

Gemeinde Calberlah

Ortsteil Wettmershagen

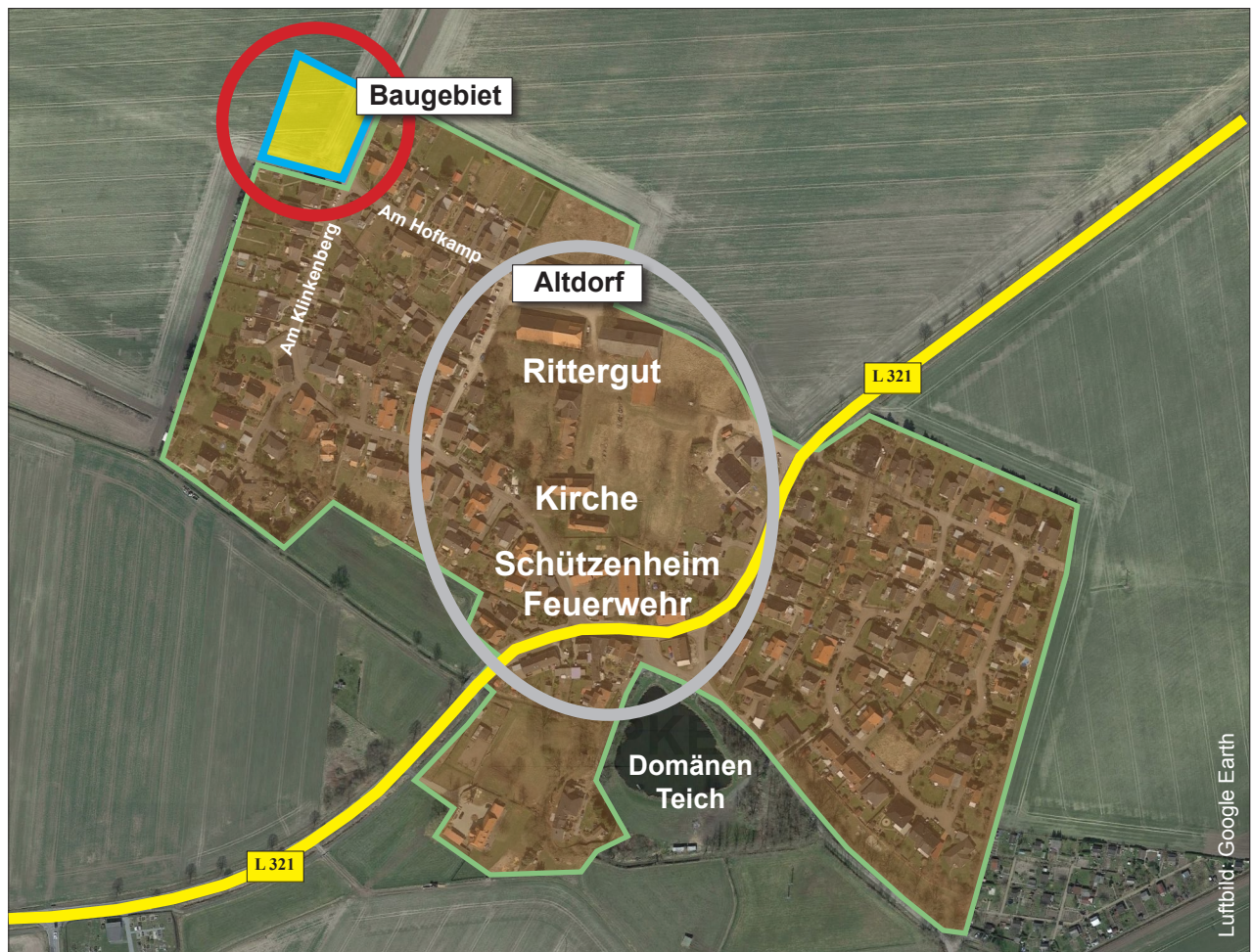


Bebauungsplan Wettmershagen Nord-West

Bebauungsplan der Innenentwicklung im Außenbereich gem. § 13b BauGB

Rechtskräftige Fassung

§ 10 (3) BauGB



Schütz ■ Planungsbüro ■ Braunschweig

PRÄAMBEL - AUSFERTIGUNG

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

Calberlah, den 12.07.2022

Goltermann
Bürgermeister

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Calberlah hat in seiner Sitzung am 18.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 22.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Calberlah, den 12.07.2022

Goltermann
Bürgermeister

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte, M 1:1000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, bereitgestellt vom Katasteramt Gifhorn. Aktenzeichen: L4-26/2021; Landkreis Gifhorn; Gemeinde Calberlah; Gemarkung Wettmershagen; Flur 4.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.01.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Gifhorn, den 12.07.2022

Eysell
LGLN - Katasteramt Gifhorn

L.S.

Planverfasser

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

Braunschweig, den 04.07.2022

Schütz
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Calberlah hat in seiner Sitzung am 31.01.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.02.2022 bis 25.03.2022 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Calberlah, den 12.07.2022

Goltermann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2022 als Satzung (§ 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Calberlah, den 12.07.2022

Goltermann
Bürgermeister

L.S.

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am 05.08.2022 im Elektronischen Verkündungsblatt der Samtgemeinde Isenbüttel Nr. 7 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am 05.08.2022 rechtsverbindlich geworden.

Calberlah, den 09.08.2022

Goltermann
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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


Calberlah, den _____

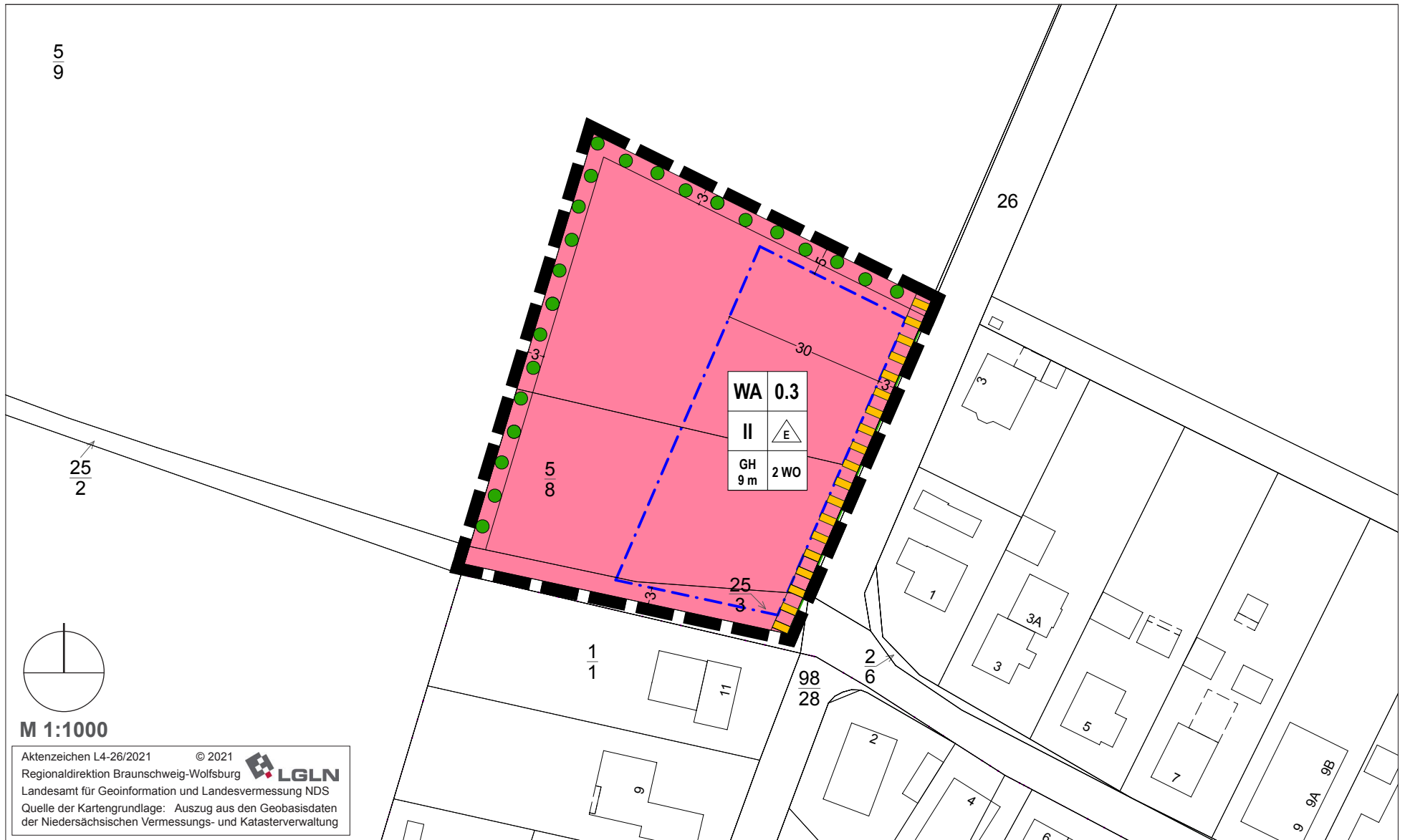
Bürgermeister

Nutzungsbeispiel



M 1:1000

Aktenzeichen L4-26/2021 © 2021
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg 
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung NDS
Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten
der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



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

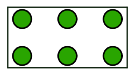
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), TF 1, 4, 6, 7

2 WO Höchstzulässige Zahl der Wohnungen, TF 2**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**0,3** Grundflächenzahl**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**GH 9m** Gebäudehöhe als Höchstmaß, TF 2**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

nur Einzelhäuser

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

Straßenbegrenzungslinie

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzstreifen, TF 5

Sonstige Planzeichen

Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB), TF 8



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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 4 BauNVO) sind nicht zulässig:

- die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 1 (5) BauNVO,
- die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO.

2. **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

3. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH beträgt 9,0 m.

Untere Bezugsebene ist die mittlere Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der erschließenden Straße zugewandt ist.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (Firstpunkt oder oberstes Bauteil aus Bauprodukten). Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch untergeordnete Aufbauten wie Schornsteine oder Antennenanlagen ist zulässig.

4. **Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) Nr. 25 a+b)

Die zeichnerisch festgesetzten 3 m breiten Pflanzstreifen im Bereich der WA-Flächen sind wie folgt zu bepflanzen:

- als 1-reihige geschnittene Hecke mit 3 Sträuchern/lfm im Abstand von 80 - 100 cm von der Grenze,
- oder mit Sträuchern und Bäumen, im Verhältnis je 6 Sträucher / 1 Baum, in 2 Rehen versetzt, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m.

Gehölzliste und Qualität der Sträucher: 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm: Hartriegel (*Cornus sanguina*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Wein-Rose (*Rosa rubignosa*), Holunder (*Sambucus nigra*)

Gehölzliste und Qualität der kleinkronigen Bäume: Hochstamm, 3 x verpfl.m.B., StU min.10-12 cm: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hahnensporn-Weißdorn (*Crataegus crus-galli*), Pflaumenblättriger Weißdorn (*Crataegus x prunifolia*), Zierapfel in Sorten (*Malus* in Sorten), Mehlbeere in Sorten (*Sorbus aria* in Sorten).

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

6. Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke (§ 9 Abs.6 BauGB, § 9 Abs.2 NBauO)

Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen und sind entsprechend nicht zulässig..

7. Maßnahmen zur Versickerung, Rückhaltung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers (§ 9 Abs.1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Für die Regenwasserbewirtschaftung ist als zentraler Rückhalteraum auf den Grundstücken ein Volumen von mindestens 25 l/m² abflusswirksamer Fläche vorzusehen. Das Rückhaltevolumen ist durch Rasen-, Erd- oder Folienbecken, unterirdische Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle, Gründächer mit Retention oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen herzustellen. Die Bewirtschaftung erfolgt durch Rückhaltung, Vernässung, Versickerung und Verdunstung des Regenwassers. Erst im Fall einer kompletten Auslastung des bereitgestellten Rückhaltevolumens darf über Notüberläufe der vorgenannten Anlagen das überschüssige Niederschlagswasser in den benachbarten, privaten Gräben abgeleitet werden.

8. Geh-, Fahrrecht und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 13 + 21 und § 9 (6) BauGB)

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Sicherung einer unterirdischen Wasserleitung. Begünstigter ist der Betreiber der Wasserleitung.

Im Bereich des 3 m breiten Schutzstreifens dürfen keine Gebäude errichtet werden oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und Betrieb der Entsorgungsleitung gefährden könnten, vorgenommen werden.

HINWEISE

Kampfmittel

Eine Kampfmittelfreiheit für das Plangebiet kann nicht bescheinigt werden. Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

Landwirtschaftliche Immissionen

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

Gemeinde Calberlah

Ortsteil Wettmershagen



Begründung

Bebauungsplan Nord-West

Bebauungsplan der Innenentwicklung im Außenbereich gem. § 13b BauGB

Rechtskräftige Fassung

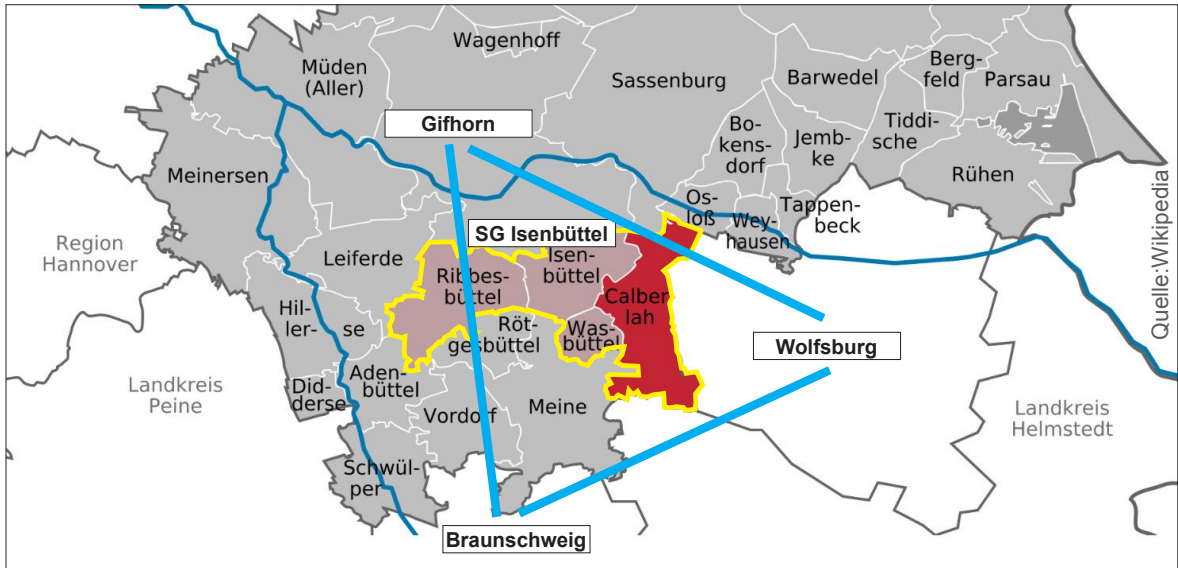
§ 10 (3) BauGB



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
2. Bauungs- und Erschließungskonzept	7
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm	8
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm	8
3.3 Flächennutzungsplan	10
3.4 Bauungsplan	11
3.5 Vorrangige Innenentwicklung	12
4. Ver- und Entsorgung	13
5. Immissionen	14
6. Umweltbelange	14
7. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	17
8 Festsetzungen des Bauungsplanes	18
8.1 Räumlicher Geltungsbereich	18
8.2 Art der baulichen Nutzung	18
8.3 Maß der baulichen Nutzung	19
8.4 Baugrenzen	20
8.5 Bauweise	20
8.6 Verkehrsflächen	20
8.7 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
8.8 Schottergärten	21
8.9 Niederschlagswasserversickerung	21
8.10 Geh- Fahr- und Leitungsrecht	22
9. Bodenordnung	22
10. Kosten	22
11. Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	22
12. Bauleitplanverfahren	26
13. Bauleitplanverfahren - Abwägung	26
14. Verfahrensvermerk	26

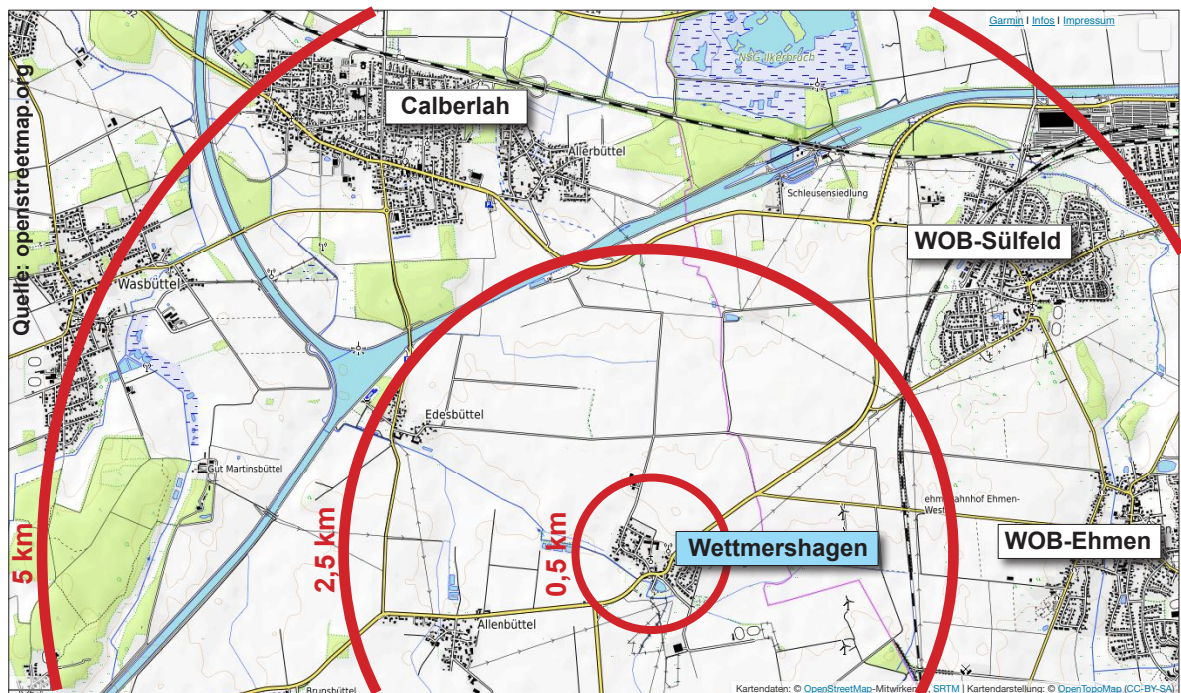
1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

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



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

Die Gemeinde Calberlah mit den Ortsteilen Allenbüttel, Allerbüttel, Brunsbüttel, Calberlah, Edesbüttel, Jelpke und Wettmershagen liegt im Osten des Samtgemeindegebietes und ist mit ca. 5.200 Einwohnern nach Isenbüttel die zweitgrößte Gemeinde in der Samtgemeinde. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von knapp 28 km².



Räumliche Lage



Wettmershagen Ortsansicht von Süden

Der Ortsteil Wettmershagen liegt im Südosten des Gemeindegebietes. Die Gemarkung von Wettmershagen grenzt im Osten an die Stadt Wolfsburg.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 weist in der Samtgemeinde Isenbüttel dem Ort Isenbüttel die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. Unterhalb der grundzentralen Ebene übernimmt Calberlah in der Samtgemeinde Isenbüttel grundzentrale Teilfunktionen und ist im Bereich der Siedlungsachse WOB-Calberlah-Isenbüttel-GF ein Schwerpunktort der Siedlungsentwicklung. Calberlah verfügt über einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Lehrte–Berlin. Die Station wird von zwischen Wolfsburg und Hannover verkehrenden Regional-Express-Zügen stündlich in beiden Richtungen bedient.

Calberlah verfügt über eine gesicherte Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben mit leistungsfähigen Strukturen im Bereich der alltäglichen Nahversorgung. Im Bereich der allgemeinbildenden Schulen ist eine gehobene Infrastruktur in Calberlah vorhanden.

Von Wettmershagen sind die benachbarten, zentralen Orte mit ihren infrastrukturellen Angeboten zur Deckung des täglichen und des speziellen Bedarfs auf kurzem Weg über das Netz der Landes- und Bundesstraßen eingebunden. Der `grundzentrale´ Ort Calberlah ist in 5 km, das Mittelzentrum Gifhorn in 20 km und die Innenstadt des Oberzentrums Wolfsburg ist in 15 km Entfernung erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr mit den Buslinien 158, 182, 184 und 186 verbindet Wettmershagen mit den benachbarten zentralen Orten. Die Bushaltestellen sind vom Baugebiet in 350 m zu erreichen.



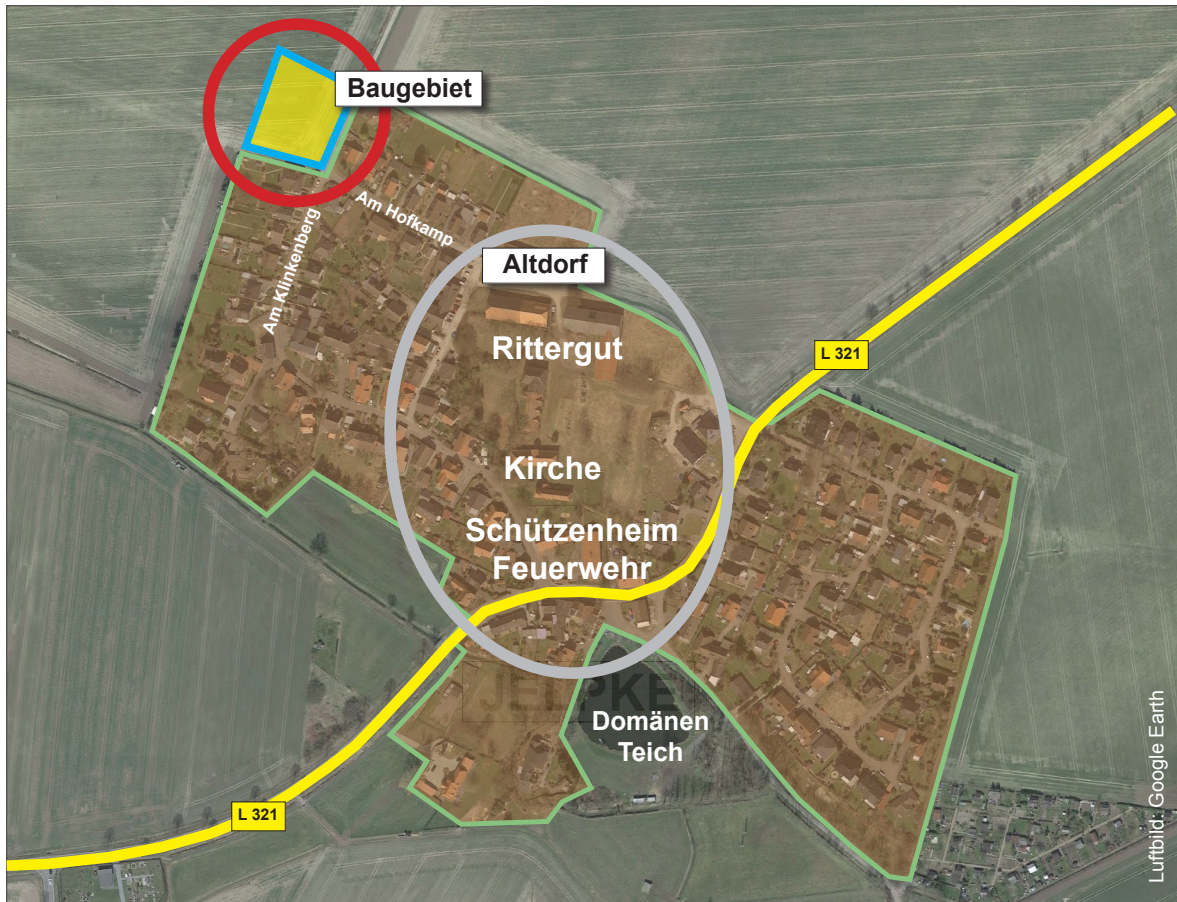
Ritterburg



St. Johannes des Täufers-Kirche

Erste urkundliche Erwähnung des Ortsteiles Wettmershagen war 1196 als „Wetmershagen“. In Wettmershagen gibt es eine Burg, die wohl aus einem bevorrechteten Hof hervorgegangen ist. Sie wird 1337 erstmals genannt. Nach einem Verkauf an die Herzöge wurde sie um 1357 entweder zu einem Schloss vergrößert oder ein Schloss von den Herzögen neu gebaut. Heute existiert noch das Rittergut, welches sich in Privatbesitz befindet und

nicht besichtigt werden kann. Das Dorfbild wird neben dem Gut von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden geprägt, die teilweise aus Fachwerk und Backsteinfachwerk errichtet wurden (Quelle: www.isenbuettel.de).



Siedlungsstruktur Wettmershagen

Ergänzend wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts Siedlungsflächen im Osten und Westen des Altdorfes ausgewiesen. Im Osten das Wohnbaugebiet Hopfengarten und im Westen das Wohnbaugebiet Am Klinkenberg - Am Hofkamp.



Am Klinkenberg



Am Hofkamp

Heute präsentiert sich Wettmershagen als lebenswerte Ortschaft mit einem lebendigen Vereinsleben mit dem Bürgerverein, Kleingartenverein „An der Steinwiese“, Schützenverein Wettmershagen und dem Sportverein VfL Wettmershagen sowie der Freiwilligen Feuerwehr Wettmershagen.

Es ist absehbar, dass die neuen Grundstücke des Bebauungsplanes von Einwohnern aus Wettmershagen bzw. ehemaligen Einwohnern, deren Wunsch es ist, nach Wettmershagen zurückzukommen, bebaut werden. So kann der Bedarf einer `echten Eigenentwicklung` in Wettmershagen berücksichtigt werden.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung und durch Schließung von Baulücken sind innerhalb von Wettmershagen ausgeschöpft. Freie Baugrundstücke in erschlossenen Neubaugebieten sind nicht mehr verfügbar. Um der Nachfrage gerecht zu werden, soll die Bereitstellung von Bauplätzen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht werden.



Das Baugebiet westlich der Apfelallee

Als potentieller Standort zur Entwicklung von Wohnbauflächen bietet sich eine ca. 0,5 ha große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Nordwesten der Ortslage an. Das Plangebiet liegt westlich der Straße `Apfelallee` und schließt an die vorhandene, südlich und östlich gelegene Bebauung an. Mit dem Baugebiet wird die offene Ecke am Siedlungsrand geschlossen.

Die Flächen des Plangebietes stehen kurzfristig zur Verfügung und bieten die Möglichkeit einer wirtschaftlichen, verkehrlichen Erschließung über das vorhandene, innergemeindliche Straßennetz. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wird durch Einbindung in die vorhandenen Netzsysteme vorgesehen.

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

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

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

2. Bauungs- und Erschließungskonzept



Bebauungskonzept

Das Plangebiet liegt im Nord-Westen der Ortslage von Wettmershagen, in Verlängerung der Straße Am Klinkenberg westlich der Apfelallee. an 'Wettmershagen Nord-West'. Es hat eine Größe von ca. 0,47 ha und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt von Norden nach Süden.

Im Süden und Osten grenzt es an die vorhandene Bebauung von Wettmershagen. Im Norden und Westen liegen landwirtschaftliche Flächen.

Das Bauungskonzept sieht zwei bis drei Baugrundstücke vor, die über die vorhandene Erschließungsstraße Apfelallee direkt erschlossen werden.

Die südlich und östlich angrenzende Bebauung ist vorrangig mit 1- teilweise mit 2-geschossigen Haupt- und Nebengebäuden in offener Bauweise bebaut, die vorrangig der Wohnnutzung dienen. Diese Nutzung und Bauweise mit Wohngebäuden soll auch für das Plangebiet zulässig sein.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas und Wasser und die Entsorgung von Schmutzwasser können durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze sicher gestellt werden.

Das Niederschlagswasser, das auf den bebauten und befestigten Flächen im Baugebiet anfällt, ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zurückzuhalten.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm

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

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

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

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

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

Die engen Verflechtungen dienen der gegenseitigen Ergänzung und sollen für eine Stärkung der Standortstrukturen genutzt werden. Dem Regionalverband 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 Regionalverbandes Großraum Braunschweig weist in der Samtgemeinde Isenbüttel dem Ort Isenbüttel die zentralörtliche

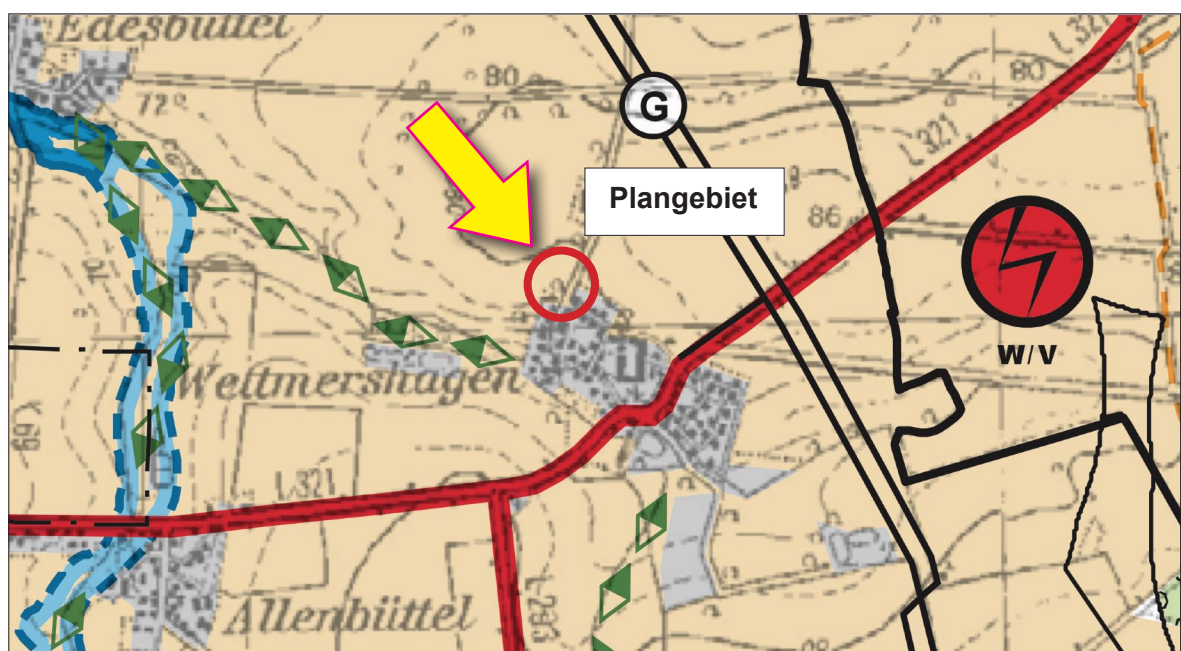
Funktion eines Grundzentrums zu. Die Ortschaft Calberlah ist als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen im Bereich der Siedlungsachse WOB-Calberlah-Isenbüttel-GF ein Schwerpunkort der Siedlungsentwicklung.

Auch außerhalb der Zentralen Orte ist daher eine nennenswerte Siedlungsentwicklung möglich. In § 2 Abs. 2 Nr. 11 Satz 2 ROG wird die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung benannt, womit der grundgesetzlichen verankerten Planungshoheit der Gemeinden Rechnung getragen wird. In Gemeinden mit gleich bleibender Einwohnerzahl ist eine Siedlungstätigkeit möglich, da aufgrund der Verkleinerung der durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt die Zahl der Haushalte zunimmt.

Sämtliche Standorte ohne Funktionszuweisung als Zentraler Ort, oder die nicht auf Siedlungsachsen liegen, unterliegen der sogenannten Eigenentwicklung, womit der grundgesetzlichen verankerten Planungshoheit der Gemeinden Rechnung getragen wird. Unter Berücksichtigung der demographischen Rahmenbedingungen, der vorhandenen Baulandreserven in Bauleitplänen und Reserven in Baulücken soll an diesen Standorten ein ausreichendes Wohnbaulandangebot für die ortsansässige Bevölkerung ortsspezifisch sichergestellt werden.

Freie Bauplätze sind in Wettmershagen zur Zeit nicht vorhanden. Verbindliche Bauleitpläne mit Wohnbauflächen wurden in den vergangenen zehn Jahren nicht aufgestellt. Desweiteren dient der vorliegende Bebauungsplan der Fortentwicklung und dem Erhalt vorhandener Ortsstrukturen und der Schaffung stabiler Einwohnerzahlen. Diese sind in den Jahren von 2005 bis 2020 geringfügig gefallen. In Wettmershagen leben zur Zeit rd. 420 Einwohner.

Der vorliegende Bauleitplan berücksichtigt somit eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung für Wettmershagen, die an den Grundsätzen der Eigenentwicklung ausgerichtet ist. Der zugrunde liegende Orientierungswert zur Eigenentwicklung geht von einem Angebot von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohner aus. Die Eigenentwicklung ist in der Regel auf einen 10-jährigen Planungshorizont auszurichten. Die vorliegende Planung mit insgesamt 2 - 3 Wohneinheiten entspricht einem unter 2-3-jährigen Planungshorizont. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Planung aus raumordnerischer Sicht vertretbar ist. Eine Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte ist nicht zu erwarten.



Auszug RROP 2008 RGB

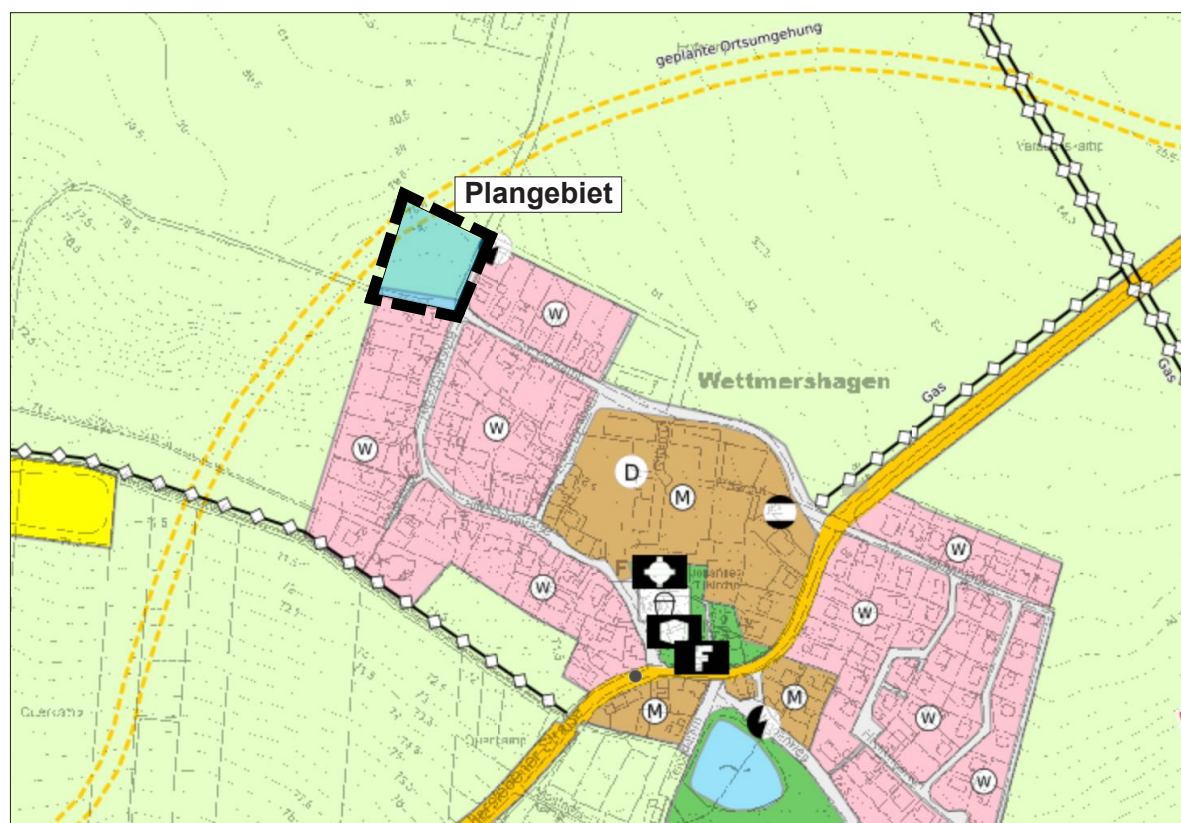
Im Regionalen Raumordnungsprogramm liegt die Änderungsfläche außerhalb des vorhandenen bzw. planerisch gesicherten Siedlungsbereiches.

Die zeichnerische Darstellung des RROP stellt für das Plangebiet *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* dar. Diese Festlegung erfolgt zum Schutz einer nachhaltigen Landbewirtschaftung für Gebiete mit einem mittleren bis hohen Ertragspotenzial . Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Da die Ausweisung als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* nicht nur das Plangebiet betrifft, sondern weiträumig für alle an den Siedlungsbereich von Wettmershagen anschließenden Landschaftsteile erfolgt, ergeben sich keine Alternativen der Ortsentwicklung. Des Weiteren ist die Größe des Planvorhabens so gering und von untergeordneter Bedeutung, dass in Abwägung der konkurrierenden Belange, einer sinnvollen Siedlungsentwicklung gegenüber den Belangen der Landwirtschaft der Vorrang eingeräumt wird.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die raumordnerische Belange berücksichtigt.

3.3 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Flächen für die Landwirtschaft' dar.

Des Weiteren tangiert die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Ortsumgehung das Plangebiet im Nordwesten. Diese Trasse der Ortsumgehung der L 321 ist nicht planfestgestellt und eine Umsetzung ist mittelfristig nicht zu erwarten.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel teilt in ihrer Stellungnahme 15.11.2021 mit, dass das Land den Bau von

Ortsumgehungen im Verlauf von Landesstraßen seit Jahren eingestellt hat. Die Verkehrsbelastung auf der L 321 bewegt sich im mittleren Bereich. Der Annahme, dass mittelfristig nicht von einer Planung der im Flächennutzungsplan dargestellten Ortsumgehung auszugehen ist, wird vom Geschäftsbereich Wolfenbüttel gefolgt.

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

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

Die Gemeinde Calberlah wird bei der Samtgemeinde Isenbüttel als zuständigen Träger der Flächennutzungsplanung beantragen, die Darstellung für den weiteren Verlauf der Ortsumgehung im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufzuheben.

3.4 Bebauungsplan

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

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

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

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB ist befristet. Die Frist zum Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 wurde durch das kürzlich beschlossene Baulandmolisierungsgesetz verlängert und ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

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

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

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

Rechtsgrundlagen für den vorliegenden Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) VORIS 21072 zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. der Niedersächsischen BauO sowie zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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.

3.5 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“ und „Baukultur“.

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

Das verdeutlicht, dass die wesentlichen Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung hauptsächlich auf den Siedlungsbestand ausgerichtet werden sollen, um eine ökonomisch, ökologisch und baukulturell belastende Siedlungsexpansion durch Flächenneuanspruchnahme zu vermeiden und stattdessen die Attraktivität und Lebensqualität in den Innenstädten, Ortskernen und Bestandsgebieten zu stärken.

Die neue Bestimmung steht im Zusammenhang mit der Ergänzung der Bodenschutzklausel durch die erweiterten Begründungsanforderungen bei der (Neu-) Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) und ist wie diese vor dem Hintergrund der Zielstellung des Bundes zu sehen, die Neuanspruchnahme 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 „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung

bei der Festlegung der jeweiligen Zielen der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Im Übrigen unterliegen die davon berührten Belange der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB.

Im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung wurde für Wettmershagen auf der Grundlage einer Luftbildauswertung und einer örtlichen Bestandsaufnahme das Potential an innerörtlichen Frei- und Brachflächen und Baulücken ermittelt.

Freie Baugrundstücke, rückwärtige Gartenflächen und sonstige Freiflächen, die unter ortsplanerischen Gesichtspunkten für eine Bebauung geeignet wären, sind insbesondere im Bereich des Ritterguts zu erkennen. Diese Flächen befinden sich im Eigentum eines privaten Investors. Bisherige Planungen für diesen Bereich waren u.a. mit den Belangen des Denkmalschutzes nicht vereinbar.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die LSW Netz GmbH & Co. KG, Wolfsburg. In Ergänzung zu den vorhandenen Leitungsnetzen der Straße `Am Klinkenberg - Apfelallee´ werden die erforderlichen Anschlüsse hergestellt.

Trinkwasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Gifhorn.

Die Ver- und Entsorgung der Neubebauung kann im Anschluss an die vorhandenen Leitungen geschehen.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Wasserverband Gifhorn und kann im Anschluss an die vorhandenen Leitungen geschehen. Ggf. muss die Ableitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers über private Schmutzwasserpumpwerke erfolgen.

Die Schmutzwasser werden in der Kläranlage in Wettmershagen gereinigt.

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser kann nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu bewirtschaften ist.

Nach Informationen des NIBIS-Kartenserver liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Böden mit Pseudogley-Braunerden aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen vor. Die grundwasserführenden Schichten liegen in einer Tiefe von 120-180 cm. Es ist davon auszugehen, dass wie auch in den benachbarten Bereichen eine Versickerungsfähigkeit der Böden vorliegt. Bei Starkregenereignissen kann Regenwasser in den privaten, benachbarten Gräben gedrosselt eingeleitet werden.

Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind drainiert. Das gesammelte Wasser wird über offene Gräben zur Edesbütteler Riede abgeleitet. Es ist geplant, den an der Westseite der Grundstücke der Straße `Am Klinkenberg´ verlaufenden Graben nach Norden zu verlängern.

Das von den bebauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird durch Versickerung direkt oder per Zwischenspeicherung wieder dem Grundwasser zu-

geführt. Dadurch werden die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasseranreicherung unterstützt sowie die Belastung der Gewässer verringert.

Des Weiteren wird vom Unterhaltungsverband Oberaller auf die Möglichkeit der privaten Brauchwassernutzung hingewiesen. Das gespeicherte Regenwasser kann unter Einsparung von Trinkwasser für die Bewässerung der Gärten und im Haushalt genutzt werden.

Bei der eventuellen Verwendung von Niederschlagswasser im Haushalt ist auf eine vorschriftsgemäß getrennte Installation zu achten. Die Anlage ist beim Wasserverband Gifhorn anzuzeigen. Zu Abrechnung von Abwasserentgelten ist eine separate Mengenerfassung erforderlich.

Müllentsorgung

Im Landkreis Gifhorn erfolgt die Müllentsorgung durch beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Die Vorgaben der RAS 06 für 3-achsige Müllfahrzeuge werden berücksichtigt.

Brandschutz

Zum Brandschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen.

Nach Angaben des Wasserverbandes Gifhorn kann bei ungestörten Netzverhältnissen die Löschwasserversorgung im Bereich der geschlossenen Ortschaften grundsätzlich nur bis zu einer Menge von max. 48 m³/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet werden.

5. Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen

An den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Flächen. Durch die Bewirtschaftung der Flächen können Stäube, Gerüche und Geräusche entstehen, die in das Plangebiet hineinwirken können und von den Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren sind. Gerade in der Bestell- und Erntezeit ist mit Immissionen auch in den späten Abendstunden, nachts und in den frühen Morgenstunden zu rechnen.

Um möglichen Immissionen entgegenzuwirken, werden Anpflanzungen in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Flächen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt.

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

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

Zur Überprüfung, ob durch die Planung bzw. die damit verbundene zukünftige Nutzung des Gebietes ggf. planungsrelevante Arten betroffen sind oder betroffen sein könnten,

wurde die Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung¹ durchgeführt, mit dem Ziel ob es projektbedingt zu Verstößen gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG kommt. Auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbegehungen in Verbindung mit einem Abgleich des Requisitenangebotes des Untersuchungsraumes mit den Habitatsprüchen von planungsrelevanten Arten ergab die artenschutzrechtliche Prüfung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht einschlägig sind, sofern die dargestellten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Der Bereich des geplanten Baugebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Ackerflächen schließen sich auch weiter in nördlicher und westlicher Richtung an. Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich Siedlungsflächen mit Wohnbebauung mit durchschnittlich strukturierten Gärten.

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

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

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

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Alternative Flächen, insbesondere freie Baugrundstücke im Innenbereich stehen in Wettmershagen nicht zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung und unter Beachtung der Belange einer sinnvollen Fortentwicklung vorhandener Ortsteile lässt sich die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht vermeiden.

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

Auswirkungen der Bebauungsplanung

Gesetzliche Grundlage

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungs-

1 Artenschutzprüfung – Bebauungsplan Wettmershagen Nord-West, Dr. Stefanie Meyer-Roxlau/Jens Diestel, Juni 2021

planes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 5 NAGBNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.

Die Bebauung einer unbebauten Fläche ist immer mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Im Folgenden werden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt:

Boden

Nach Realisierung des Baukonzeptes können innerhalb der Fläche, die als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird, bis zu 45% der Bodenoberfläche versiegelt werden. Die Versiegelung der Bodenfläche durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen verursacht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, da die Erdoberfläche verändert wird und verloren geht. Die natürlichen Bodenfunktionen werden stark beeinträchtigt.

Wasser

Bei Durchführung der Planung ist das anfallende Regenwasser von den Dachflächen und den Zuwegungen vor Ort zu versickern und oder zurückzuhalten.

Unter der Annahme, dass das anfallende Regenwasser im Baugebiet verbleibt bzw. versickert werden kann und die grundwasserbelastende landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird, kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser als nicht erheblich eingestuft werden.

Klima/Luft

Die geplante Bebauung geht mit einer Zunahme an warmluftproduzierenden Flächen (Dach-, Wand- und befestigte Flächen) einher, was sich lokal auf das Kleinklima im Baugebiet auswirken kann. Die offene Bebauung mit Wohngebäuden wird in dem gegebenen Ausgleichsraum einschließlich der Gärten (privat) die Durchgängigkeit der Strukturwindzirkulation nicht erheblich gefährden, wodurch der Verlust an Kaltluftproduzierenden Flächen ausgeglichen werden kann.

Pflanzen/Tiere

Die geplante Bebauung führt zu einem Verlust der vorhandenen Vegetationsstrukturen (intensiv genutztes Ackerland), was auch den Verlust potentieller Habitats für die Fauna mit sich bringt. Die Bauphase führt temporär zu verstärkten Lärmbelastungen im Raum.

Die Folgen der Baumaßnahme sind für Fauna und Flora erheblich. In dem Wohngebiet werden jedoch auch Gärten mit neuen Gehölzstrukturen entstehen, die mit einer entsprechenden Planung auch strukturreich gestaltet werden können, so dass mit der Baumaßnahme der Aufbau des Verbundnetzes nicht erheblich gefährdet wird. In der Umgebung sind mögliche Ausweichräume für die Fauna zusätzlich gegeben. Im B-Plan sind Pflanzstreifen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entlang der westlichen und nördlichen Seite festgesetzt. Die Anlage neuer Gehölzstrukturen kann die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna zu einem Teil ausgleichen. Auf der Grundlage der durchgeführten Artenschutzprüfung werden für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorhabensbedingt nicht erfüllt, sofern die dargestellten Maßnahmen zum Risikomanagement umgesetzt werden.

Landschaftsbild/ Erholung

Der Planungsraum besitzt für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung nur eine geringe Bedeutung. Das Plangebiet liegt auf einer Ackerfläche. Durch die landschaftsgerechte Eingrünung mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und die neu entstehenden Hausgärten können das Landschaftsbild und der Erholungswert aufgewertet werden.

Mensch

Während der Bauphase wird es temporär verstärkt zu Lärmbelastungen v.a. für die benachbarten Anwohner kommen. Die geplante Bebauung wird ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld in Wettmershagen jedoch nicht gefährden. Fazit

Mit der Baumaßnahme werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt. Für die o.g. Schutzgüter wurde zum Teil Schutzbedarf angezeigt. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden bei der Realisierung des Bauvorhabens berücksichtigt.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden die zulässigen Bodenversiegelungen auf den notwendigen Umfang beschränkt und der schonende Umgang mit Böden berücksichtigt.

Das festgesetzte Pflanzgebot in Nachbarschaft zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen schafft einen angemessenen Übergang zwischen besiedelten Flächen und der freien Landschaft.

7. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

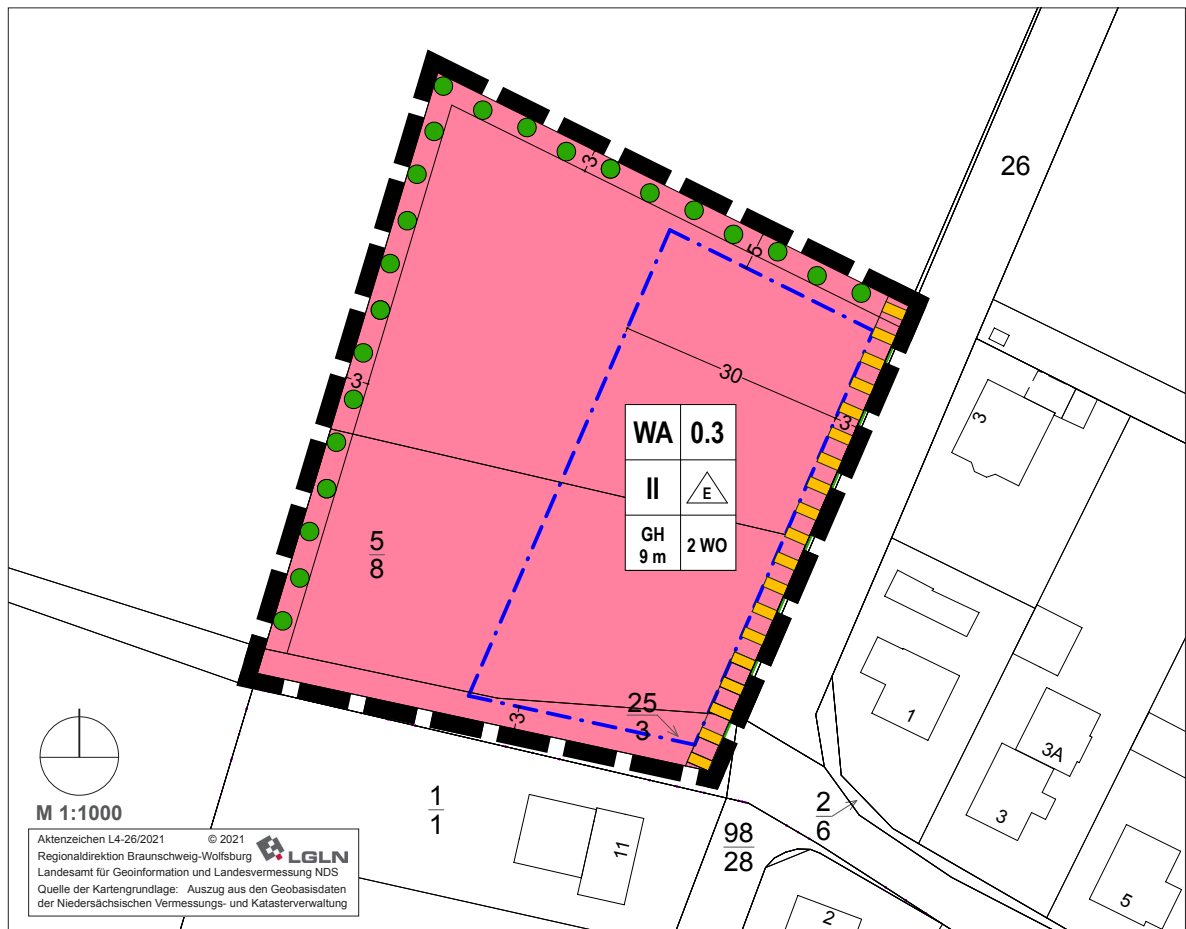
Die Eingriffsregelung nach §§ 13ff. BNatSchG hat zum Ziel, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auch außerhalb der besonderen Schutzgebiete zu erhalten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorrangig zu vermeiden und zu minimieren.

Als grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplans die Begrenzung der Versiegelung (GRZ) und Randeingrünung des Baugebietes mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollten durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die überschlägige Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt hat ein Ausgleichsbedarf von 1.170 Werteinheiten ergeben. Eine Festsetzung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB erfolgt. Danach gilt mit Verweis auf den § 13a BauGB, dass die zu erwartenden Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes



Zeichnerische Festsetzungen

8.1 Räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nord-Westen der Ortslage von Wettmershagen, westlich der Erschließungsstraße 'Apfelallee'.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst eine ca. 0,5 ha große Fläche in der Gemarkung Wettmershagen, Flur 4, Flurstück 5/8 und teilweise die Flurstücke 5/9 und 27/3.

8.2 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13b BauGB 'Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren' aufgestellt. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass die 'Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet' wird. Der Begriff Wohnnutzungen wurde vom Gesetzgeber nicht näher definiert. Zur Rechtssicherheit wird daher der 'Nutzungskatalog' eines allgemeinen Wohngebietes eingeschränkt. Die allgemein zulässige Nutzungen der nicht störenden Handwerksbetriebe und die Anlagen für kirchliche, kulturelle,

soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gem. § 1 Abs. 5 ausgeschlossen. Weiterhin sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Hingewiesen wird auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen im Norden und Westen von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich zu dulden sind. Die festgesetzten Anpflanzungen auf den Baugrundstücken in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Flächen sollen den möglichen Immissionen entgegen wirken.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf den dörflichen Charakter von Wettmershagen 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.

8.3.1 Grundflächenzahl

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

Die Grundflächenzahl liegt im Rahmen der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl darf entsprechend den Regelvorschriften des § 19 (4) BauNVO durch befestigte Nebenanlagen um 50 % überschritten werden.

8.3.2 Zahl der Vollgeschosse - Gebäudehöhe

Die Festsetzung zur Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen berücksichtigt die veränderten Vorstellungen und Wünsche der Bauherren. Während früher das `normale´ 1-geschossige Einfamilienhaus mit ausgebauten Dachgeschoss das Erscheinungsbild der Neubaugebiete prägte, ist heute ein Pluralismus an `modernen´ Baustilen vertreten: Mediterrane Villen, kubistische `Bauhäuser´ und das gesamte sonstige Sortiment der Fertighausanbieter. Zu beobachten ist der Trend nach Häusern, die vom Erscheinungsbild wie 2-geschossige Gebäude aussehen aber unter Ausschöpfung des Bauordnungsrechts noch als 1-geschossige Gebäude eingestuft werden. Diesem Trend will die Gemeinde sich nicht widersetzen und schafft daher die Möglichkeit einer echten 2-geschossigen Bauweise. Um einer nicht gewünschten gänzlich unterschiedlichen Höhenentwicklung von 1- und 2-geschossigen Gebäuden entgegen zu wirken, wird eine einheitliche Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt.

Da das Gelände des Plangebietes topografisch bewegt ist, wird die natürliche mittlere Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der erschließenden Straße zugewandt ist zur Definition des unteren Bezugspunktes herangezogen. Die zukünftigen Eigentümer und somit deren Entwurfsverfasser für die Anzeigeverfahren nach § 62 NBauO erhalten als Anlage zum Kaufvertrag erhalten Straßenausbaupläne mit Höhenangaben zur Bestimmung des Bezugspunktes. Desweiteren erhält die Bauaufsichtsbehörde entsprechende Informationen.

Der obere Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der Firstpunkt oder bei Flachdächern der Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes. Untergeordnete Aufbauten

wie Schornsteine oder Antennenanlagen können die festgelegte Gebäudehöhe überschreiten.

8.3.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Um der örtlichen Situation mit Einfamilienhausbebauung zu entsprechen, wird die Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Gebäudeform begrenzt. Je Einzelhaus können maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zugelassen werden.

8.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baufelder orientieren sich an die vorhandene Nachbarbebauung. Sie bieten ausreichende Flexibilität zur Anordnung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen.

8.5 Bauweise

Für die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern wird als Bauweise die Festsetzung - nur Einzelhäuser zulässig - festgelegt.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

8.6 Verkehrsflächen

8.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung kann über das inner- und überörtliche Straßennetz erfolgen. Die Baugrundstücke liegen direkt an der `Apfelallee`. Es besteht nicht das Erfordernis neue Straßenflächen auszuweisen.

Der Erhalt der Durchlässigkeit der „Apfelallee“ für landwirtschaftlichen Verkehr ist zu beachten.

8.6.2 Stellplätze

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8.7 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzstreifen

Die Anlage einer Baum- und Strauchpflanzung auf der West- und Nordseite des Baugebietes schafft einen wünschenswerten landschafts- und ortsbildgerechten Übergang der Siedlungsflächen zur freien Landschaft. Die Pflanzung übernimmt weiterhin eine Abschirm- und Schutzfunktion gegenüber Immissionen wie Staub, Gerüche und Geräusche, die durch die landwirtschaftliche Nutzung auftreten können.

Bei Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass diese einen ausreichenden Pflanzabstand zu der angrenzenden Ackerfläche haben, um eine Beschattung der Kulturen und das Hereinwachsen von Wurzelwerk in die Fläche zu vermeiden. Ebenso sind regelmäßige

Pflege- und Rückschnitte zu vorzunehmen, um herüberhängendes Geäst zu entfernen, das die Bewirtschaftung erschwert.

8.8 Schottergärten

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

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

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

8.9 Niederschlagswasserversickerung

Niederschlagswasser der Grundstücke

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu bewirtschaften ist.

Für die Regenwasserbewirtschaftung ist als zentraler Rückhalteraum auf den Grundstücken ein Volumen von mindestens 25 l/m² abflusswirksamer Fläche vorzusehen. Das Rückhaltevolumen ist durch Rasen-, Erd- oder Folienbecken, unterirdische Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle, Gründächer mit Retention oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen herzustellen. Die Bewirtschaftung erfolgt durch Rückhaltung, Vernässung, Versickerung und Verdunstung des Regenwassers. Erst im Fall einer kompletten Auslastung des bereitgestellten Rückhaltevolumens darf über Notüberläufe der vorgenannten Anlagen das überschüssige Niederschlagswasser in den benachbarten, privaten Graben abgeleitet werden. Die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen ist dauerhaft zu erhalten.

Durch die direkte Versickerung oder über Zwischenspeicherung wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasser zugeführt. Dadurch werden die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasseranreicherung unterstützt und somit die Belastung der Gewässer verringert.

Die Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DVGW-A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie die des Merkblattes ATV-DVGW-M 153: „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu berücksichtigen. Die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen der Baugenehmigung bauordnungsrechtlich unter Beachtung der technischen Regeln nachzuweisen.

8.10 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Die Wasserleitung für den vorhandenen Trinkwasser-Hausanschluss der nördlich gelegenen Hofstelle für die (Apfelallee Nr. 1a) liegt westlich der Apfelallee innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Zur Sicherung der unterirdischen Wasserleitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Begünstigter ist der Wasserverband Gifhorn als Betreiber der Wasserleitung.

Im Bereich des 3 m breiten Schutzstreifens dürfen keine Gebäude errichtet werden oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und Betrieb der Entsorgungsleitung gefährden könnten, vorgenommen werden. Bauliche Maßnahmen sind mit dem Begünstigten abzustimmen.

9. Bodenordnung

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

10. Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Die Bauflächen sind bereits erschlossen. Kosten für die Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsmedien werden von dem/r Bauherr/in übernommen. Die Gemeinde hat ergänzend zum Bebauungsplan mit den Grundstückseigentümern einen städtebaulichen Vertrag abschließen, der u.a. Regelungen der Kostenübernahme vorsieht.

11. Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange

Landkreis Gifhorn

Brandschutz

Allgemeine Hinweise

Zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wurden durch den Planaufsteller keine oder geringe Angaben gemacht.

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.

Hinweise aus brandschutztechnischer Sicht

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik: Allgemeines Wohngebiet (WA) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,6] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW.

Bemessung: Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen

und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1.

Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2.

Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) 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.

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).

Kreisarchäologie

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.

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

Untere Denkmalschutzbehörde

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals

beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde.

In der Umgebung des geplanten Gebietes sind keine Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vorzufinden.

Somit sind Auflagen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht erforderlich.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Boden

Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Hinweise Baugrundverhältnisse

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

LGLN - Kampfmittelbeseitigung

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Luftbilddauswertung

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

Aller-Ohre-Verband

Bei der Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers wird festgelegt, dass ein Rückhaltevolumen von 25 l/m² abflusswirksamer Fläche vorzusehen ist. Es wird erwartet, dass die Umsetzung der Festlegung kontrolliert und geprüft wird. Andernfalls ist diese Festsetzung wirkungslos.

Gleichzeitig sollte darauf hingewiesen werden, die Versiegelung der Grundstücke auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Wasserverband Gifhorn

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann im Anschluss an die vorhandenen Leitungen geschehen. Ggf. muss die Ableitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers über private Schmutzwasserpumpwerke erfolgen.

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser kann nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

12. Bauleitplanverfahren

Beschlüsse, Bauleitplanverfahren	Datum	Frist
Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB (Rat)	18.10.2021	
Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB		01.11. bis 15.11.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB		25.10. bis 26.11.2021
Auslegungsbeschluss § 3 (2) BauGB	31.01.2022	
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB		22.02. bis 25.03. 2022
Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB		22.02. bis 25.03. 2022
Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB		29.06.2022
Rechtskraft § 10 (3) BauGB (Amtliche Bekanntmachung)		

13. Bauleitplanverfahren - Abwägung

In den Bauleitplanverfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Dritten, 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 beigefügt.

14. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Begründung hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 22.02.2022 bis 25.03.2022 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 29.06.2022 durch den Rat der Gemeinde Calberlah unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Calberlah, den 12.07.2022

Goltermann
Bürgermeister

Anhang

Bauleitplanverfahren - Abwägung

ANLAGE 1

Gemeinde Calberlah

Bebauungsplan „Wettmershagen Nord-West“

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Seite 1

Stand: 05.04.2022

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
1. 05.04.22	Landkreis Gifhorn	<p>Hinweis der Untere Bauaufsichtsbehörde In den textlichen Festsetzungen im Punkt 6 den letzten Satz bitte ergänzen um: <i>... gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen</i> und sind entsprechend nicht zulässig.</p> <p>Brandschutz Allgemeine Hinweise Zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wurden durch den Planaufsteller keine oder geringe Angaben gemacht. 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.</p> <p>Hinweise aus brandschutztechnischer Sicht Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen: Gebietstypik: Allgemeines Wohngebiet (WA) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,6] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW. Bemessung: Gegen den B – Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden: 1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wurde bereits ergänzt.</p>

Bebauungsplan „Wettmershagen Nord-West“

		<p>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 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).</p> <p>2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschatz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.</p> <p>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. 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).</p> <p>Kreisarchäologie Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Hinweis Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsi-</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wurde bereits ergänzt.</p>
--	--	---	--

Bebauungsplan „Wettmershagen Nord-West“

30.11.21		<p>sches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde Aus denkmalrechtlicher Sicht gebe ich folgende Stellungnahme ab und bitte diese mit in die Bauleitplanung aufzunehmen: In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde. In der Umgebung des geplanten Gebietes sind keine Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vorzufinden. Somit sind Auflagen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht erforderlich.</p> <p>Kreisstraßenwesen Keine Bedenken</p> <p>Untere Wasserbehörde Keine Bedenken</p> <p>Untere Abfallbehörde Keine Bedenken</p> <p>Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde Keine Bedenken</p> <p>Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung Untere Bauaufsichtsbehörde Keine Bedenken</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wurde bereits ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
----------	--	--	---

Bebauungsplan „Wettmershagen Nord-West“

		<p>Brandschutz Allgemeine Hinweise Zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wurden durch den Planaufsteller keine oder geringe Angaben gemacht. 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.</p> <p>Hinweise aus brandschutztechnischer Sicht Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen: Gebietstypik: Allgemeines Wohngebiet (WA) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,6] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW. Bemessung: Gegen den B – Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden: 1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p>
--	--	---	---

Bebauungsplan „Wettmershagen Nord-West“

	<p>der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).</p> <p>2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschatz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.</p> <p>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. 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).</p> <p>Kreisarchäologie Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Hinweis Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; in-go.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde Aus denkmalrechtlicher Sicht gebe ich folgende Stellungnahme ab und bitte diese mit in die Bauleitplanung aufzunehmen: In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p>
--	--	---

Bebauungsplan „Wettmershagen Nord-West“

	<p>des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.</p> <p>Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde.</p> <p>In der Umgebung des geplanten Gebietes sind keine Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vorzufinden.</p> <p>Somit sind Auflagen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht erforderlich.</p> <p>Kreisstraßenwesen Kreisstraßen und Ortsdurchfahrten sind nicht betroffen.</p> <p>Untere Naturschutz- und Waldbehörde Folgt später</p> <p>Untere Abfallbehörde Folgt später</p> <p>Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde Hinweis Auf Grund der bekannten Tätigkeiten zur Förderung von Erdöl/Erdgas in der Region wird empfohlen, das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (kurz: LBEG) am Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Aus Sicht der unteren Boden- und Immissionsschutzbehörde ergeben sich keine weiteren Hinweise und Anregungen, die über den beschriebenen Umfang bzw. Detaillierungsgrad hinausgehen.</p> <p>Untere Wasserbehörde Bedenken Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers sind die Versickerungsfähigkeit des Bodens und der erforderliche Grundwasserflurabstand anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen. Da dieses Bodengutachten nicht vorliegt, kann der B-Plan nicht geprüft werden. Daher wird die Erschließung bis zu einem positiven Nachweis dieser Eigenschaften als nicht gesichert angesehen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wurde beteiligt.</p> <p>Die Bedenken werden berücksichtigt. Aufgrund des hohen Kosten eines Bodengutachten für das 'kleine' Baugebiet wurde in Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasserverband auf Erfahrungswerte zurückgegriffen. Die Begründung wird ergänzt.</p>
--	---	---

Bebauungsplan „Wettmershagen Nord-West“

		<p>hen.</p> <p>Hinweis Eine Versickerung des Niederschlagswassers darf nicht in Bereichen mit Bodenverunreinigungen oder Altlasten erfolgen. Bei Vorliegen einer solchen Beeinträchtigung ist ein alternativer Entsorgungsweg für das Niederschlagswasser zu wählen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p>
2.	Amt für regionale Landesentwicklung		
3.	Regionalverband Großraum Braunschweig		
4. 15.03.22	NLSTBV Nds. Landesbeh. für Straßenbau und Verkehr	<p>Weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Unter der Voraussetzung, dass die Bedenken und Anregungen aus der Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 15.11.2021 im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o. a. Bebauungsplanentwurf in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.</p> <p>Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung vom 15.11.2022</p> <p>Keine grundsätzlichen Bedenken. Unter der Voraussetzung, dass die folgenden Hinweise im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, wird dem Bebauungsplanentwurf in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zugestimmt. Bedenken und Anregungen werden im Rahmen der Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB vorbehalten.</p> <p>Hinweise zur Ortsumgehung Das Land hat den Bau von Ortsumgehungen im Verlauf von Landesstraßen seit Jahren eingestellt. Die Verkehrsbelastung auf der L 321 bewegt sich im mittleren Bereich. Der Annahme im vorliegenden Bebauungsplan (Abschnitt 3.3), dass mittelfristig nicht von einer Planung der im Flächennutzungsplan dargestellten Ortsumgehung auszugehen ist, wird vom Geschäftsbereich Wolfenbüttel gefolgt.</p> <p>Hinweise zu Lärmschutzmaßnahmen Es wird darauf hingewiesen, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissio-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Calberlah beantragt bei der Samtgemeinde Isenbüttel, die Darstellung der Ortsumgebung im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufzuheben. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan „Wettmershagen Nord-West“

		nen wie Lärm, Staub, Abgasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden	
5.	NLWKN Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz		
6. 22.11.21	Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie	<p>Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung</p> <p>Hinweise Boden Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der <u>Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“</u> des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.</p> <p>Hinweise Baugrundverhältnisse Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.</p>

Bebauungsplan „Wettmershagen Nord-West“

		<p>Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	
7.	LGLN - Katasteramt Gifhorn		
8. 29.10.21	LGLN - Kampfmittelbeseitigung	<p>Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung</p> <p>Hinweise der Kampfmittelbeseitigung</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):</p> <p>Fläche A</p> <p><u>Luftbilder</u>: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p><u>Luftbildauswertung</u>: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.</p> <p><u>Sondierung</u>: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p><u>Räumung</u>: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p><u>Belastung</u>: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p><u>Empfehlung</u>: Luftbildauswertung</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p>
9. 01.03.22	Landwirtschaftskammer NDS, Bezirksstelle Braunschweig	<p>Hinweis zum landwirtschaftlichen Verkehr</p> <p>Die Übernahme unseres Hinweises zur Durchlässigkeit der „Apfelallee“ für landwirtschaftlichen Verkehr in den Begründungstext begrüßen wir.</p> <p>Hinweis zur Stellungnahme vom 10.11.2022</p> <p>Weitere Änderungen oder Ergänzungen bezüglich der o.g. Belange haben sich nicht ergeben, weshalb wir alle weiteren Punkte unserer vorherigen Stellungnahme weiterhin aufrechterhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan „Wettmershagen Nord-West“

10.11.21		<p>Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung vom 10.11.2022 Im Grundsatz keine Bedenken</p> <p>Hinweise zur Nachverdichtung Gemäß Begründungstext bestehen in Wettmershagen keine Möglichkeiten zur Nachverdichtung innerhalb der Ortschaft. Diese Aussage basiert auf Auswertungen einer Potenzialanalyse, die für die Ortschaft durchgeführt worden ist. Die Darlegung dieser Ergebnisse und Auswertungen wäre wünschenswert, um die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Außenbereichsfläche für die geplante Wohnbebauung gemäß §1a (2) BauGB nachvollziehbar zu begründen. Ein Blick in das Luftbild Wettmershagen lässt zunächst einige Baulücken insbesondere im Bereich des Ritterguts erkennen. Vor diesem Hintergrund wäre die im Begründungstext genannte Konkretisierung bisheriger Planungen in diesem Bereich voranzutreiben.</p> <p>Hinweise zu landwirtschaftlichen Immissionen Die in den Unterlagen angeführten Hinweise zu Auftreten und Tolerierung landwirtschaftlicher Immissionen wie Stäuben, Lärm oder Gerüchen begrüßen und unterstützen wir. Da es sich bei der künftigen Anwohnerschaft ausschließlich um Familienmitglieder des nördlich gelegenen Ackerbaubetriebs handelt, der ebenfalls die angrenzende Ackerfläche bewirtschaftet, ist das Konfliktpotenzial hinsichtlich dieser Immissionen zunächst als gering einzuschätzen. Dennoch sei auf diese Thematik hingewiesen. Einschränkungen der Bewirtschaftung oder Entwicklungsmöglichkeiten der Hofstelle, auf der schwerpunktmäßig Getreide gelagert und aufbereitet wird, dürfen durch die heranrückende Wohnbebauung nicht entstehen.</p> <p>Hinweise zu Be- oder Entwässerungsleitungen Durch den familiären Bezug zwischen Bauplätzen, künftiger Anwohnerschaft und dem Landwirtschaftsbetrieb, setzen wir voraus, dass möglicherweise vorhandene Be- oder Entwässerungsleitungen der betroffenen Ackerfläche vor Baubeginn umgeleitet werden, um die übrige Flächenbe- bzw. -entwässerung weiterhin aufrecht zu erhalten.</p> <p>Hinweise zum landwirtschaftlichen Verkehr Gleiches gilt für den Erhalt der Durchlässigkeit der „Apfelallee“ für landwirtschaftlichen Verkehr.</p> <p>Hinweise zu den geplanten Anpflanzungen</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
----------	--	--	--

Bebauungsplan „Wettmershagen Nord-West“

		<p>Weiterhin begrüßen und unterstützen wir die Anmerkungen zu den geplanten Anpflanzungen zwischen Bau- und Ackerflächen.</p> <p>Hinweise zu den nicht erforderlichen Kompensationsmaßnahmen Weitere Kompensationsmaßnahmen sind durch die Wahl des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich und vorgesehen, was aus landwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
10.	Forstamt Südostheide der LWK		
11.	Nds. Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel		
12. 28.03.22	Wasserverband Gifhorn	<p>Anregungen und Bedenken: Schmutzwasser Ggf. muss die Ableitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers über private Schmutzwasserpumpwerke erfolgen.</p> <p>Niederschlagswasser Anfallendes Niederschlagswasser kann nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.</p> <p>Trinkwasser Bei der eventuellen Verwendung von Niederschlagswasser im Haushalt ist auf eine vorschriftsgemäß getrennte Installation zu achten. Die Anlage ist beim Wasserverband Gifhorn anzuzeigen. Zu Abrechnung von Abwasserentgelten ist eine separate Mengenummessung erforderlich.</p>	<p>Die Anregungen und Bedenken werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p>
30.11.21		<p>Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung</p> <p>Anregungen und Bedenken Niederschlagswasser Grundsätzlich ist bei der Neuausweisung von Baugebieten über ein Baugrundgutachten zu prüfen, ob Versickerung auf den Grundstücken möglich ist. Bei Gebieten, die an eine Mischwasserkanalisation anschließen, ist eine Einleitung von Niederschlagswasser nicht möglich, dies ist hier der Fall.</p> <p>Schmutzwasser Zur Erschließung mit Schmutzwasser wäre die vorhandene Ortskanalisation, die bisher lediglich bis zur Ecke Am Klinkenberg/Am Hofkamp geht, zu erweitern.</p>	<p>Die Anregungen und Bedenken werden beachtet. Aufgrund des hohen Kosten eines Bodengutachten für das `kleine` Baugebiet wurde in Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasserverband auf Erfahrungswerte zurückgegriffen. Die Begründung wird ergänzt.</p>

Bebauungsplan „Wettmershagen Nord-West“

		<p>Trinkwasser</p> <p>Bei ungestörten Netzverhältnissen wird die Löschwasserversorgung im Bereich der geschlossenen Ortschaften grundsätzlich nur bis zu einer Menge von max. 48 m³/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet.</p> <p>Der vorhandene Trinkwasser-Hausanschluss für die Haus-Nr. 1a liegt auf dem Flurstück der Erschließung und ist im B-Plan-Verfahren mit einem 3m breiten Schutzstreifen auszuweisen.</p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser kann über eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erfolgen.</p>	<p>Für den 3 m breiten Schutzstreifen wird zur Sicherung der Trinkwasserleitung ein Leitungsrecht festgesetzt.</p>
13. 22.02.22	Aller-Ohre-Verband	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Hinweise zur Beseitigung des Niederschlagswassers</p> <p>Bei der Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers wird festgelegt, dass ein Rückhaltevolumen von 25 l/m² abflusswirksamer Fläche vorzusehen ist. Die Festlegung wird seitens des Unterhaltungsverbandes begrüßt. Da die Möglichkeiten dieses Ziel zu erreichen vielseitig sind, wird erwartet, dass die Umsetzung der Festlegung kontrolliert und geprüft wird. Andernfalls ist diese Festsetzung wirkungslos.</p> <p>Gleichzeitig sollte darauf hingewiesen werden, die Versiegelung der Grundstücke auf das erforderliche Maß zu beschränken.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p>
14. 23.02.22	Avacon AG	<p>Hinweise zu Versorgungsanlagen</p> <p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ PurenaGmbH / WEVG GmbH & Co KG.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
15. 26.10.21	Tennet	<p>Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung</p> <p>Hinweise zu Versorgungsanlagen</p> <p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ PurenaGmbH / WEVG GmbH & Co KG.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
16. 25.03.22	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	<p>Hinweise</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
17.	DFMG – Deutsche Funkturm		

Bebauungsplan „Wettmershagen Nord-West“

18.	Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn		
19. 09.03.22	LSW Netz	Keine Bedenken	
20. 25.03.21	Vodafone Kabel	Keine Einwände Hinweise Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eine Ausbaumentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
21.	WOBCOM		
22.	Finanzamt Gifhorn		
23. 21.02.22	Polizeiinspektion Gifhorn	Keine Einwände	
24.	Feuerwehr, Gemeindebrandmeister, Zivilschutz		
25. 23.02.22	Samtgemeinde Isenbüttel	Hinweise zur Darstellung der Ortsumgebung im Flächennutzungsplan Die Stellungnahme vom 02.11.2021 wird in nachfolgendem Punkt aufrecht erhalten: Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher wird im vorliegenden Entwurf die Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchtrennt allerdings eine im Flächennutzungsplan dargestellte Ortsumgebung. Die Formulierung unter Nr. 3.3 der Begründung, dass diese nur tangiert wird, ist weiterhin unzutreffend. Bezugnehmend auf die Stellungnahme vom 02.11.2021 wird außerdem Folgendes angeführt: Die genannte redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplanes kann bei Durchführung von beschleunigten Verfahren nur angewandt werden, wenn die geordnete Entwicklung des (Samt-)Gemeindegebietes nicht	Die Hinweise werden beachtet. Die Gemeinde Calberlah wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bei der Samtgemeinde Isenbüttel die Aufhebung der Darstellung der Trasse der Umgehungsstraße im Flächennutzungsplan beantragen sowie eine Kostenvereinbarung abzuschließen.

Bebauungsplan „Wettmershagen Nord-West“

		<p>beeinträchtigt wird. Auch wenn die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, mittelfristig nicht von einer Planung der im Flächennutzungsplan dargestellten Ortsumgehung ausgeht, ist die Trasse planungsrechtlich festgesetzt und stellt den Planungswillen der Samtgemeinde Isenbüttel dar. Es ist entweder eine Änderung der Trasse über eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich oder eine Teilaufhebung des Flächennutzungsplanes. Eine durchtrennte Trasse im Flächennutzungsplan zu belassen, ist städtebaulich nicht sinnvoll. Eine funktionslose Festsetzung entspricht nicht dem durch den Flächennutzungsplan bekundeten Planungswillen der Samtgemeinde, welche die Planungshoheit auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hat.</p> <p>Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes „Wettmershagen Nord-West“ ist der beabsichtigte Antrag der Gemeinde Calberlah auf Aufhebung der dargestellten Trasse im Flächennutzungsplan zu stellen sowie eine Kostenvereinbarung abzuschließen. Die Entscheidung über eine Veränderung des Flächennutzungsplanes bleibt aber dem Träger der Planungshoheit vorbehalten und ist somit von politischen Beschlüssen abhängig.</p> <p>Hinweis zur Abbildung der zeichnerischen Festsetzung in der Begründung Die auf Seite 18 der Begründung dargestellte zeichnerische Festsetzung stimmt nicht mit der zeichnerischen Festsetzung auf dem Plandokument überein (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht dargestellt und ED statt E).</p> <p>Hinweise zur Aufnahme von Hinweisen auf dem Plandokument Es wird angeregt auf dem Plandokument „Hinweise“ aufzunehmen</p> <p>a. Zu Immissionen, bspw.: Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen im Norden und Westen ist gelegentlich mit Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen zu rechnen, die jedoch als ortsüblich zu dulden sind.</p> <p>b. Zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, bspw.: In dem Bereich des 3 m breiten Schutzstreifens, der zeichnerisch als „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ dargestellt ist, dürfen keine Gebäude errichtet werden oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und Betrieb der Entsorgungsleitung gefährden könnten, vorgenommen werden.</p> <p>Besser geeignet wäre hierfür ggf. eine Textliche Festsetzung wonach im Bereich der nicht überbaubaren Fläche, die sich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze befindet, Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen werden. Fraglich ist, ob die Regelungen auch mögliche Beschränkungen für Einfriedungen, Fundamente und übrige Beplanungen betreffen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Abbildung wird redaktionell aktualisiert</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>
--	--	---	---

Bebauungsplan „Wettmershagen Nord-West“

02.11.21		<p>c. Zu den Kampfmitteln, bspw.: Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht vorausgesetzt werden.</p> <p>Hinweis zur Berücksichtigung der Stellungnahme in der Begründung Unter „Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange“ in der Begründung, ist die Stellungnahme der Samtgemeinde Isenbüttel vom 02.11.2021 nicht aufgeführt.</p> <p>Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung</p> <p>Hinweise zur Darstellung der Ortsumgebung im Flächennutzungsplan Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher wird im vorliegenden Entwurf die Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchtrennt allerdings eine im Flächennutzungsplan dargestellte Ortsumgebung. Die Formulierung unter Nr. 3.3 der Begründung, dass diese nur tangiert wird, ist unzutreffend. Die genannte redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplanes kann bei Durchführung von beschleunigten Verfahren angewandt werden, wenn die geordnete Entwicklung des (Samt-)Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Durch die zeichnerische Darstellung im Flächennutzungsplan hat die Samtgemeinde den Planungswillen einer Ortsumgebung dokumentiert. Die Umsetzung dieses Planungswillens wird durch den vorgesehenen Bebauungsplan unmöglich. Eine Veränderung der dargestellten Trassenführung wird erforderlich. Dieses bedarf eines regulären Bauleitplanverfahrens, eine bloße Berichtigung des Flächennutzungsplanes erscheint für die Verlegung der Trassierung einer Umgehungsstraße nicht sachgerecht.</p> <p>Hinweise zur vorrangigen Innenentwicklung Auf Seite 12 der Begründung unter Punkt 3.5 „Vorrangige Innenentwicklung“ werden falsche Angaben gemacht. Hier steht, dass die Samtgemeinde Isenbüttel Informationen über zur Verfügung stehende Baulücken sammelt und diese zusammen mit den freien Baugrundstücken der Neubaugebiete Bauinteressenten anbietet. Die Samtgemeinde führt kein Baulückenkataster, private Grundstücke können auch nicht von der Samtgemeinde angeboten werden.</p> <p>Hinweis zur Neuregelung des § 17 BauNVO Unter Nr. 8.3.1 der Begründung (Seite 18) wird auf die „Höchstwerte nach § 17 BauNVO“ Bezug genommen. Mit der Neureglung des § 17 BauNVO handelt es sich nicht mehr um Höchstwerte, sondern um „Orientierungswerte für Obergren-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zu beachtenden Hinweise sind soweit sinnvoll inhaltlich in die Begründung übernommen worden.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist in ihrer Stellungnahme vom 15.11.2021 darauf hin, dass das Land den Bau von Ortsumgehungen im Verlauf von Landesstraßen seit Jahren eingestellt hat. Die Verkehrsbelastung auf der L 321 bewegt sich im mittleren Bereich. Der Annahme im vorliegenden Bebauungsplan (Abschnitt 3.3), dass mittelfristig nicht von einer Planung der im Flächennutzungsplan dargestellten Ortsumgebung auszugehen ist, wird vom Geschäftsbereich Wolfenbüttel gefolgt. Daher wird die Gemeinde Calberlah bei der Samtgemeinde Isenbüttel als Träger der Flächennutzungsplanung beantragen, die Darstellung der Ortsumgebung im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufzuheben. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, erfolgt die Aufhebung der Ortsumgebung bereits durch Berichtigung. Die geordnete Entwicklung des (Samt-)Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird geändert.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird geändert.</p>
----------	--	---	--

Bebauungsplan „Wettmershagen Nord-West“

		zen“. Hinweise zur festgesetzten Bauweise Nach den Angaben auf Seite 19 der Begründung, Nr. 8.5, sind nur Einzelhäuser zulässig. Laut Planzeichnung und Textlicher Festsetzung sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.	Die Hinweise werden beachtet. Die textliche Festsetzung wird geändert.
--	--	---	--

Interessenverbände

IV 1.	Nds. Landvolk		
IV 2. 18.03.22	KONU Natur- und Umweltschutzverbände	Keine Einwände	
IV 3.	Landesverband Erneuerbare Energien		

Nachbargemeinden

N 1.	Stadt Gifhorn		
N 2.	Stadt Wolfsburg		
N 3.	Gemeinde Lehre		
N 4. 25.10.21	Gemeinde Isenbüttel	Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung Keine Einwände	
N 5.	Gemeinde Wasbüttel		
N 6.	Gemeinde Osloß		
N 7.	Gemeinde Sassenburg		

Bebauungsplan „Wettmershagen Nord-West“

**Private Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB
liegen nicht vor.**

--	--	--	--