannte "Sonderverbraucher", die heutzutage häufig hinzukommen, zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Planung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge mit mehr als 12 kVA.

Im Zuge der Planung wird es zu erstmaligen Versiegelungen im Plangebiet kommen. Im Zuge dessen ist mit einer Zunahme des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet zu rechnen, da Teile der Böden im Plangebiet dem Naturhaushalt entzogen werden. Ein Planungsziel der Gemeinde ist es, das zusätzliche Oberflächenwasser plangebietsnah zu versickern, um es dem Naturhaushalt wieder zur Verfügung zu stellen. Dies wird allerdings aufgrund der teils lehmigen Böden im Plangebiet sowie im Hinblick auf den erforderlichen Grad an Überbauung nicht vollständig möglich sein. Es werden daher im weiteren Aufstellungsverfahren Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zu treffen sein.

2.3 Immissionsschutz

Die einzige schutzwürdige Nutzung im Einwirkungsbereich des Plangebietes bildet der östlich gelegene Friedhof. Es ist aber davon auszugehen, dass durch die Alarmfahrten und die reguläre Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu wahrenen Pietät ausgelöst werden. Daneben ist auf die soziale Adäquanz zu verwiesen, die bei Einrichtungen der Gefahrenabwehr und Lebensrettung zum Tragen kommt.

Für die geplante Nutzung bestehen vorhabenbedingt keine immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen. Es ist zwar eine hohe Lärmbelastung durch die Landesstraßen zu erwarten. Die geplante Anlage ermöglicht allerdings keine Wohnnutzungen. Hinsichtlich des Aufenthalts von Personal der Feuerwehr ist davon auszugehen, dass durch Anordnung und dem baulichen Schallschutz, der bereits durch die Energieeinsparverordnung erreicht wird, gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

2.4 Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes werden einvernehmliche Regelungen mit den Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) bei der Realisierung abgestimmt.

Gemeinde Calberlah, Ortsteile Allenbüttel/ Wettmershagen, Landkreis Gifhorn

2.5 Altlasten

Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014) zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.7 Belange der Landwirtschaft

Der Planbereich befindet sich unmittelbar nördlich und östlich an bestehenden Verkehrswegen. An den anderen Seiten wird das Plangebiet von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Die von dort ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

Die vorhandenen Drainagen im Plangebiet sind im Zuge der Umsetzung in Abstimmung mit der örtlichen Landwirtschaft abzufangen und neu einzubinden. Dies erfolgt regelmäßig und stellt in der Regel kein grundsätzliches Problem dar.

3.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend dem Verfahrensstand der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Bebauungsplanes "Feuerwehr Allenbüttel/ Wettmershagen" wird erstmalig eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Zweckbestimmung Feuerwehr von rd. 1,1 ha festgesetzt. Dabei wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Aufgrund der zulässigen GRZ ist eine maximale Versiegelung von 0,66 ha Fläche möglich.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens benannt werden, wenn die Ergebnisse aus den Fachgutachten vorliegen. Es wird sich vorbehalten, den Ausgleich im Plangebiet oder auf externen Flächen zu erbringen.

Durch den Bebauungsplan und die Errichtung baulicher Anlagen werden Versiegelungen in erheblichem Umfang vorbereitet. Die Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter werden voraussichtlich beträchtlich sein.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen wird parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁷⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{8) 9)}
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ¹⁰⁾
- Schutz von Kulturgütern ¹¹⁾

⁷⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁸⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁹⁾ DIN 18005

¹⁰⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹¹⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

Gemeinde Calberlah, Ortsteile Allenbüttel/ Wettmershagen, Landkreis Gifhorn

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)¹²⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel und des Landschaftsrahmenplans¹³⁾ des Landkreises Gifhorn sowie den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgeleitet und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

Unter Berücksichtigung der Vermeidung und von Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurde eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erstellt, deren Ergebnis unter dem Punkt naturräumliche Schutzgüter des Umweltberichts wiedergegeben ist. Grundlage für die Bewertung und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Planung bildet dabei die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagmodell"¹⁴⁾.

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden/ Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgte schutzgutbezogen auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der vorliegenden Planungen sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Allgemeines

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortschaften Allenbüttel und Wettmershagen an der Kreuzung der Landesstraßen 321 und 293 im südwestlichen Quadranten. Der Geltungsbereich umfasst ein Areal von rd. 1,1 ha, welche erstmalig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen wird. Die bestehende Nutzung erfolgt als Ackerland. Im Norden und Osten des Plangebietes grenzen die Landesstraßen an, östlich der L 293 befindet sich der Friedhof von Wettmershagen. Im Weiteren ist das Plangebiet umgeben von auch weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen. Südwestlich war eine Gehölzreihe an einem Ackerweg aus kleineren Bäumen und Büschen mit Laub- und Nadelgehölzen vorzufinden.

Die bauplanungsrechtliche Entwicklung von Bauflächen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht planerisch eine erstmalige Inanspruchnahme durch Bebauung,

¹²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 sowie 1. Änderung 2020 für den Großraum Braunschweig

¹³⁾ Birkigt-Quentin: Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994

¹⁴⁾ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

Gemeinde Calberlah, Ortsteile Allenbüttel/ Wettmershagen, Landkreis Gifhorn

welche parallel auf Ebene des Flächennutzungsplanes mit der 44. Änderung vorbereitet wird. Der bisher freie Bereich wird zugunsten einer Bebauung dauerhaft überformt; und bestehende, natürliche Biotoptypen durch einen künstlichen Biotoptyp ersetzt. Neben dem Verlust des Landschaftsraumes verursacht die bauliche Inanspruchnahme erhebliche Versiegelungen des Bodens und von Fläche, die dauerhaft sind.

Ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung im Bereich der Versiegelungen ist für das Schutzgut Wasser zu erwarten, da eine flächige Eintragung auf den versiegelten Flächen nicht mehr erfolgen wird.

Erhebliche Auswirkungen auf die Tierwelt sind aufgrund der vorhandenen Strukturen und Vorbeeinträchtigungen zwar nicht zu erwarten, können zum jetzigen Zeitpunkt aber auch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Im Sinne der Minimierung sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls noch nicht geklärt, ob der Ausgleich im Plangebiet oder auf externen Flächen stattfinden soll.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin, wie bisher auch, überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein. Veränderungen der Umweltsituation würden nicht eintreten.

Die Errichtung einer Feuerwehr an anderer Stelle ist aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit und der erforderlichen verkehrstechnischen Lage nicht gegeben.

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal-argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt, werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering erhebliche und erhebliche Auswirkungen.

a) Schutzgut Mensch

Für die Bewertung des Schutzgutes Mensch ist die Lebensqualität des Menschen maßgebend. Diese wird i. d. R. anhand der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen definiert.

Auf das Plangebiet wirken Emissionen der angrenzenden Landesstraßen sowie der landwirtschaftlichen Flächen. Von den landwirtschaftlichen Flächen können Belastungen der Luft durch Stäube, Gerüche, etc. entstehen, welche als ortsüblich hinzunehmen sind resp. durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen an den Grenzen minimiert werden können.

Erheblichen Beeinträchtigungen sind durch die Immissionen nicht zu erwarten. Dieses ist in der Natur der Planung begründet, da keine Zulässigkeit von Nutzungen erfolgt, welche einen erhöhten Schutzanspruch besitzen.

Maßgebliche Auswirkungen aus dem Plangebiet auf den Menschen, die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung können vom Vorhaben in Form von Lärm (Verkehr und Gewerbelärm) und Abgasen (Verkehr) ausgehen. Dies kann im vorliegenden Fall aber aufgrund der Tatsache ausgeschlossen werden, dass sich in der näheren Umgebung keine Wohnbebauung befindet. Östlich des Plangebietes befindet sich allerdings der Friedhof von Wettmershagen, zu dem aus Gründen der Pietät Rücksicht genom-

Gemeinde Calberlah, Ortsteile Allenbüttel/ Wettmershagen, Landkreis Gifhorn

men werden sollte. Unter Bezugnahme auf die i. d. R. seltenen Einsätze der Feuerwehr sowie der grundsätzlichen Tätigkeit für das Gemeinwohl ist hier von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen.

Altablagerungen sind nicht bekannt. Durch die Versiegelung von Flächen ist von keiner Gefährdung auszugehen. Gefährdungen durch Kampfmittel sind ebenfalls nicht bekannt; bezüglich Abwurfkampfmittel wird eine Auswertung beantragt.

Eine besondere Erholungsfunktion der überplanten Flächen für die Bevölkerung ist nicht gegeben. Der vorhandene Radweg wird auch weiterhin erhalten, so dass hier keine Einschränkung stattfindet.

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch als nicht erheblich einzustufen.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Biotoptypen

Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete oder andere Schutzgebiete nach dem NNatSchG bestehen im näheren Umfeld nicht.

Entsprechend der Lage wertet der Landschaftsrahmenplan die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für den Planbereich als grundbedeutend (Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften). Den Baumreihen entlang der Landesstraßen wird eine hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften beigemessen. Die Landschaftsbildeinheit besitzt eine Grundbedeutung.

Der Maßnahmen- und Entwicklungsplan (Karte 2) sieht keine Entwicklungsziele oder Maßnahmen für das Plangebiet vor.

Innerhalb der Niedersächsischen Umweltkarten sind für den Planbereich keine besonderen Erfordernisse benannt.

Nach der Vor-Ort-Bestandsaufnahme im Dezember 2023 handelt es sich bei dem Plangebiet um Ackerland. Eine grundsätzliche Eignung für Brutvögel des Offenlandes ist gegeben. Aufgrund der unmittelbaren Nähe von Straßen ist allerdings von einer hohen Störwirkung im Bestand auszugehen. Eine höhere Bedeutung für das Schutzgut dürfen die Baumreihen entlang der Bundesstraßen sowie die Gehölzfläche südwestlich des Plangebietes aufweisen, diese werden von der Planung allerdings nicht beansprucht. Die Beeinträchtigungen werden sich daher im gering erheblichen Bereich (durch Störung) bewegen.

Die Erkenntnisse und Bewertungen hinsichtlich der schutzgutbezogenen Auswirkungen der Planumsetzung werden im Zuge der weiteren Aufstellung durch eine entsprechende gutachterliche Ausarbeitung vertieft.

c) Schutzgut Boden

Der Planbereich ist der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen zuzuordnen (Papenteicher Moränenlandschaft). Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1: 50.000 durch Lehmgebiete aus mittleren Pseudogleyen bestimmt. Als Bodenart dominieren Sande, z. T. mit Steinen, über lehmigen Sanden bis sandige Lehmen, die mit 50 bis 100 mm/a eine mittlere Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine mittlere Nährstoffnachlieferung sowie Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen.

Gemeinde Calberlah, Ortsteile Allenbüttel/ Wettmershagen, Landkreis Gifhorn

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung ist hoch. Die Böden besitzen eine geringe Anfälligkeit gegen Wind-, und eine geringe Anfälligkeit gegen Wassererosion.

Im Planbereich liegt eine geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) vor. Die Bodenwertzahl liegt für die Fläche bei 42, die Ackerzahl bei 45.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden.

Gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz erfüllt Boden die folgenden Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerstätte,
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung,
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im S. d. Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz¹⁵⁾ sind die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung vor allem auf die Bodenfunktionen unter Nr. 1 und 2 zu betrachten.

Die natürlichen Funktionen unter Ziffer 1 sind durch die landwirtschaftliche Prägung noch weitestgehend vorhanden. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht wesentlich beeinträchtigt, da sich bisherige Bodeneingriffe auf ca. 0,4 m Tiefe beschränken. Dies wird sich durch die geplante Nutzung in den Freibereichen sowie im Bereich möglicher Anpflanzungen nicht wesentlich ändern. Im Gegenteil, in Freibereich und der sich dort entwickelnden Grünflächen sowie im Bereich etwaiger Gehölzflächen ist mit einer Verbesserung hinsichtlich des Schutzgutes Boden zu rechnen. In den versiegelten Bereichen – hier gerade im Bereich der Gebäude und Verkehrsanlagen – wird es wesentliche Eingriffe bis zu einer Tiefe von rd. 1,50 bis 2,0 m geben.

Hinsichtlich ihrer Naturnähe besitzen Ackerflächen eine allgemeine Bedeutung für Naturschutz und Landschaft.

Veränderungen des Bodens bei den Bauarbeiten sind durch den Aushub von Baugruben, die Umgestaltung des Bodenreliefs durch Abgrabung und Aufschüttung sowie durch das Befahren mit schweren Baumaschinen zu erwarten. Schichtung, Form und Struktur des gewachsenen Bodens wird verändert unter gleichzeitiger Zerstörung der Bodenfunktionen. In den versiegelten Bereichen ist der Eingriff erheblich.

¹⁵⁾ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung kann nur durch die Entsiegelung anderer Flächen entsprechender Größe erreicht werden. Ein solches Entsiegelungspotenzial steht der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung. Die erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, sind daher durch die Verbesserungen von Bodenfunktionen im Plangebiet bzw. auf planexternen Flächen auszugleichen.

d) Schutzgut Fläche

Der Bebauungsplan überplant insgesamt rd. 1,1 ha Ackerfläche für die weitere bauliche Siedlungsentwicklung vor.

Insgesamt wird durch die Planung Fläche der landwirtschaftlichen Produktion entzogen, die dauerhaft verloren gehen.

Maßnahmen zum Rückbau an anderer Stelle stehen im Gemeindegebiet aktuell nicht zur Verfügung, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut als erheblich zu werten sind. Die Beeinträchtigung tritt mit der Bauphase ein und ist dauerhaft (Betriebsphase).

Der Verlust der Fläche ist als erheblicher Eingriff zu bewerten.

e) Schutzgut Wasser

Offengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich des vorhandenen Radweges befindet sich ein Straßenentwässerungsgraben, der durch die Planung allerdings nicht unmittelbar betroffen ist.

Die Sickerwasserrate liegt im mittleren Bereich, nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie bei 200 bis 250 mm/Jahr. Die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes liegt im mittleren Bereich mit 90 bis 140 mm. Das pflanzenverfügbare Bodenwasser wird mit 50 bis 100 mm als gering angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit bis zu nur 50 mm/Jahr ebenfalls sehr niedrig.

Durch die Neuversiegelung unversiegelter Flächen erhöht sich die Abflussrate von in dem Baugebiet anfallendem Oberflächenwasser.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Bereich der Neuversiegelungen sind erheblich; können jedoch durch ggf. mögliche Versickerung minimiert werden. Inwiefern diese Möglichkeit besteht, respektive wie die Entwässerung erfolgen wird, ist im Zuge der weiteren Planung zu klären. Im Bereich der Freiflächen kann auch weiterhin eine direkte Versickerung erfolgen. Es ist allerdings aufgrund der lehmhaltigen Böden im Plangebiet von einer Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit auszugehen.

Für Freiflächen und etwaige Gehölzanzpflanzungen ist hinsichtlich des Schutzgutes eine Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation zu erwarten. Auch im Bereich der unbebauten Areale wird keine Verschlechterung herbeigeführt. Es ist davon auszugehen, dass das Kompensationsdefizit durch Maßnahmen im Plangebiet oder auf planexternen Flächen ausgeglichen werden kann.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage dem Offenlandklima zuzuordnen. Eine grundlegende Funktion als Ausgleichsraum für beeinträchtigte Wirkräume besteht im Ausgangszustand. Wenn auch Beeinträchtigungen aufgrund teilweise bodenoffener Bewirtschaftungsformen anzunehmen ist.

Des Weiteren ist für das Plangebiet im Hinblick auf die Lufthygiene von einer grundsätzlichen Belastung durch die auf den angrenzenden Flächen stattfindende ordnungsgemäße Landwirtschaft auszugehen. Hinzu kommt die Belastung durch die Landesstraßen, die zu Stoffeinträgen und Temperaturerhöhungen entlang der Trassen führen. Die Funktion des Plangebietes für das Schutzgut Klima, Luft ist trotz der o.g. Einschränkungen als mittel einzustufen.

Für das Schutzgut Klima/ Luft ist der Planbereich somit von Bedeutung (Wertstufe 2).

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke der Ackerflächen geht bauart- und betriebsbedingt auf versiegelten Flächen gänzlich verloren. Die bisherige Ausgleichsfunktion der Ackerfläche geht verloren. Durch Grünflächen, mögliche Gehölzpflanzungen und ggf. externe Ausgleichsmaßnahmen entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur und zur Sauerstoffbildung beitragen. Die Beeinträchtigungen für das Kleinklima werden betriebsbedingt hierdurch minimiert.

Durch die Bebauung und Versiegelung wird es zu einer Änderung der mikroklimatischen Verhältnisse kommen; sie bewirkt tendenziell eine stärkere Erwärmung und eine verminderte Verdunstungsrate in Vergleich mit der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche.

Bezogen auf den Klimaschutz stellt jedwede Versiegelung oder Errichtung baulicher Anlagen oder Gebäude eine Verschlechterung durch den Ressourcen- und Energieverbrauch dar. Insofern ist bei Neubauten zur Realisierung energiesparender Bauweise Vorrang auf einen geringen End- respektive Primärenergieverbrauch der Gebäude mit einem hohen Anteil der Primärenergie aus erneuerbarer Energie zu legen. Dieses wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) – zuvor Energie-Einspar-Verordnung (ENEV) – mit unterschiedlichen Standards vorgegeben.

In der Gesamtschau führt die Planung zwar zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes, diese sind allerdings unter Berücksichtigung von Aufwertungen nicht als erheblich zu bewerten.

g) Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist Bestandteil des Außenbereichs bzw. der Offenlandschaft. Neben den vorhandenen Straßen prägt der Ackerbau das Bild. Das Plangebiet selbst ist durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung als Intensivacker geprägt.

Das Landschaftsbild ist als beeinträchtigt zu bewerten. Hiervon ausgenommen sind die Baumreihen entlang der Landesstraßen sowie die südwestlich angrenzende Gehölzfläche, die eine höhere Bedeutung für das Schutzgut aufweisen, von der Planung aber nicht unmittelbar betroffen sind.

Die Planung verursacht indes die Entstehung von Bebauung im Außenbereich, in einen bis dato durch seine ackerbauliche Nutzung geprägtem Bereich. Aufgrund der geringen Reliefenergie des Geländes gibt es keine gliedernden Elemente, die zu einem positiven Landschaftseindruck beitragen könnten. Eine Funktion für die Naherholung ist nicht gegeben.

Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrenzung der Baulichkeiten in der Höhe sowie verschiedener Maßnahmen des künftig durch

Gemeinde Calberlah, Ortsteile Allenbüttel/ Wettmershagen, Landkreis Gifhorn

die Feuerwehr geprägten Erscheinungsbildes, geht zwar der bisherige Zustand verloren. Aufgrund der Lage und seiner bisherigen Funktion sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering einzustufen.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bodendenkmale sind der für den Planbereich und seine unmittelbare Umgebung bekannt. Baudenkmale sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Zuge der Planvollziehung geht Ackerland verloren. Allerdings entsteht im Gegenzug ein Baugebiet für die Errichtung einer Feuerwehr, die der Gefahrenabwehr für die Bevölkerung wichtige Dienste leistet. Außerdem ist die Wertigkeit der Ackerflächen mit Hinblick auf die Ertragszahlen nicht als besonders hoch einzustufen.

Im Ergebnis sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch die Planung nicht zu erwarten.

i) Wechselwirkungen

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

Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

Boden – Wasser: In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes. (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Tiere und Pflanzen – Landschaft: Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen beeinflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotope – Landschaftsbild).

Mensch – Landschaft: Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

War bislang die Ackernutzung prägend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und für den Umgang der Schutzgüter Boden und Wasser, wird es künftig die Nutzung als Baufläche sein, die die künftige Artenzusammensetzung und den Umgang mit den anderen Schutzgütern prägen wird. Aufgrund der derzeit anzunehmenden Teilversiegelung der Böden sowie der Teil- Versickerung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

Bei den Tierarten werden vordringlich Brutvögel des Offenlandes betroffen sein. Durch Grünflächen, mögliche Gehölzpflanzungen und ggf. externen Ausgleichsmaßnahmen

werden neue Habitate geschaffen, welche sich positiv auf Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild und die verbundene Erholungsfunktion auswirken können.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Mensch

Mögliche Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm oder Stäube sind vorhabenbedingt auszuschließen.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich kommen Entsiegelungen, Aufwertungen aber auch Flächenstilllegungen und Gehölzpflanzungen in Betracht.

Zusätzliche Anpflanzungen sowie die Beschränkung der maximalen Versiegelung in dem Baugebiet könnten dazu beitragen, dass zusätzlich Nahrungshabitate im Plangebiet entstehen.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollen auch Bau- und Erschließungsmaßnahmen vorzugsweise außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen bzw. Kontrollen auf Nester und Wochenstuben im Bereich von Gehölzen auch im Umfeld des Plangebiets vorgenommen werden.

c) Schutzgut Boden

Die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelungen des Bodens sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Entsprechend sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

Gemeinde Calberlah, Ortsteile Allenbüttel/ Wettmershagen, Landkreis Gifhorn

d) Schutzgut Fläche

Möglichkeiten für eine Rücknahme von Baugebieten bestehen in der Gemeinde nicht. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts bleiben bestehen.

e) Schutzgut Wasser

Die vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen werden sich mittelbar auch positiv auf die Situation des Schutzguts Wasser auswirken. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist einer Einleitung vorzuziehen. Zusätzlich erfolgt noch eine Versickerung des Niederschlagswassers in den unversiegelten Bereichen, sofern möglich.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung lassen sich durch dauerhaft begrünte Flächen und die Pflanzung von Gehölzen minimieren. Versiegelungen sollten auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Für den Betrieb der Nutzungen ist vorrangig auf erneuerbare Energien zu setzen. Dieses ist in den weiteren Planungsebenen und bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

g) Schutzgut Landschaft

Besondere Maßnahmen für eine Einbindung der neuen Bebauung in das Landschaftsbild können bspw. durch zu pflanzende Gehölze umgesetzt werden.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen sind hinsichtlich denkmalschutzrechtlicher Belange oder Sachwerte nicht zu erwarten.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Standortwahl der Planung wurde durch die bestehende Fläche für den Gemeinbedarf auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits vorbereitet.

Bei Nichtumsetzung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin, wie bisher auch, überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein. Veränderungen der Umweltsituation würden nicht eintreten.

Die Errichtung einer Feuerwehr an anderer Stelle ist aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit und der erforderlichen verkehrstechnischen Lage nicht gegeben.

3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Innerhalb des Bebauungsplans sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (umgangssprachlich "Seveso III - Richtlinie")¹⁶⁾ auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder beson-

¹⁶⁾ Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

Gemeinde Calberlah, Ortsteile Allenbüttel/ Wettmershagen, Landkreis Gifhorn

ders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Umgekehrt befinden sich im näheren Umfeld keine Anlagen, welche in die genannte Richtlinie fällt.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) erfolgte eine Vor-Ort-Begehung.

Da der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 nicht weiter fortgeschrieben wurde, werden hier keine aktuellen Aussagen zum Plangeltungsbereich aufgezeigt. Die Plangrundlage ist nur eingeschränkt heranzuziehen.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten und vom Nutzer umzusetzen. Die Kontrolle der Einhaltung obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden und auf mögliche Hinweise von Bürgern entsprechend reagieren.

Unabhängig davon wird die Gemeinde im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die beabsichtigten Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben.

Hinsichtlich der Erschließung geht die Gemeinde von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit aus.

3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

- wird im Planverfahren ergänzt –

3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Isenbüttel: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)

Gemeinde Calberlah, Ortsteile Allenbüttel/ Wettmershagen, Landkreis Gifhorn

- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG
- Vogelschutzrichtlinie vom 2. April 1979, 79/409/EWG
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
- Niedersächsisches Klimaschutzgesetz (NKlimaG)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)-

4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" ¹⁷⁾ (herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag) angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

- Zitatbeginn

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw.

¹⁷⁾ Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

Gemeinde Calberlah, Ortsteile Allenbüttel/ Wettmershagen, Landkreis Gifhorn

Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

• **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

• **Schutzgut Boden**

- Natürlichkeit des Bodens

• **Schutzgut Wasser**

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

• **Schutzgut Klima/ Luft**

- Filterleistung der Biotoptypen
- klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet

• **Schutzgut Landschaftsbild**

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

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

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen.*

▪ Zitatende

Gemeinde Calberlah, Ortsteile Allenbüttel/ Wettmershagen, Landkreis Gifhorn

Für die verbleibenden Flächen kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter **Boden, Fläche und Wasser** zu erwarten sind.

| Rechnerische Bilanz | | | | | | | |
|---|----------------|------------|-------------|--|----------------|------------|------------------------|
| Berechnung des Flächenwertes der Eingriffsflächen | | | | | | | |
| Ist- Zustand | | | | Planung | | | |
| Ist- Zustand der Biotoptypen | Fläche (in ha) | Wertfaktor | Flächenwert | Fläche (Planung) | Fläche (in ha) | Wertfaktor | Flächenwert der Fläche |
| Eingriffsfläche (Baugebiet) | | | | Eingriffsfläche (Baugebiet) | | | |
| Acker (A) | 1,1 | 1 | 1,1 | Fläche für den Gemeinbedarf - versiegelbare Fläche 1,1 * 0,6 | 0,66 | 0 | 0 |
| | | | | - verbleibende nicht versiegelte Fläche: | 0,44 | 1 | 0,44 |
| Summe: | | | 1,1 | Summe: | 1,1 | | 0,44 |
| Flächenwert (Ist-Zustand) der Eingriffsfläche Σ | | | 1,1 | Flächenwert (Planung) der Eingriffsfläche Σ | | | 0,44 |
| Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung) | | | | | | | 0,44 |
| - Flächenwert der Eingriffsfläche (Ist- Zustand) | | | | | | | 1,1 |
| = Flächenwert für Ausgleich im Baugebiet erbracht (+) / nicht erbracht (-) | | | | | | | - 0,66 |

Der Flächenwert der Planung beträgt 0,44 Werteinheiten (WE), der des Bestandes (Ist-Zustand) 1,1 WE. In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 0,66 Werteinheiten/ ha. Dieses Defizit wird durch Maßnahmen im Plangebiet resp. auf einer externen Fläche erbracht. Die abschließende Vorgehensweise steht hier noch nicht fest.

Im Ergebnis ist aber davon auszugehen, dass die Eingriffe kompensiert werden können.

5.0 Flächenbilanz

| Art der Nutzung | Fläche in ha (gerundet) | Anteil (gerundet) |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| • Fläche für den Gemeinbedarf | 1,1 | 100 % |
| ▪ davon versiegelt 60 % | 0,66 | 60 % |
| ▪ davon unversiegelte Freiflächen | 0,44 | 40 % |
| Geltungsbereich Bebauungsplan | 1,1 | 100 % |

Gemeinde Calberlah, Ortsteile Allenbüttel/ Wettmershagen, Landkreis Gifhorn

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- werden im Planverfahren ergänzt -

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung vom bis zum im durchgeführt.

7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.

7.3 Veröffentlichung / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Veröffentlichung des Entwurfs vom bis stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit den dazugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis veröffentlicht.

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

Calberlah, den

.....

(Bürgermeister)