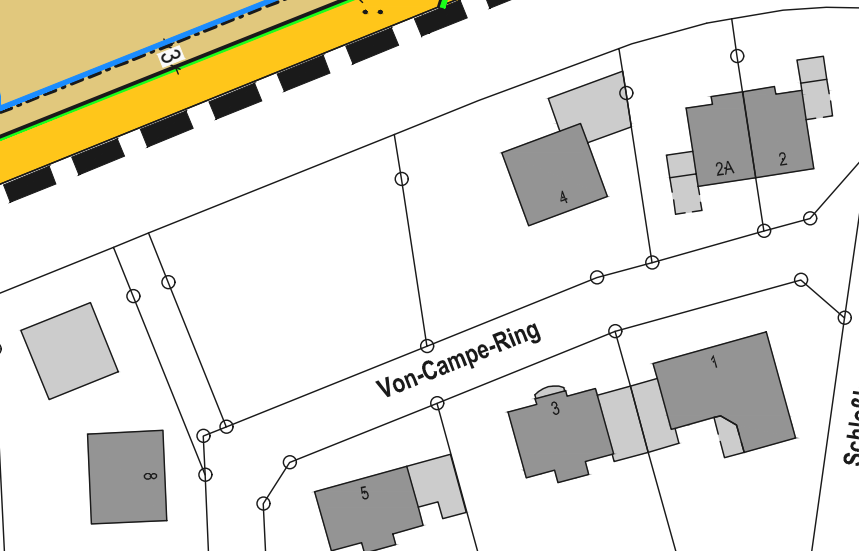
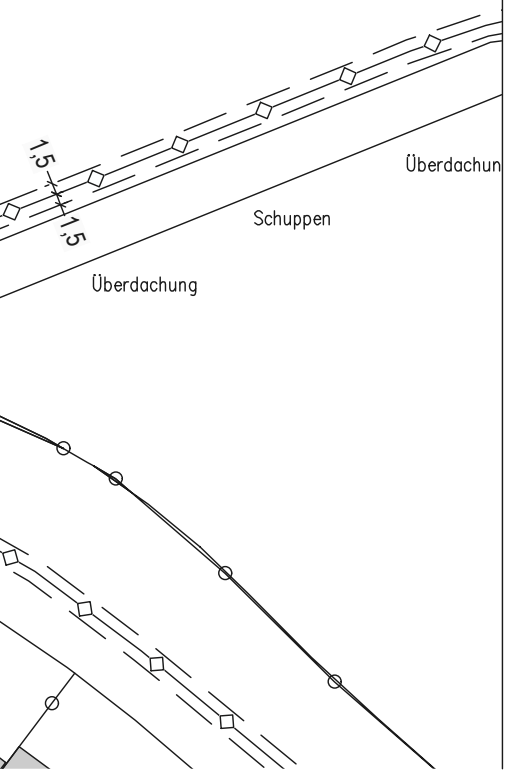
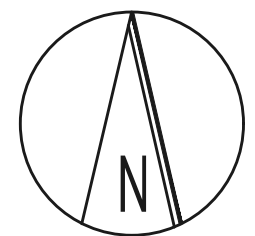


Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!

gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ASL). Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrissdarstellung und der Örtlichkeit sind möglich! Es wird keine Gewähr für die Lagerichtigkeit von Punkten, Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.

Angefertigt im April 2019  
durch Dieckbreder, VTL  
Auftragsnr. ....2019-8000...  
Gemarkung ....Isenbüttel...  
Flur .....3.....  
Maßstab 1: .....1000.....  
M.SC. JOHANNES ERDMANN  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Knickwall 16  
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
3 8 5 1 8 G I F H O R N



Gemeinde Isenbüttel  
**Allerkamp II**  
Bebauungsplan

Stand: 10 (1) BauGB

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

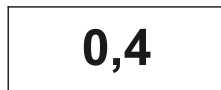
# Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

## Art der baulichen Nutzung



Urbane Gebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 2 und 4

## Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Oberkante als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Abweichende Bauweise



Baugrenze

## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

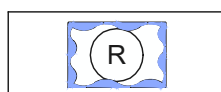


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Einbahnstraße

## Grünflächen



Private Grünfläche



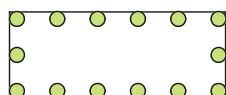
Regenwasserrückhaltung

Gemeinde Isenbüttel

**Allerkamp II**

**Bebauungsplan**

# Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## Sonstige Planzeichen

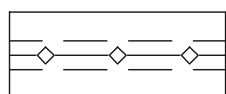


Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Ziff. 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Nachrichtliche Übernahme



kV-Leitung, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

## Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1-9 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- 1.1 In dem urbanen Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO sind die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Es sind nicht zulässig:

- Nr. 1 Vergnügungsstätten,
- Nr. 2 Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

**Höhen baulicher Anlagen**

- 2.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Baugebiet geplanten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- 2.2 Die festgesetzte Maximalhöhe baulicher Anlagen kann durch technische Anlagen wie Schachtköpfe, Schornsteine, Belüftungen, etc. im technisch erforderlichen Umfang überschritten werden.

**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

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

### 3 Ver- und Entsorgung

(§§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 3.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
- a) Das anfallende Niederschlagswasser aus dem urbanen Gebiet (MU) und von den Verkehrsflächen des neuen Baugebietes, das nicht in den zu verrohrenden Gräben in Richtung Süden eingeleitet werden darf, ist zu sammeln und gedrosselt in die westlich des Plangebietes vorhandene Rückhalteanlage einzuleiten, sodass die Einleitmenge von 3 Liter pro Sekunde und Hektar nicht überschritten wird.
  - b) Zu diesem Zweck besteht für das gesamte urbane Gebiet (MU) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den zuständigen Träger der Oberflächenentwässerung (Wasserverband Gifhorn), um im notwendigen Umfang die erforderlichen Anlagen zur Entwässerung des Plangebietes zu errichten und zu betreiben.
  - c) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

### 4 Grünordnung

(§§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der privaten Grünfläche im nördlichen Teil des Baugebietes ist je angefangener 3,5 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ein standortheimisches, strauchartiges Gehölz und zusätzlich je angefangener 70 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ein standortheimisches, baumartiges Gehölz zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu setzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten zu verwenden
- 4.2 Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichwertig zu ersetzen.

Gemeinde Isenbüttel

**Allerkamp II**

**Bebauungsplan**

## 5 Immissionsschutz

5.1 Das Plangebiet ist durch den Lärm z.B. durch Verkehr von der Fernbahnstrecke Hannover - Wolfsburg sowie vom Allerkamp vorbelastet. Gegenüber diesen Emissionen ist passiver Schallschutz gem. DIN 4109 vorzunehmen:

5.2 Für das Plangebiet gelten Lärmpegelbereiche. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"<sup>1)</sup> sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]
III	61 - 65
IV	66 bis 70
V	71 - 75

5.3 Für Gebäudeseiten, die von beiden Emissionsquellen abgeschirmt werden, darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

5.4 In dem lärmvorbelasteten Bereich sind die Fenster zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern vorrangig von den Lärmquellen abzuschirmen. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sind für diese Räume schalldämpfende Zuluftanlagen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, sodass in diesen Räumen der Immissionswert von unter 45 dB(A) eingehalten wird.

5.5 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der DIN 4109, Tabelle 8, aufgeführten Schalldämm-Maß der Außentabelle zu Grunde zu legen.

5.6 In dem lärmbelasteten Bereich ist mindestens einer der wohnlich zu nutzenden Freibereiche (Balkone, Loggien, ...) einer Wohneinheit an der Ostseite der jeweiligen Gebäude vorzusehen und durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Wohngebäude vor den einwirkenden Verkehrsgeräuschen zu schützen, sodass der Immissionswert von 60 dB(A) eingehalten wird.

### Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich im direkten Einflussbereich von landwirtschaftlich genutzten Fahrwegen, Betrieben und Ackerflächen. Hierdurch können Staub-, Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen in das Baugebiet hineinwirken.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Sportanlage, von der Emissionen in das Plangebiet hineinwirken können. Die Gemeinde weist hierauf hin, obwohl auf der Grundlage des Schallgutachtens und des Gebietscharakters keine erheblichen Beeinträchtigungen hierdurch zu erwarten sind.

---

<sup>1)</sup> Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt geben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2055, S. 941).

Wohnprojekt Allerkamp  
Grundstücksgröße ca. 8000 qm

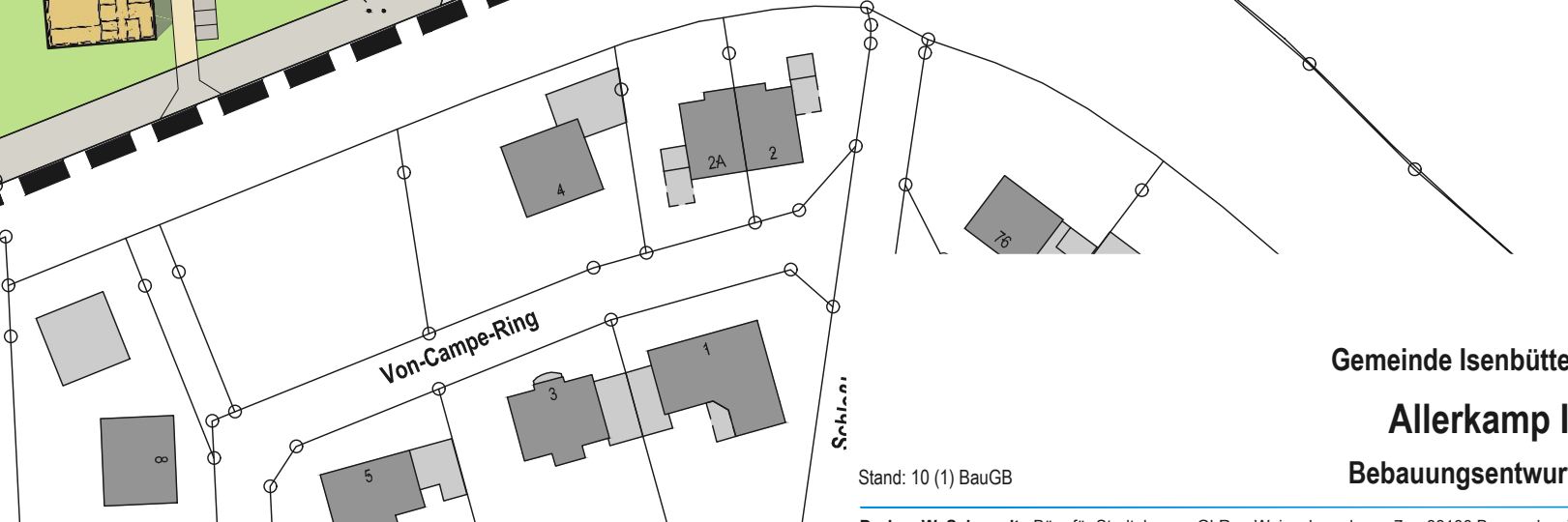
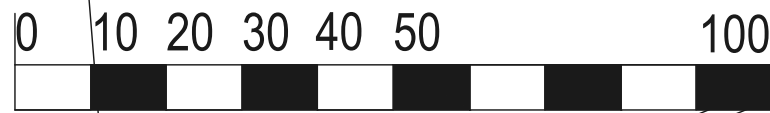
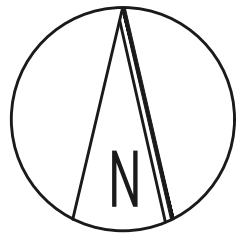
16 Wohneinheiten  
32 Stellplätze und Garagen

Vervielfältigung für gewerbliche  
Zwecke verboten!

gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über  
das amtliche Vermessungswesen vom  
12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus  
dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ASL).  
Abweichungen in der Lage zwischen der Grundriss-  
darstellung und der Örtlichkeit sind möglich!  
Es wird keine Gewähr für die Lagerichtigkeit von Punkten,  
Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.

Angefertigt im April 2019  
durch Dieckbreder, VTL  
Auftragsnr. ....2019-8000....  
Gemarkung ....Isenbüttel....  
Flur .....3.....  
Maßstab 1: .....1000.....  
M.SC. JOHANNES ERDMANN  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Knickwall 16  
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
3 8 5 1 8 G I F H O R N

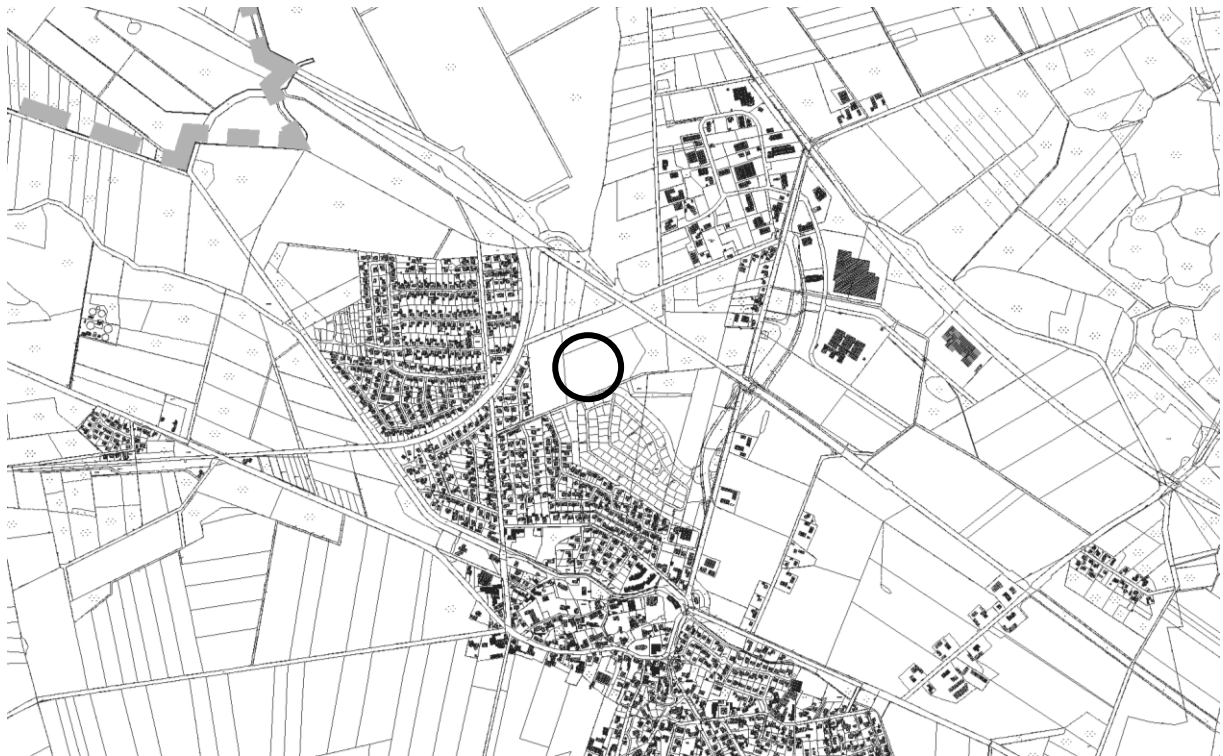


Gemeinde Isenbüttel  
**Allerkamp II**  
Bebauungsentwurf


Stand: 10 (1) BauGB

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

# Begründung zum Bebauungsplan "Allerkamp II"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000  
(TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niri  LGLN

Stand: Satzungsbeschluss  
§ 10 (1) BauGB

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

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

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>		<b>Seite</b>
<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
1.4	Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	5
<b>2.0</b>	<b>Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1	Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO	6
2.2	Verkehrsflächen	7
2.3	Grünordnung und Landschaftspflege	7
2.4	Ver- und Entsorgung	8
2.5	Brandschutz	9
2.6	Immissionsschutz	10
2.7	Altablagerungen/ Denkmalschutz	13
<b>3.0</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>14</b>
3.1	Einleitung	14
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	15
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
3.2.1	Bestand	16
3.2.2	Entwicklungsprognose	25
3.2.3	Wechselbeziehungen	26
3.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	26
3.2.5	Andere Planungsmöglichkeiten	29
3.3	Zusatzangaben	29
3.3.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	29
3.3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	30
3.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
3.3.4	Quellenangaben	31
<b>4.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>32</b>
<b>5.0</b>	<b>Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen</b>	<b>32</b>
<b>6.0</b>	<b>Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>35</b>
<b>7.0</b>	<b>Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>35</b>
7.1	Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	35
7.2	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	35
<b>8.0</b>	<b>Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>36</b>
<b>9.0</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>36</b>
<b>10.0</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>36</b>
10.1	Planungsziel	36
10.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung	37
<b>11.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>39</b>



## 1.0 Vorbemerkung

---

Die Samtgemeinde Isenbüttel zählt ca. 15.500 Einwohner und liegt im Südosten des Landkreises Gifhorn.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zwischen der Stadt Gifhorn und der Stadt Wolfsburg als Industriestandort weist Isenbüttel besondere Standortvorteile zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten auf.

Durch die L 292 und die K 66, K 67, K 114 und K 118 ist das Gebiet gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Darüber hinaus ist die Gemeinde durch die Bahnlinien Hannover-Berlin und Braunschweig–Gifhorn an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden. Die Bahnhöfe bzw. Haltepunkte befinden sich in Gifhorn, Calberlah und in Meine (Samtgemeinde Papenteich). Die Samtgemeinde wird vom Mittellandkanal und dem Elbe-Seitenkanal durchquert. An der Einmündung des Elbe-Seitenkanals in den Mittellandkanal besteht ein Schiffsanlegeplatz.

Die Gemeinde Isenbüttel zählt gegenwärtig ca. 6.400 Einwohner und liegt im Norden der Samtgemeinde Isenbüttel.

Das Plangebiet liegt in der bebauten Ortslage von Isenbüttel zwischen der Gemeindestraße Allerkamp und der Fernbahnstrecke Hannover – Berlin.

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Für die Gemeinde Isenbüttel gilt das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm<sup>1)</sup> und das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig<sup>2)</sup>. Nach dem RRÖP ist Isenbüttel als Grundzentrum eingestuft, hier soll u.a. eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeigeführt werden und ein bedarfsgerechter Ausbau der infrastrukturellen Einrichtungen und der Einrichtungen der Daseinsfürsorge stattfinden.

Der vorliegende Bebauungsplan betrifft ein Areal im zentralen Ort von Isenbüttel. Zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum, Flächen für Gewerbe und Büros, sozialen sowie öffentlichen Einrichtungen erfolgt die Ausweisung eines urbanen Gebietes im Norden der Ortslage zwischen der Gemeindestraße Allerkamp und der Fernbahnstrecke.

Ziel der Planung ist es, ein urbanes Baugebiet planungsrechtlich zu ermöglichen, in dem u.a. eine Wohneinrichtung, eine Pflegedienstleistung sowie eine Physiotherapie entstehen soll. Ein Teil der Fläche behält sich die Gemeinde zur Errichtung einer neuen Kita vor. Zu diesem Zweck wird ein urbanes Gebiet und Areale für Pflanzungen ausgewiesen. Des Weiteren erfasst der Bebauungsplan ein bestehendes Regenwasserrückhaltebecken. Das hierfür herangezogene Areal ist im RRÖP ohne Festlegungen. Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich in einiger Entfernung die Haupteisenbahnstrecke (Kap. IV 1.3 (2) sowie eine Gasfernleitung (Kap. IV 3.3 (3), Beeinträchtigungen hierauf gehen von der Planung nicht aus. Im Süden und Osten befindet sich die vorhandene Ortslage von Isenbüttel.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig werden Isenbüttel grundzentrale Funktionen zugewiesen. Es soll eine Konzentration

---

<sup>1)</sup> Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) – in der aktuellen Fassung*; Hannover

<sup>2)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RRÖP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

von Wohn- und Arbeitsstätten am Ort der zentralörtlichen Funktionszuweisung herbeigeführt, Einrichtungen zur Daseinsfürsorge und gemeindliche Infrastrukturen gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Mit der vorliegenden Planung wird demnach den raumordnerischen Aufgaben Rechnung getragen.

Die direkt angrenzende Fernbahnstrecke führt zu einer entsprechenden Vorbelastung des Plangebietes mit Verkehrslärm. Im Plangebiet ist daher von einer Überschreitung der Orientierungswerte selbst für urbane Gebiete auszugehen. Es werden daher Maßnahmen des passiven Lärmschutzes erforderlich, die auf der Grundlage eines entsprechenden Gutachtens festgesetzt werden.

Es grenzen nördlich bestockte Flächen (10-jähriger Eichen-Mischwald) unmittelbar an den Plangeltungsbereich an, die nach dem Gesetz als Wald anzusprechend sind. Zu Waldrändern sollte auf Grundlage der Raumordnung mit baulichen Anlagen und sonstigen störenden Nutzungen ein Abstand von Mindestens 100 m eingehalten werden. Es handelt sich hierbei allerdings um einen Siedlungswald, der bereits bei der Bestockung seinerseits die 100 m Abstand zur vorhandenen Siedlung nicht einhält.

Grundsätzlich stimmt die Gemeinde zu, dass zu Waldrändern mit baulichen Anlagen und sonstigen störenden Nutzungen ein Abstand von 100 m eingehalten werden sollte. Dies ist aber im vorliegenden Fall aus Sicht der Gemeinde aufgrund der o.g. Gründe hier nicht anzuwenden. Es wurde daher auf der Basis der Stellungnahme des Forstamtes mit einem Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen von 25 - 30 m zur Waldfläche, der zwingende Mindestabstand beachtet.

Grundsätzlich stehen die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB der Planung nicht entgegen.

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel ist in der Urfassung 1978 wirksam. Der Flächennutzungsplan ist derzeit in der Fassung der 39. Änderung wirksam, die ein Wohngebiet in Calberlah planerisch vorbereitet hat. Die 40. Änderung befindet sich in Aufstellung und hat die Ausweisung von Sonderbauflächen für die Abfallbewirtschaftung nördlich von Ausbüttel zum Ziel.

Der vorliegende Plangeltungsbereich wurde in einem parallel laufenden Verfahren (41. Änderung) bereits in gemischte Baufläche geändert, sodass im Ergebnis die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt sein werden.

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

Der städtebauliche Entwicklungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel weist das Plangebiet als bauliche Entwicklungsfläche aus.<sup>3)</sup>

Die Planung befindet sich daher im Einklang mit den informellen Planwerken.

<sup>3)</sup> Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt: *Städtebaulicher Entwicklungsplan Samtgemeinde Isenbüttel*; Braunschweig; 2008

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

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist notwendig, um Flächen für Bebauung anzubieten. Im vorliegenden Fall besteht ein konkretes Vorhaben ein Wohnprojekt, sowie eine Pflegedienststelle und eine Physiotherapie am Standort zu realisieren, ein Teil der Flächen behält sich die Gemeinde zur Errichtung einer Kita vor. Die Inanspruchnahme des Plangebietes wird für angemessen erachtet, um eine Konzentration von Wohnen herbeizuführen und die Einrichtungen der Daseinsfürsorge bedarfsgerecht zu entwickeln. Es bestehen derzeit in Isenbüttel keine anderen Flächen, die sich für eine Realisierung des Projektes anbieten. Potentiale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen zur Nachfragebefriedigung existieren in Isenbüttel nicht im nennenswerten Umfang, dies ergab sich auch im Zuge des kürzlich von der Gemeinde aufgestellten Baulückenkatasters.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurde eine naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung vorgenommen, auf deren Grundlage der Kompensationsgrad ermittelt wurde, der durch den vorliegenden Bebauungsplan zu erbringen ist. Der Ausgleich wird im Plangebiet durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der Fernbahnstrecke Hannover – Berlin und ist somit durch Schienenverkehrslärm entsprechend vorbelastet. Daher wurde im Zuge der Planung ein schalltechnisches Gutachten erbracht, das die Grundlage entsprechender Festsetzungen zum Immissionschutz bildet. Im Ergebnis können durch die gewählten Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine gemeindliche Ringstraße von dem Allerkamp.

Durch die Planung wird aus Gründen der Überbaubarkeit die abflussmindernde Wirkung der Flächen beeinträchtigt. Daher werden Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erforderlich. Es ist geplant, einen wesentlichen Teil des Niederschlagswassers im Plangebiet zurückzuhalten und es gedrosselt in das westliche angrenzende Rückhaltebecken einzuleiten.

### **1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG**

---

Die vorliegende Planung beinhaltet die Ausweisung eines urbanen Gebietes und Grünflächen. Durch die gewählte Art der Nutzung kann in der Folge die Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, ausgeschlossen werden.

Störfallbetriebe sind auch im größeren Betrachtungsraum um das Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Planung wird der Abstandsbereich für neue Betriebe, welche in die Störfallverordnung fallen, nicht weiter hinausgeschoben. Nach Kenntnis der Gemeinde sind entsprechende Planungen auch nicht beabsichtigt oder eingeleitet. Die Planung stellt eine sinnvolle Erweiterung des Siedlungskörpers zwischen der Fernbahnstrecke und der vorhandenen Ortslage dar. Eine band- bzw. fingerartige Siedlungsentwicklung in die offene Landschaft ist nicht Gegenstand der Planung.

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Allerkamp II" umfasst ca. 2,42 ha Ackerfläche zwischen der Gemeindestraße Allerkamp und der Fernbahnstrecke Hannover-Berlin.

Um die Ziele der Planung zu erreichen, werden urbane Gebiete sowie Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt.

## 2.1 Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO

---

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden urbane Gebiete im Umfang von rd. 1,46 ha festgesetzt. Zur Planung werden hierfür landwirtschaftliche Flächen herangezogen. Die Festsetzung des Gebietscharakters (MU) entspricht dabei den erläuterten Planungszielen der beabsichtigten Nutzungsmischung.

Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 5 ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres Störpotentials regelmäßig zu Konflikten führen und auf dem Grundstück nicht realisiert werden sollen. Durch den gewählten Gebietscharakter ist im Rahmen des Nutzungsausschlusses nicht von einer Veränderung der allgemeinen Zweckbestimmung auszugehen. Dies dokumentiert hier im Besonderen den Ausschluss von nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Mit Hinblick auf den Gebietscharakter sowie auf das Vorhaben wird eine GRZ von 0,4 gewählt. Damit bleibt die Gemeinde deutlich hinter dem Maß zurück, der planungsrechtlich zulässig wäre. Dies findet vor dem Hintergrund statt, den Boden für unnötigen Überbauungen zu schützen. Dies geschieht auch mit Hinblick auf die angespannte Oberflächenwasser-Situation in Isenbüttel sowie dem sich aus den Versiegelungen ergebenden Kompensationserfordernis. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO werden zugelassen, um angemessene Spielräume offen zu halten. Die weitere Ausnutzbarkeit wird über eine abweichende Bauweise – die auch Gebäudelängen über 50 m zulässt - und die großzügig gewählten Baugrenzen bestimmt.

Die weitere Ausnutzbarkeit wird über die großzügig gewählten Baugrenzen bestimmt, die in Ermangelung anderer städtebaulicher Orientierungspunkte nur einen 3 m Abstand zum Allerkamp, den Gebietsgrenzen, zu den Grünflächen sowie zur internen Erschließungsfläche einhalten.

Um eine, für den ländlichen Bereich angemessene und ortsübliche Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u.a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelung der privaten Grundstücksflächen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird im Plangebiet die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen zugelassen. Mit dieser Festsetzung wird insbesondere dem schonenden Umgang mit dem Grund und Boden Rechnung getragen. Um auch die absolute Höhenentwicklung aus nachbarschützenden Gründen zu begrenzen, wird mit 9,50 m eine Oberkante festgesetzt, die neben den zwei Vollgeschossen auch noch die Errichtung eines ausgebauten Dachgeschosses bzw. Staffelgeschosses ermöglicht.

Als maßgeblicher Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Baugebiet dient nachvollziehbarerweise die Oberkante der Verkehrsfläche im Plangebiet.

Das überschüssige Oberflächenwasser, dass nicht eingeleitet werden kann, soll im Plangebiet zurückgehalten werden. Der Träger der Entwässerung hat vorgegeben, dass nur eine bestimmte Menge Niederschlagswasser von den Baugebieten und den Verkehrsflächen in die vorhandene Kanalisation am Allerkamp resp. in das westlich angrenzende Rückhaltebecken abgegeben werden darf. Darüberhinausgehende (3l/s und ha) Mengen sind auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten. Deshalb ist es auch erforderlich, für die Baugebiete ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Entsorgungsträger des Niederschlagswassers einzuräumen, da zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar ist, an welcher Stelle die Übergabe stattfindet. Dies hängt maßgeblich von der Anordnung der baulichen Anlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken ab. Diese Vorgehensweise dient der Flexibilität bei der Umsetzung.

## 2.2 Verkehrsflächen

---

Das Plangebiet ist dem Grunde nach durch den Allerkamp bereits erschlossen. Da es sich um konkrete Vorhaben auf dem Grundstück handelt:

- im südwestlichen Bereich eine Pflegedienststelle,
- im nördlichen Bereich eine Wohnprojekt,
- im östlichen Bereich eine Physiotherapiepraxis sowie ggf. eine öffentliche Nutzung,

wird eine innere Ringerschließung festgesetzt, die aufgrund der Sparsamkeit sowie der geplanten Inanspruchnahme eine Regelung im Einrichtungsverkehr als Mischverkehrsfläche berücksichtigt (ca. 0,12 ha). Zusätzlich Zufahrten zu den Grundstücken an der Straße sind nicht ausgeschlossen.

Des Weiteren wird für den geplanten Ausbau im Sinne eines innerörtlichen Charakters der Randbereich der bestehenden Gemeindestraße Allerkamp für die Umsetzung eines Geh- und Radwegs miterfasst (ca. 0,06 ha).

Die den Wohneinheiten bzw. den Einrichtungen der Daseinsfürsorge und dem Gewerbe jeweils zugeordneten Stellplätze sind im Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren nachzuweisen.

## 2.3 Grünordnung und Landschaftspflege

---

Im Norden des Plangebietes wird zur Sicherung des Ausgleichs eine Baum-Strauchhecke auf einer privaten Grünfläche im Umfang von ca. 0,29 ha für die Kompensation festgesetzt. Hierdurch entspricht der Plangeber ebenfalls dem erforderlichen Abstand zu den nördlich angrenzenden Waldflächen.

Westlich grenzt eine bestehende Rückhalteanlage an das geplante Baugebiet an (ca. 0,48 ha), diese wird durch die Planung als private Grünfläche erfasst, da über diese Fläche im Ergebnis ein Teil der gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers realisiert wird.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Anwohner bzw. Nutzer von Grundstücken, die nicht direkt durch die Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der Plangebietsstraße bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Es sind Flächen für Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke auf den Baugrundstücken vorzuhalten.

Die Gemeinde plant im Zuge der Gebietsentwicklung diesen Bereich von Isenbüttel in die bebaute Ortslage einzubeziehen. Durch private Zufahrten zu den Grundstücken und einem geplanten Ausbau mit Fuß- und Radweg wird diese Entwicklung vorkonstruiert. Wenn sich dieser Bereich innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen befindet, kann eine Bereitstellung der Müllbehälter auch im Bereich der Gemeindestraße Allerkamp erfolgen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Erweiterung der vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Schmutzwasser, Strom, Gas und Telekommunikation möglich.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. vorhanden und wird im erforderlichen Umfang erweitert. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Durch die Überbauung ist von einer Reduktion der Retentionsfähigkeit der Fläche sowie der naturschutzfachlichen Bedeutung auszugehen. Es ist in Abstimmung mit dem Entsorgungsträger geplant, dass Niederschlagswasser teilweise in die vorhandene Entwässerungsanlage im Allerkamp sowie in die westlich angrenzende Rückhalteanlage einzuleiten.

Der Wasserverband Gifhorn hat mit Stellungnahme vom 03.12.2020 mitgeteilt, dass das westlich angrenzende RRB nicht für die vollständige Rückhaltung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet ausgelegt ist. Um den Ablauf aus dem vorhandenen RRB in die Vorflut nicht zu erhöhen, darf die Einleitmenge von 3 l/s\* ha aus dem Gebiet in die RW-Kanalisation oder direkt in das RRB nicht überschritten werden! Es sind entsprechende Rückhaltungen auf den Grundstücken zu installieren. Unter der Voraussetzung, dass die überschüssige Menge Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurückgehalten wird, ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die Ausweisung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb der Baugebiete für den Entsorger dient der Übergabe an die Anlagen und ist nur für diesen Zweck gedacht.

Sofern Regenwasser genutzt und in den SW-Kanal eingeleitet werden soll, ist dies jeweils gesondert anzuzeigen. Die Mengen sind zu erfassen und abzurechnen.

Im Plangebiet befindet sich eine Versorgungsleitung für Strom der LSW Netz GmbH, die nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen wurde. Die Schutzstreifen und Schutzanweisungen sind zu beachten:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitung müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Generell dürfen Versorgungsanlagen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk Leitungen und Kabel nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Bei Veräußerung der Flächen sind Leitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten einzutragen.

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel und Leitungen ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister Herr Olaf Küster (05371 802-2321) zu informieren. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten. (Stellungnahme der **LSW Netz GmbH** vom 10.11.2020)

## 2.5 Brandschutz

---

Vor Beginn der Umsetzung ist die Herstellung der brandschutztechnischen Anlagen, Zufahrten und die Löschwasserversorgung im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn und dem Gemeindebrandmeister festzulegen.

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 19.08.2021 folgende Hinweise gegeben:

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 Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Gebietstypik: Urbane Gebiete (MU), [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit mind. 96 m<sup>3</sup>/h

Bemessung:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebiets-typen  
Urbane Gebiete (MU) mit mind. 96 m<sup>3</sup>/h, in Anlehnung an MI Gebiete,  
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 Grundschatz 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.

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)

## 2.6 Immissionsschutz

---

Nordöstlich des Plangebietes grenzt die vorhandene Fernbahnstrecke Hannover – Berlin an. Erfahrungsgemäß führt das zu einer Vorbelastung der Flächen durch Verkehrslärm. Aus diesem Grund hält das Plangebiet einen Abstand zur Emissionsquelle ein. Der Allerkamp wurde ebenfalls als Quelle von Verkehrslärm in der Beurteilung berücksichtigt.

Als Beurteilungsgrundlage für die Schallbelastung und erforderliche Lärmschutzmaßnahme liegt ein schalltechnisches Gutachten vom TÜV NORD vor <sup>4)</sup>. Auf dieser Grundlage geht die Gemeinde davon aus, dass durch baulichen Schallschutz/ Anordnung der Gebäude die Orientierungswerte eingehalten werden können:

Die Flächen im Plangebiet sind bereits erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet, es erfolgt daher ein entsprechender Hinweis diesbezüglich in den textlichen Festsetzungen. Maßgebliche Ursache hierfür sind die Geräuschimmissionen von der Bahnstrecke und dem Allerkamp. Die Lärmimmissionen vom Allerkamp führen tagsüber zu Grenzüberschreitungen im Nahbereich sowie die Eisenbahngeräusche in der Nacht für das gesamte Plangebiet.

Im Ergebnis werden Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich. Aus Gründen der optischen Wirkung sowie hinsichtlich des schonen Umgangs mit dem Grund und Boden wird hierbei auf aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, Lärmschutzwand) gegenüber den Immissionsquellen verzichtet. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden, die nachfolgend aufgeführt sind.

Unter diesen Voraussetzungen sowie mit Hinblick auf die notwendige Bereitstellung von Bauflächen, der bereits vorgeprägten Situation in diesem Bereich von Isenbüttel durch Verkehrslärm, den Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes wird der Entwicklung der Fläche der Vorrang gegenüber möglicher Bedenken immissionsschutzrechtlicher Natur eingeräumt.

---

<sup>4)</sup> TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: *Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan I-senbüttel-Allerkamp der Gemeinde Isenbüttel – 1. Fortschreibung*; September 2021; Hannover



### Baulicher Schallschutz

Es wird bestimmt, dass die Außenbauteile schutzwürdiger Nutzungen eine Mindestschalldämmung entsprechend der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche IV bis V aufweisen müssen. In einigen Bereichen ist durch Eigenabschirmungen der baulichen Anlagen Reduzierungen auf den Lärmpegelbereich III möglich. Des Weiteren werden Regelungen zur Sicherstellung des Freiflächenschutzes, diese betreffen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb der Wohnräume, festgesetzt.

Als Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz wurde die DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") herangezogen, um einen ausreichenden Schallschutz i.S. der Mindestanforderungen zu erzielen. Gemäß dieser wurden die Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Gesamtlärmbelastung ermittelt. In den festgesetzten Lärmpegelbereichen müssen Außenbauteile schutzwürdiger Nutzungen ein resultierendes Schalldämm-Maß aufweisen, das der Immissionsbelastung in diesem Bereich entspricht.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-Lärmpegel [dB(A)]
III	60 – 65
IV	66 – 70
V	71 – 75

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau")

Zur Tageszeit werden die Orientierungswerte von 60 dB(A) für ein Urbanes Gebiet in einem kleinen Bereich im Nordosten und Süden um bis zu 4 dB(A) überschritten und zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte von 45 dB(A) im gesamten Gebiet um bis zu 13 dB(A) überschritten. Die in der 16. BImSchV für urbane Gebiete vorgegebenen Grenzwerte werden sowohl nachts als auch tagsüber eingehalten.

Passiver Schallschutz an den Gebäuden wird nach der DIN 4109-1 auf der Basis maßgeblicher Außenlärmpegel dimensioniert. Für die Geräuschimmissionen des Schienen- und Straßenverkehrs wird dieser maßgebliche Außenlärmpegel aus dem resultierenden. Für die Nachtzeit ermittelten Beurteilungspegel unter Berücksichtigung eines Pegelzuschlags von 13 dB(A) berechnet.

Die Anforderung an die gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus dem Außenlärmpegel und der Raumart.

In dem gesamten Plangebiet ist voraussichtlich selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Der Schutz der Nachtruhe kann durch baulichen Schallschutz in Form schalldämmender Zugluftelemente (Flüsterlüfter) für Schlafräume/ Kinderzimmer gewährleistet werden. Alternativ kann die Belüftung der Schlafräume/ Kinderzimmer auch über Fenster in der von der Schienenstrecke abgewandten Süd-West-Seite erfolgen.

Um unter Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die privaten Grundstückseigentümer einen größtmöglichen Spielraum bei der Umsetzung offen zu halten, ist die Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach Punkt 5.5.1 der DIN 4109 für lärmabgewandte Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) zulässig.

Darüber hinaus werden Abweichungen von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz aus Gründen der Flexibilität ausdrücklich zugelassen, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der aufgeführten Schalldämm-Maß der Außentabelle zu Grunde zu legen.

#### Schutz der Außenwohnbereiche

Die schalltechnischen Orientierungswerte sind – wie der Name schon sagt – keine strikt einzuhaltenden Bewertungsmaßstäbe im Sinne von absoluten Grenzwerten. Es kann daher im Rahmen der Abwägungsentscheidung durch die Gemeinde unter Würdigung des Einzelfalls eine Überschreitung zugelassen werden.

Neben der Einhaltung der Immissionswerte in den schutzwürdigen Räumen ist bei Wohnnutzungen auch der Schutz der Außenwohnbereiche sicherzustellen. Maßgebender Immissionswert ist hierbei der tagsüber auftretende Verkehrslärm. Für die Nachtzeiten ist diese Betrachtung naturgemäß nicht vorzunehmen, da dies nicht der Regelnutzungszeit der Außenwohnbereiche entspricht.

In den urbanen Gebieten liegt erst bei einem Bezugspegel für Verkehrslärm tagsüber von 60 dB(A) eine Überschreitung der Orientierungswerte vor. Es wird zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse vorgegeben, dass für mindestens einen Außenwohnbereich (Freibereiche, Balkone, Loggien o. ä.) nachzuweisen ist, dass die maßgeblichen Beurteilungspegel von 60 dB(A) tagsüber durch Verkehrslärm unterschritten wird. Der Nachweis ist nur für einen Außenwohnbereich zu erbringen.

Der Nachweis kann im Regelfall recht problemlos über die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens erbracht werden (Tagesimmissionswerte Verkehr + z. B. Reduzierung des Immissionspegels durch Anordnung oder baulichen Schallschutz).

Von allen Regelungen zum Schallschutz werden Ausnahmen in der Form des Einzelnachweises zugelassen. Dieser Einzelnachweis hat im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens prüfbar die Einhaltung der Immissionswerte darzulegen.

#### Sportlärm

Zudem wurde durch die schalltechnische Untersuchung aufgezeigt, dass durch die östliche Sportanlage und das bereits bestehende Gewerbe im Nordosten keine Einschränkungen bezüglich eines Urbanen Gebiets ausgelöst werden.

Hinzu kommt, dass die **Deutsche Bahn AG** mit Stellungnahme vom 03.11.2020 mitgeteilt hat, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (... , Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Planbedingt ist durch die in Rede stehenden Nutzungen nicht von einer Quelle zusätzlicher, erheblicher Lärmbeeinträchtigungen auszugehen, weshalb auf dieser Grundlage Festsetzungen hierzu nicht als erforderlich angesehen werden.

## **2.7 Altablagerungen/ Denkmalschutz**

---

Altablagerungen oder Bodendenkmale sowie Baudenkmale sind im Einwirkungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Es ist dennoch 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](mailto:ingo.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).

### 3.0 Umweltbericht

---

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

### 3.1 Einleitung

---

Im vorliegenden Umweltbericht werden die, aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten. Das Plangebiet befindet sich im Norden von Isenbüttel, unmittelbar an der bebauten Ortslage und setzt ein urbanes Gebiet fest.

#### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet in Isenbüttel zu schaffen, das zur Deckung des nachgefragten Wohnflächen- und Gewerbebedarfs im Ort dienen soll und zudem die Möglichkeiten zur Errichtung von Einrichtungen für die Daseinsfürsorge ermöglicht.

Das Plangebiet umfasst ca. 2,42 ha. Die Neuausweisungen auf zurzeit unbebauten Flächen belaufen sich auf ca. 1,46 ha urbanem Gebiet, ca. 0,18 ha Verkehrsflächen und ca. 0,29 ha Pflanzfläche. Zudem wird mit ca. 0,48 ha die bestehende Rückhalteanlage westlich des Baugebietes erfasst.

Bezogen auf die im neuen Baugebiet gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bereitet der Plan inklusive der gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überschreitungen (um 50%) eine Gesamtversiegelung inklusive einer zulässigen 100%igen Versiegelung innerhalb der Straßenverkehrsflächen und einer Versiegelung in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung von insgesamt 1,06 ha vor.

Dem gegenüber stehen Anpflanzflächen im Umfang von insgesamt 0,29 ha.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde auf Grundlage des sog. Städtetagmodells Niedersachsen erstellt.

Artenschutzrechtliche Tatverbotsbestände werden nach Vor-Ort-Bestandsaufnahme sowie nach Auswertung der einschlägigen Fachpläne nicht ausgelöst. Es wurde ergänzend ein artenschutzrechtliches Gutachten<sup>5)</sup> erstellt, welches ebenfalls zur Grundlage der Abwägung gemacht wurde. Aus diesem ergeben sich entsprechende Vorgaben bei der Umsetzung.

---

<sup>5)</sup> Ökotox GbR: *Fachbeitrag zum Artenschutz – Bebauungsplan Allerkamp*; Braunschweig, Dez. 2019

### 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>6)</sup>
- Schutz und Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen <sup>7) 8)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>9)</sup>
- Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms<sup>10)</sup>, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorns sowie dem Map-Server des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Umweltschutz (NLWKN) abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation zugrunde gelegt und diese den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt. In Bezug auf die artenschutzrechtliche Abwägung wurde ein entsprechendes Fachgutachten zugrunde gelegt.

### 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

#### Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird neben der Erstellung eines Artenschutzgutachtens für die Flächen und den Betrachtungsraum

- ☞ das Regionale Raumordnungsprogramm
- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn
- ☞ Bodenübersichtskarten
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter wurden

- ☞ Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. ausgewertet.

#### **Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:**

Außer einem Baugrund-, einem Artenschutz- sowie eines Lärmgutachtens sind weitere besondere Gutachten und Stellungnahmen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

<sup>6)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>7)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>8)</sup> DIN 18005

<sup>9)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>10)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

### 3.2.1 Bestand

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

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan etc.) sowie der örtlichen Bestandsaufnahme und Biototypenkartierung anhand des Niedersächsischen Kartierschlüssels.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsmodells des Niedersächsischen Städtetages <sup>11)</sup>.

#### a) Naturräumliche Schutzgüter

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 werden für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen getroffen. Isenbüttel soll durch die Zuordnung grundzentraler Funktionen eine Konzentration von Wohnstätten herbeiführen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge sicherstellen und bedarfsgerecht entwickeln, dem wird durch die vorliegende Planung nachgekommen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, durch die Nähe zur Ortslage von Isenbüttel handelt es sich um ein Biotop das eher für störungsunempfindliche Arten geeignet ist. Durch die intensive landwirtschaftliche Inanspruchnahme sind die Flächen extrem geprägt und die natürlichen Funktionen stark überformt worden.

Südlich des Plangebietes befindet sich die bebaute Ortslage, an die das geplante Baugebiet anschließen wird. Nordöstlich verläuft in einer gewissen Entfernung die Fernbahnstrecke, welche eine starke Barriere-Wirkung zwischen dem Baugebiet und den dahinterliegenden Flächen entfaltet. Östlich und nördlich grenzen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Direkt westlich des Baugebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches von der Planung miteinbezogen wird.

Der Teil des Baugebietes wurde 2019 ackerbaulich genutzt. Westlich vorgelagert ist ein linear ausgestalteter Regenrückhalteraum, durch den sich ein im Erhebungszeitraum wenig Wasser führender Graben schlängelt. Die Vegetation besteht hier vornehmlich aus Röhrichtarten. Oberhalb dieses Bereiches schließt sich eine Baumreihe aus mittelalten Laubbäumen an.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine junge, standortgerechte Gehölzpflanzung mit einheimischen Arten. Durch einen Grasweg getrennt, folgt dann nördlich davon ein älterer Mischwald.

Im Osten wird das Gebiet von der Bahntrasse begrenzt, hinter der Strauch- Baumhecken und von Pferden beweidetes Grünland gelagert sind. Im Südosten des Baugebietes haben sich an Nassstellen zwei größere Weidengebüsche ausgebildet, denen eine Baumanpflanzung folgt. Außerhalb der B-Plangrenzen schließt hier eine Spiel- und Sportstätte der Gemeinde an.

Der Landschaftsrahmenplan formuliert für die östlich gelegenen Flächen einen Erhalt der vorhandenen Grünlandnutzung, dem wird mit der nicht Einbeziehung der Flächen entsprochen. Des Weiteren wird für das gesamte Areal im Zuge der Bauleitplanung die Aufstellung eines begleitenden Grünordnungsplans empfohlen. Dies kann allerdings

<sup>11)</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung

nur im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen, grundsätzlich wird allerdings keine Notwendigkeit für die Aufstellung eines Grünordnungsplans erkannt. Die vorliegende Planung steht den Aussagen des Landschaftsrahmenplans nicht entgegen.

Das Vorhabengebiet ist der naturräumlichen Region des Weser-Aller-Flachlandes zuzuordnen. Die Auswertung der o. g. Unterlagen ergab für den Bereich keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für Arten- und Biotopschutz (Grundbedeutung). Die Fläche wird intensiv als Acker genutzt.

Das Plangebiet umfasst ca. 2,42 ha. Die Neuausweisungen auf zurzeit unbebauten Flächen belaufen sich auf ca. 1,46 ha urbanem Gebiet, ca. 0,18 ha Verkehrsflächen und ca. 0,29 ha Pflanzflächen. Zudem wird mit ca. 0,48 ha die bestehende Rückhalteanlage westlich des Baugebietes erfasst.

### **- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Aufgrund der intensiven Inanspruchnahme des Plangebietes für die Landwirtschaft sowie unter Berücksichtigung der Lage zwischen der Fernbahnstrecke und der vorhandenen Ortslage ist nicht von einer über die Grundbedeutung der Fläche hinausgehenden Relevanz für das Schutzgut auszugehen.

#### Fledermäuse

Im Planungsraum wurden während der Kartierungen drei Fledermausarten nachgewiesen, die Breitflügelfledermaus, die Rauhauffledermaus und die Zwergfledermaus.

Während der drei Begehungstermine Ende August wurde die größte Fledermausaktivität registriert. Anfang August und im Mai war sie mit jeweils weniger als 10 Kontakten vergleichsweise gering. Vor allem die Baumreihe mit dem Regenrückhaltebecken stellen ein wichtiges Landschaftselement für Fledermäuse dar. Sie verbindet das Siedlungsgebiet im Süden mit dem nördlich gelegenen Wald. Hier wurden nicht nur regelmäßig Überflüge von Fledermäusen registriert, sondern auch Jagdaktivität mit typischen Rufsequenzen festgestellt. Während der letzten Kartierung im August wurden hier mindestens fünf verschiedene Individuen der Zwergfledermaus beobachtet.

Auch wenn sich im Rahmen der Kartierungen keine sicheren Hinweise auf Fledermauslebensstätten (Quartiere) an den Bäumen ergaben, kann nicht ausgeschlossen werden, dass dort Spalträume und oder Höhlen vorhanden sind, die Bestandteil eines Quartierverbundsystems sind. Fledermäuse nutzen solche Verbundsysteme, bestehend aus mehreren, oft eng benachbarten Quartieren, zwischen denen gelegentliche, manchmal aber auch tägliche Quartierwechsel stattfinden.

Im eigentlichen Baugebiet selbst wurde keinerlei Fledermausaktivität festgestellt.

Alle vorkommenden Fledermausarten des Planungsraums sind prinzipiell prüfungsrelevant, da sie als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in Deutschland streng geschützt sind.

Es gibt keine Art, die aus Niedersachsen bekannt ist, die nur im Anhang II, nicht aber im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt ist. Die Fledermausarten werden nach § 44 BNatSchG bewertet.

Allerdings ist das Vorhandensein der Fledermausarten im Plangebiet nicht an die bestehende Nutzung gebunden. Im überwiegenden Maße sind die Strukturen der angrenzenden Rückhalteanlage sowie von Wald- und Gehölzstrukturen in der Umgebung ausschlaggebend. Diese Strukturen werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

### Vogelarten

Vogelarten können als Bioindikatoren Veränderungen in der Landschaft dokumentieren und die Stellgrößen, die zu diesen Veränderungen führen, identifizieren. Vogelarten sind eng an das Vorhandensein bestimmter Habitatstrukturen gebunden.

Für die Bewertung von Natur und Landschaft und die Abschätzung von Auswirkungen von Plänen und Projekten sind neben anderen örtlich-konkreten ökologischen Informationen avifaunistische Daten unverzichtbar, weil sie zusätzliche Funktionen und Werte sowie vorhabenbedingte Auswirkungen von Plänen und Projekten aufzuzeigen vermögen. Die Gruppe der Vögel ist deshalb besonders geeignet, da sie flächendeckend und in ausreichend vielen Arten auftritt, um eine gute Differenzierung zu ermöglichen, und ist vor allen Dingen auch mit vertretbarem Aufwand auf größeren Flächen mit standardisierten Methoden zu erfassen. Zudem sind Vögel selbst hochrangige Schutzgüter des Naturschutzhandelns.

Für artenschutzrechtliche Untersuchungen ist die Avifauna ein unersetzliches Instrument, da alle europäischen Vogelarten den besonderen Schutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz genießen.

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet (=nicht Plangebiet) 20 europäische Vogelarten nachgewiesen werden:

- Amsel,
- Bachstelze,
- Baumpieper,
- Blaumeise,
- Bluthänfling,
- Buchfink,
- Feldsperling,
- Gartengrasmücke,
- Goldammer,
- Kohlmeise,
- Mehlschwalbe,
- Nachtigall,
- Rabenkrähe,
- Rauchschwalbe,
- Ringeltaube,
- Rotkehlchen,
- Singdrossel,
- Zaunkönig,
- Zilpzalp.

Davon waren 13 Arten Brutvögel, für die Brutverdacht oder Brutnachweis festgestellt wurde.

Zwei weitere Arten konnten zur Brutzeit einmal beobachtet werden. Es waren der Buchfink und das Rotkehlchen. Ausschließlich als Nahrungsgäste traten mit Bluthänfling, Mehlschwalbe, Rabenkrähe, Rauchschwalbe und Ringeltaube fünf Vogelarten auf. Insgesamt wurden 21 Revierpaare ermittelt. Häufigste Arten waren der Feldsperling mit 3 Brutpaaren, von denen alle im Viehunterstand östlich des Plangebiets festgestellt wurden. Ebenfalls mit 3 BP trat die Goldammer auf, die in den Randgehölzen außerhalb des B-Plangelandes ihre Niststätten hatte. Mit jeweils 2 Revieren folgten Kohlmeise, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp, während die weiteren Brutvögel jeweils nur einmal auftraten.





Abb. Kartierung Vogelarten

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind alle genannten Arten besonders geschützt. Streng geschützte Arten kamen weder bei den Brutvögeln noch bei den Nahrungsgästen vor. Vogelarten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie traten nicht auf. Als Arten des Art. 4 (2) der Richtlinie brütete die Nachtigall im Untersuchungsgebiet.

Die Nachtigall gilt in Niedersachsen, Region Tiefland Ost als gefährdet. In den Vorwarnliste Niedersachsens und Deutschlands werden Feldsperling, Gartengrasmücke und Goldammer geführt.

Bestandbedrohte Arten mit Brutzeitbeobachtung traten nicht auf. Die Mehlschwalbe gilt bundesweit als gefährdet, landesweit ist sie Bestandteil der Vorwarnliste. Die Rauchschwalbe gilt bundes- und landesweit als gefährdet. In den Vorwarnlisten Deutschland und Niedersachsens wird der Bluthänfling geführt.

Von den im Planungsraum vorkommenden Vogelarten sind nach den in festgelegten Parametern die als Nahrungsgäste und Brutvogel nachgewiesenen und bestandsbedrohten Baumpieper, Bluthänfling, Feldsperling, Gartengrasmücke, Goldammer, Mehlschwalbe, Nachtigall, und Rauchschwalbe sowie Arten aus den Gilden der Höhlen- und Nischenbrüter, der Baum- und Gebüschbrüter sowie der Bodenbrüter artenschutzrechtlich zu betrachten.

Im Untersuchungsgebiet wurde als Art Artikels 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie die Nachtigall festgestellt. Sie wird nach § 44 BNatSchG bewertet.

### Amphibien

Es wurden von Mitte März bis Ende Juni 2019 drei Erhebungsdurchgänge zum Nachweis von Laich, Larven und adulten Tiere durchgeführt. Die Erfassung der adulten Tiere erfolgte über das Verhören der arttypischen Balzrufe und Sichtbeobachtungen an den Gewässern des Untersuchungsgebietes.

Es konnten lediglich Vorkommen aus dem Grün- oder Wasserfroschkomplex nachgewiesen werden. Aufgrund von nächtlichen Rufanalysen konnte die Tiere der Art Teichfrosch zugeordnet werden.

Es wurden ausschließlich adulte Tiere im Röhricht des Regenrückhaltebeckens gesichtet. Eine Fortpflanzung von Amphibien hat im Untersuchungsjahr 2019 augenscheinlich nicht stattgefunden.

Nach der Bundesartenschutzverordnung sind Arten aus dem Grünfroschkomplex besonders geschützt.

Arten aus dem Grünfroschkomplex gehören nicht zu den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie.

Aus dem Wasserfroschkomplex gelten der Kleine Wasserfrosch in Niedersachsen als stark gefährdet und der Seefrosch als gefährdet, nicht aber der im Gebiet nachgewiesene Teichfrosch.

Da Vertreter des Grünfrosch-Komplexes nicht als streng geschützte Art gelten, sind die Amphibien des Untersuchungsgebietes artenschutzrechtlich keine planungsrelevante Artengruppe.

#### **Tötungsverbot nach §44 (1) Nr. 1 BNatSchG**

Die Rodung von Gehölzen (Weidengebüsche, Anpflanzungen) für die Baufeldräumung im Süden des geplanten Baugebietes zu Unzeiten kann zum Töten von Nestlingen oder der Zerstörung von Eiern der Gartengrasmücke und weiteren Arten aus der Gilde der Gebüschbrüter führen.

Die ggf. erforderliche Entfernung der Gehölze im Plangebiet, die nicht als zu erhalten festgesetzt sind hat außerhalb der Fortpflanzungszeiten zu erfolgen. (Vom 1. Oktober bis 28. Februar)

#### **Störungsverbot nach §44 (1) Nr. 2 BNatSchG**

44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verbietet es, streng geschützte Arten während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der „lokalen Population“ einer Art verschlechtert.

Die Störung von Fledermäusen durch nächtlichen Baubetrieb (z.B. Licht, Lärm oder Staubemissionen) vor allem im Bereich potenzieller Quartiere und auf Flugrouten insbesondere entlang der westlich vom Baugebiet verlaufenden Baumreihe ist zu vermeiden. Zu diesem Zweck ist der nächtliche Baubetrieb ebenso zu unterlassen wie der Einsatz starker Lampen oder von Flutlicht.

Beeinträchtigungen von Flugrouten zwischen Teillebensräumen und somit Einschränkung der Erreichbarkeit von Quartieren und Jagdgebieten durch nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes sind zu verhindern. Lichtemissionen stellen eine Insektenfalle dar und führen zu einer Verarmung der Umgebung mit Insekten, lichtbeschienene Bereiche werden zur Jagd von lichtempfindlichen Arten gemieden, es könnte somit zu einer Wertminderung geeigneter Jagdhabitats in der Plangebietsumgebung kommen. Die nächtliche Beleuchtung im Plangebiet ist daher auf das notwendige Maß zu reduzieren und es wird die Verwendung von voll abgeschirmten Natriumhochdruck- oder LED Lampen empfohlen. Bspw. warmweiße LED mit niedrigen Farbtemperaturen von 3000 oder weniger Kelvin und ein Filter zur Reduzierung der Blaulichtanteile.

Erhebliche Störungen von europäischen Vogelarten (Bluthänfling, Mehl- und Rauchschwalbe sowie die weiteren Gastvögel im Plangebiet) zu Fortpflanzungszeiten durch

Überbauung von Nahrungsflächen ist auszuschließen. Das Plangebiet spielt aufgrund der wenigen Beobachtungen an nahrungssuchenden Vögeln auf dem intensiv genutzten Acker nur eine sehr untergeordnete Rolle für die Jungenaufzucht. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen von diesen Arten wird durch das Vorhaben daher nicht verschlechtert.

Ebenso sind erhebliche Störungen durch den Bau und den Betrieb der im Umfeld des Plangebietes brütenden Arten auszuschließen, da sie weit entfernt ihre Nester haben (Baumpieper, Feldsperling) oder als Arten, die häufig auch in Siedlungen vorkommen (Nachtigall, Gartengrasmücke), sehr störungstolerant sind.

Schutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### **Schädigungsverbot nach §44 (1) Nr. 3 BNatSchG**

Die Rodung von Gehölzen (Weidengebüsche, Anpflanzungen) für die Baufeldräumung im Süden des geplanten Baugebietes führt zur Zerstörung von Brutstätten der Gartengrasmücke und weiterer Gebüschbrüterarten.

Weitere artenschutzrechtlich zu betrachtende Arten wie Baumpieper Goldammer oder Nachtigall brüten außerhalb des B-Plangebiets und sind von Schädigungsverbot nicht betroffen.

Daher werden im Bebauungsplan entsprechende Anpflanzungen von Baum-Strauch-Hecken vorgegeben, um den Wegfall von Brutstätten auszugleichen. Zudem handelt es sich hierbei um eine deutlich größere Fläche, die an potentiellen Fortpflanzungsstätten bereitgestellt wird. Insofern erachtet die Gemeinde dem Artenschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen zu haben.

Weitere besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten konnten im Plangebiet oder relevantem Umgebungsraum nicht festgestellt werden.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut verbleiben.

### **- Schutzgut Fläche**

Das Plangebiet umfasst ca. 2,42 ha. Die Neuausweisungen auf zurzeit unbebauten Flächen belaufen sich auf ca. 1,46 ha urbanem Gebiet, ca. 0,18 ha Verkehrsflächen und ca. 0,29 ha Anpflanzfestsetzungen. Zudem wird mit ca. 0,48 ha die bestehende Rückhalteanlage westlich des Baugebietes erfasst. Dieser Eingriff kann nicht vermieden werden, wenn für Isenbüttel dringend benötigte Bauflächen zur Verfügung gestellt werden sollen.

Um das Schutzgut Fläche angemessen zu würdigen, versucht die Gemeinde bei den Ausgleichsmaßnahmen stets Entsiegelungen den Vorrang zu geben, allerdings stehen solche Flächen in der Regel nicht zur Verfügung. Auch die Aufwertung vorhandener Maßnahmen sowie die Entwicklung neuer Kompensationsfläche führen zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung dieser.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen nicht von einem Verbleib erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzgutes auszugehen.

### **- Schutzgut Boden**

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Naturboden überwiegend stark überprägt. Hinsichtlich seiner Naturnähe besitzen Ackerflächen eine allgemeine Bedeutung für Natur- und Landschaftsschutz. Fluviale Anlagerungen und Flugsande aus dem Pleistozän die während der Saale-Kaltzeit entstanden, sind maßge-

bend für die grundsätzlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet. Bei der Bodenart handelt es sich um Gley-Podsole, diese definieren sich durch fluvatile Sande und Flugsande, der Boden ist daher mäßig bis gut durchlüftet. Die Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser ist gering, die Nährstoffnachlieferung als gering einzustufen.

Laut dem Baugrund- und Bodengutachten <sup>12)</sup> weisen die natürlichen Böden keine nennenswerten Schadstoffkonzentrationen auf. Für die Bewertung des Mutterbodens gilt in erster Linie die BBodSchV. Eine Überschreitung des TOC- und pH-Wertes gemäß TR Boden ist vertretbar.

Die an den einzelnen Aufschlusspunkten festgestellten Baugrund- und Grundwasserhältnisse sind aufgrund der großen Aufschlussabstände nicht uneingeschränkt auf die dazwischenliegenden Bereiche übertragbar. Zur Festlegung der technisch und wirtschaftlich zweckmäßigen Gründung von Gebäuden, der Maßnahmen zur Trockenhaltung der Keller und Baugruben etc. sind deshalb entsprechend den Festlegungen in DIN 1054 ergänzende, objektbezogene Erkundungen vorzusehen.

Im Bereich der Neuversiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden in diesen Bereichen sind deshalb erheblich. Allerdings ist im Zuge der Umsetzung auch mit der Entstehung von Grünflächen in Form von Pflanz- und Gartenflächen zu rechnen, was zumindest keine Verschlechterung darstellt. Für Stoffeinträge in den Boden ist durch die geplante Nutzung ebenfalls von einer Reduktion auszugehen.

#### **- Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich, östlich und südlich des Plangebietes verlaufen Gräben an den Grenzen.

#### Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet wird als sehr niedrig bis niedrig eingestuft, die Grundwassergefährdung ist durch die intensive Landwirtschaft erhöht.

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe und Veränderungen für das Schutzgut Wasser im Bereich des Grundwassers vorbereitet. Das konkrete Vorhaben erzeugt aufgrund des angestrebten Gebietscharakters kein hohes Maß an Versiegelung, dennoch wird mit Beeinträchtigungen erheblicher Natur zu rechnen sein.

Aufgrund der geländenahe Grundwasserstände sowie von zeitweise auftretenden, hohen bis sehr hohen Stauwasserständen sind in dem Baugebiet die Voraussetzungen für eine technische Versickerung von Niederschlagswasser i.S. von ATV - DWA 138 nicht gegeben.

Es ist sicherzustellen, dass die geordnete Oberflächenentwässerung/ Versickerung vor Ort möglich ist, daher erfolgt die Festsetzung von Leitungsrechten. Ein Bodengutachten dient als Grundlage für Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Es ist geplant das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in das westlich angrenzende Rückhaltebecken sowie in die vorhandene Entwässerung im Allerkanal einzuleiten. Dies beruht auf hydraulischen Berechnungen in Abstimmung mit dem Wasserverband Gifhorn. Für die Rückhaltung auf den Grundstücken sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten.

---

<sup>12)</sup> Ingenieurbüro BGA: *Baugebiet Allerkamp Isenbüttel – Bautechnisches Gutachten*: Braunschweig; April 2019

### **- Schutzgut Klima/ Luft**

Großklimatisch betrachtet liegt die Gemeinde Isenbüttel gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem Bereich des Weser-Aller-Flachlandes zum kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich vom Klima geschlossener Ortschaften zum Freilandklima. Das Schutzgut ist somit bereits vor der Inanspruchnahme erheblich beeinträchtigt.

Für den Luftaustausch und die Kaltluftentstehung verfügt das Plangebiet nur über eine Grundbedeutung, da es sich um intensiv genutzte Ackerflächen handelt.

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke der Ackerflächen geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Durch Gehölzpflanzungen in den Gärten und auf den Grünflächen entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur beitragen. Das Kleinklima wird hier zumindest nicht beeinträchtigt.

Durch die vorliegende Planung werden weitere Eingriffe und Veränderungen für das Schutzgut Klima durch Versiegelungen vorbereitet. Das konkrete Vorhaben erzeugt aufgrund der Versiegelungsmöglichkeiten kein hohes Maß an Überbauung, mit der Entstehung eines mikroklimatischen Belastungsraumes ist daher nicht zu rechnen, die Beeinträchtigungen werden nicht erheblicher Natur sein.

### **- Schutzgut Landschaft**

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden, dieses ist im Landschaftsrahmenplan als "Bereich geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit" beschrieben. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Das Plangebiet selbst verfügt, aufgrund seiner Lage und der intensiven Nutzung, nicht über eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist im Rahmen der Inanspruchnahme daher nicht zu rechnen.

Nördlich der Bahnstrecke befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Allertal - Barnbruch, aufgrund der trennenden Funktion durch die Trasse sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes für das Ortsbild ist ebenfalls keine hohe Bedeutung zu erkennen, da das neue Baugebiet u.a. an bestehende Einfamilienhausstrukturen anschließt. Im Zuge der Planung wird durch Grundstückseingrünungen erstmalig eine gute Einbindung des Siedlungsrandes in die Landschaft ermöglicht. Die absolute Höhenentwicklung wird begrenzt, um störende Fernwirkungen zu vermeiden.

### **b) Kultur – und Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmale sind der Gemeinde für den Planbereich und in seiner unmittelbaren Umgebung nicht bekannt. Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind von der Planung insofern nicht zu erwarten.

### **c) Schutzgut Mensch**

Da die überplanten Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, haben sie für das Schutzgut Mensch im Sinne der Erholung keine besondere Bedeutung.

Schallemissionen für das Plangebiet gehen von der nordöstlich verlaufenden Fernbahnstrecke sowie vom Allerkamp aus und von der Sportanlage. Es ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte zu rechnen. Konkrete Auswirkungen ergeben sich aus dem bereits erstellten Schallgutachten für den Bebauungsplan. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass durch geeignete Maßnahmen des baulichen Schallschutzes sowie durch die Stellung der Anlagen erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Auch gehen von dem geplanten Baugebiet nutzungsbedingt sowie aufgrund der geringen Verkehre keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Ortslage aus.

### **Bodenschutz**

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen.

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen nach Auswertung der im Internet verfügbaren Umweltinformationen nicht vor und sind aufgrund der Nutzung als Ackerfläche auch nicht zu erwarten.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Einrichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand erhalten wird und vor Vernichtung (z.B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z.B. Auffüllung der Baugrube, als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u. a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung

von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Die Inanspruchnahme der Fläche verursacht zwar Versiegelungen des Bodens, eine besondere Gefahr von Bodeneinträgen bereitet die Baugebietsentwicklung jedoch nicht vor. Die Beeinträchtigungen liegen in der Gegenüberstellung mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung jedoch im erheblichen Bereich.

### 3.2.2 Entwicklungsprognose

---

Der Bebauungsplan bereitet die Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsfläche vor. Es erfolgen dauerhafte Bodenversiegelungen und die Einbindung des neuen Baugebietes in das durch bauliche Anlagen und Verkehr geprägte Siedlungsgefüge von Isenbüttel.

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch Überbauungen ermöglicht. Diese werden durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert.

Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist in Form von Eingriffen in die Lebensräume von Vogel- und Fledermausarten betroffen. Diese Eingriffe können allerdings durch bestimmte Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Vorgaben zur Beleuchtung, Ausgleichspflanzungen) vermieden werden. Artenschutzrechtliche Tatverbotsbestände liegen damit nicht vor.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima/ Luft werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet. Diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein.

Für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation.

Vom Grundsatz her werden durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, insbesondere durch die Zunahme von Verkehrsemissionen und von den durch die Landwirtschaft entstehenden Emissionen, vorbereitet. Im Ergebnis können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl in dem geplanten Gebiet als auch in der Nachbarschaft gewährleistet werden. Erhebliche Beeinträchtigungen gehen voraussichtlich von den in das Plangebiet aus dem Schienenverkehr entstehenden Lärmimmissionen aus. Es ist allerdings davon auszugehen, dass durch geeignete Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### 3.2.3 Wechselbeziehungen

---

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/ Klima und Landschaft. In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Boden-wasserhaushaltes (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Die Vegetationsstruktur bestimmt wesentlich das Artenspektrum der angepassten Fauna. Eine an naturnahe Ackerflächen gebundene Fauna hat andere Lebensraumsprüche als die Fauna der Siedlungsbiotope.

Über die Vegetationsstruktur wird auch wesentlich das Schutzgut Landschaft geprägt. Ein naturnaher Biotoptyp besitzt eine höhere Bedeutung als ein städtebaulich gestalteter Bereich. Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/ Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/ Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Siedlungsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

Das Bodengefüge wird durch die vorherrschende Nutzung und damit verbunden die Biotopstruktur geprägt. Dies hat wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Bodenstruktur beeinflusst über die Filterung und Pufferung von Oberflächenwasser und Stoffeinträgen die Qualität des Grundwassers.

Die dezidierte Darstellung von schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ist dann von Bedeutung, wenn die spezifische Empfindlichkeit eines Raumes abhängig ist von den intensiven Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern. Der vorliegende Gebietscharakter lässt keine Rückschlüsse auf derartige Wechselbeziehungen zu.

### 3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

---

#### Naturräumliche Schutzgüter

Es werden im Umfang von maximal 1,06 ha auf bisher unversiegelten Ackerflächen Überbauungen durch urbane Gebiete vorbereitet.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde wird die Darstellung der betreffenden Fläche als gemischte Baufläche parallel zu diesem Verfahren vorbereitet.

#### - Kompensation:

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan können die Eingriffe entsprechend ausgeglichen werden.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"<sup>13)</sup> (herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag) angewandt.

---

<sup>13)</sup> Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013



Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

▪ Zitatbeginn

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

*Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:*

• **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

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

• **Schutzgut Boden**

- Natürlichkeit des Bodens

• **Schutzgut Wasser**

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

• **Schutzgut Klima/ Luft**

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

• **Schutzgut Landschaftsbild**

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

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

**5 = sehr hohe Bedeutung**

**4 = hohe Bedeutung**

**3 = mittlere Bedeutung**

**2 = geringe Bedeutung**

**1 = sehr geringe Bedeutung**

**0 = weitgehend ohne Bedeutung**

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

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

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den*

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

▪ Zitatende

Da die bestehende Rückhalteanlage durch die Planung lediglich erfasst wird und keine Änderungen vorgesehen sind, wird diese Fläche von der Bilanzierung ausgenommen.

**Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff**

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha²]	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Acker (A)	1,92	1	1,92	Urbanes Gebiet (MU) 1,46 ha (GRZ 0,4 + 50%)			
Weidengebüsche (HSE)	0,01	3,5	0,04	Versiegelung (60 %) (X)	0,88	0	0
				neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	0,58	1	0,58
				Verkehrsfläche (X)	0,18	0	0
				Grünfläche mit Baum-Strauch-Pflanzungen (HSE)	0,29	3,5	1,02
<b>Summe:</b>	<b>1,93</b>		<b>1,96</b>	<b>Summe:</b>	<b>1,93</b>		<b>1,60</b>
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)</b>			<b>1,96</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)</b>			<b>1,60</b>

**Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 0,36**

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Der Flächenwert des Bestandes beträgt **1,96 Wertfaktoren** bezogen auf den Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt **1,60 Wertfaktoren**. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich noch immer ein Kompensationsdefizit von **0,36 Wertfaktoren** vor, dies entspricht 18 %. Somit werden rechnerisch 82 % der Eingriffe kompensiert. Unter Berücksichtigung der Planungsziele erachtet die Gemeinde den Ausgleich für in ausreichendem Maße für erbracht.

Es besteht keine absolute Notwendigkeit zur vollständigen Kompensation der Eingriffe. Da der Eingriff nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden kann und keine externen Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, wird keine andere Möglichkeit gesehen. Unter Berücksichtigung der Entwicklung gemeinnütziger Einrichtungen (Seniorenwohnen, Pflegezentrum, Kita, Physiotherapie), die von der Gemeinde dringend benötigt werden, erachtet die Gemeinde die Vorgehensweise für angemessen. Des Weiteren beruft sich die Gemeinde hier auf die Ergebnisse zur artenschutzrechtlichen Begutachtung für das Plangebiet, nach der hier auch keine besonders hochwertige Fläche der Natur entzogen wird. Zudem wird sich die Ausgleichspflanzung nach einigen Jahren als sehr hochwertige Baum-Strauch-Hecke etabliert haben.

Eingriffe in den Artenschutz werden durch entsprechende Regelungen zu den Bauzeiten und den Festsetzungen zu den Anpflanzungen im Plangebiet nicht hervorgerufen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass auf eine insektenfreundliche Beleuchtung gem. Artenschutzgutachten zu achten ist.

#### **- Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht beplanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

### **3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

#### **- Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich weiterhin durch die Ackernutzung geprägt werden.

#### **- Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Standorte sind vor allem auf Ebene der Flächennutzungsplan untersucht worden:

Im Vorfeld der Planung wurden Standortalternativen sowie Möglichkeiten der Innenentwicklung zur Befriedigung der Nachfrage nach Baugrundstücken in Isenbüttel intensiv geprüft. Sinnvolle Alternativen bestehen allerdings nicht, insbesondere da es sich bei der Planung um größere Vorhaben der Daseinsinfrastruktur handelt.

Des Weiteren ist das geplante Baugebiet fußläufig und mit dem Rad gut in die vorhandenen Infrastrukturen eingebunden. Es wird zusätzlich geprüft, ob eine Errichtung einer neuen Bushaltestelle für das Baugebiet möglich ist, um die Einbindung in den öffentlichen Nahverkehr zu gewährleisten.

### **3.3 Zusatzangaben**

---

#### **3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

---

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn und Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTEN-SERVER (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange wird in Laufe der weiteren Planung auf eine artenschutzrechtliche Kartierung zurückgegriffen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zur Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen die Festsetzungen des vorgesehenen Bebauungsplanes dem derzeitigen Zustand von Natur und Landwirtschaft gegenübergestellt und auf Grundlage des "Städte-tagsmodells" bilanziert.

Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich insofern ergeben, da die Samtgemeinde Isenbüttel und die Gemeinde nicht über einen aktuellen Landschaftsplan verfügen. Stattdessen konnte auf den Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde zurückgegriffen werden.

### **3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

---

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde gemäß § 4c BauGB in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen für deren Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betrifft nach derzeitigem Kenntnisstand das Schutzgut Boden. Ein besonderes Augenmerk wird in Zukunft auf die fach- und sachgerechte Realisierung der Ausgleichmaßnahmen zu richten sein.

Die Gemeinde wird auf die Einhaltung der von ihr getroffenen Festsetzungen achten.

Unabhängig davon wird die Gemeinde im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die durch die Begrünungsmaßnahmen beabsichtigten Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben. Die Ergebnisse der Ortstermine werden anhand von Fotos dokumentiert und in die weiteren städtebaulichen Planungen der Gemeinde einfließen.

### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Das Plangebiet umfasst ca. 2,42 ha. Die Neuausweisungen auf zurzeit un bebauten Flächen belaufen sich auf ca. 1,46 ha urbanem Gebiet, ca. 0,18 ha Verkehrsflächen und ca. 0,29 ha Pflanzfläche. Zudem wird mit ca. 0,48 ha die bestehende Rückhalteanlage westlich des Baugebietes erfasst.

Der mit der Schaffung des Baugebietes einhergehende hohe Versiegelungsgrad wird erhebliche Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser haben. Die Schutzgüter Luft/ Klima, und Kultur werden aufgrund ihrer eher untergeordneten Bedeutung nicht erheblich beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch können durch geeignete Maßnahmen des Lärmschutzes voraussichtlich auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften können durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) wurde auf der Grundlage der verbindlichen Festsetzungen die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ermittelt. Hieraus sind Maßnahmen zur Überwachung abzuleiten, die sich zum Beispiel auf die Überwachung der sach- und fachgerechten Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und deren dauerhafte Erhaltung beziehen. Eine weitere Überwachung kann sich auf die Überprüfung der Einhaltung der planerisch vorgegebenen maximalen Versiegelungen beziehen.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt [§ 4 (3) BauGB], bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen, etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Gemeindeentwicklungsplanung einfließen lassen.

### 3.3.4 Quellenangaben

---

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf),
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) – in der aktuellen Fassung,
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan,
- Samtgemeinde Isenbüttel: Flächennutzungsplan,
- Entwicklungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel sowie Fortschreibung,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver,
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND),
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung,
- Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt: Städtebaulicher Entwicklungsplan Samtgemeinde Isenbüttel,
- Ökotox GbR: Fachbeitrag zum Artenschutz – Bebauungsplan Allerkamp,
- Ingenieurbüro BGA: Baugebiet Allerkamp Isenbüttel – Bautechnisches Gutachten.
- TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Isenbüttel-Allerkamp der Gemeinde Isenbüttel – 1. Fortschreibung; September 2021; Hannover

## Flächenbilanz

Gebietscharakter	Fläche	Anteil
Urbane Gebiete (MU)	1,46 ha	65 %
davon Versiegelte Fläche	0,88 ha	36 %
Verkehrsflächen	0,18 ha	
Maßnahmenfläche	0,29 ha	15 %
Rückhaltebecken	0,49 ha	20 %
Gesamtfläche	2,42 ha	100 %

### 5.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

#### - Anpflanzungen

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** hat mit Stellungnahme vom 12.11.2020 darauf hingewiesen, dass bereits bei der Pflanzung der Bäume und Sträucher darauf zu achten ist, dass ein ausreichender Abstand zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen eingehalten wird, um eine Beschattung der Kulturen und das Hereinwachsen von Wurzelmasse möglichst zu vermeiden. Weiterhin sind die Pflanzungen im Grenzbereich regelmäßigen Rückschnitten zu unterziehen, wodurch herüberhängendes Geäst, das die Flächenbewirtschaftung erschwert, entfernt wird.

#### - Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** gibt mit Schreiben vom 05.11.2020 folgende Stellungnahme ab:

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:  
 "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen

auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

#### **- Abwurfkampfmittel**

Für die Planfläche liegen dem **Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen** (Stellungnahme vom 26.11.2020) die folgenden Erkenntnisse vor:

##### Empfehlung: Luftbildauswertung

##### **Fläche A** (kleiner Teilbereich am südlichen Rand und vorhandenes Becken)

*Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

*Luftbildauswertung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

##### Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

##### **Fläche B** (überwiegender Teil des Plangebietes)

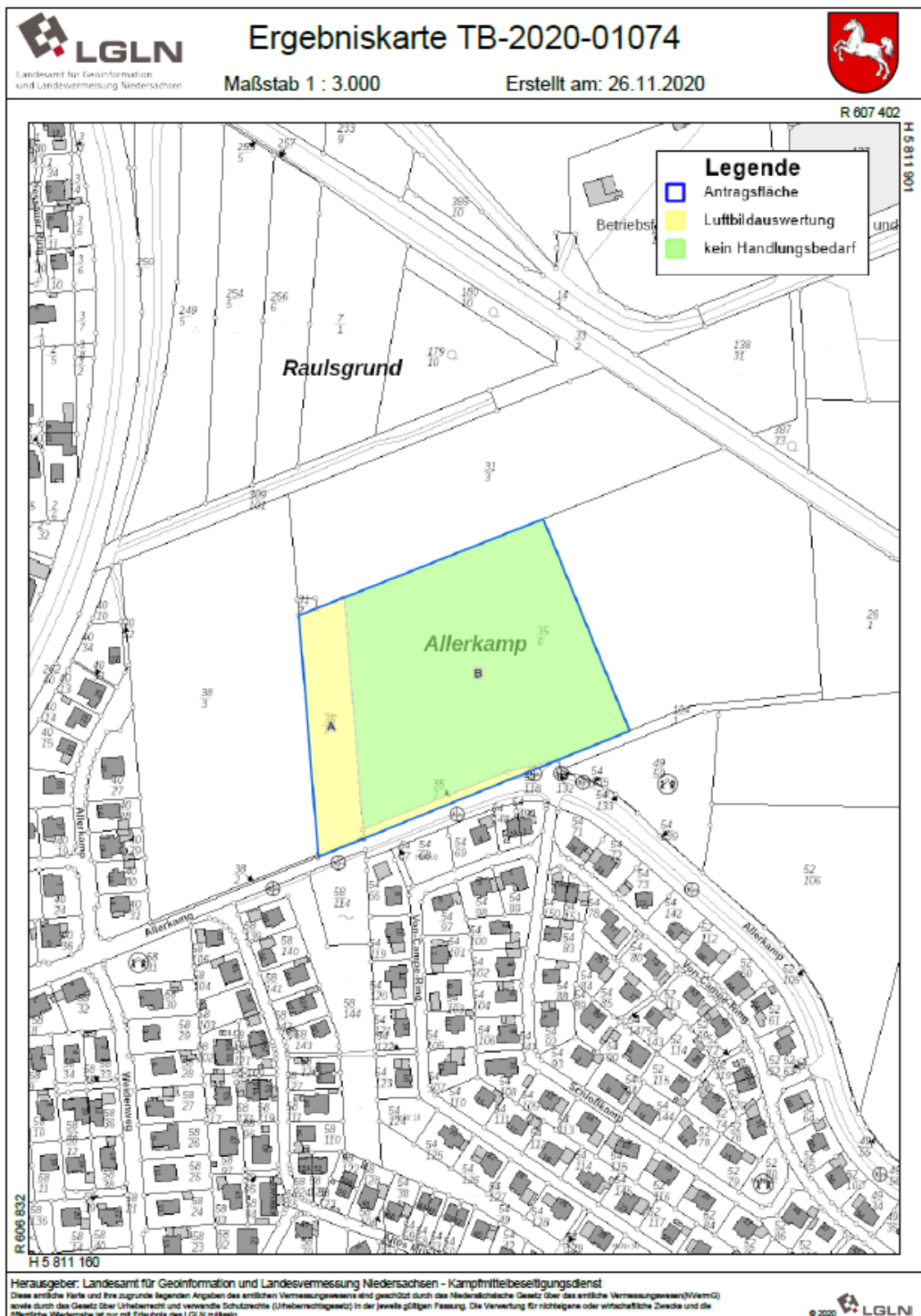
*Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

*Luftbildauswertung:* Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.



(wird im Laufe des Planverfahrens ergänzt)



---

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag vom 04.11.2020 bis zum 04.12.2020 in den Amtsräumen der Gemeinde- sowie Samtgemeindeverwaltung während der Dienststunden aus. Dort war Gelegenheit gegeben die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zur erörtern und ggf. schriftlich Stellung zu nehmen.

### **- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 03.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.12.2020 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen; die Begründung wurde daraufhin um Hinweise ergänzt. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 19.07.2021 bis 20.08.2021 in der Gemeinde Isenbüttel stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 16.07.2021 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

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

---

## **7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

### **7.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege**

---

Der Ausbau der Haupteerschließung wird durch die Gemeinde ebenso vorgenommen, wie der zur errichtende Fuß- und Radweg entlang des Allerkamps.

### **7.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

---

Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens wie

- Umlegung
- Grenzregelung
- Enteignung

sind nicht vorgesehen.

## **8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

---

Der Gemeinde entstehen aus der unmittelbaren Umsetzung der Planung Kosten, da der Ausbau und die Erschließung durch gemeindliche Flächen gewährleistet werden soll.

Sollte es mittelfristig zur Umsetzung von gemeindlichen Vorhaben kommen, ergeben sich hieraus selbstverständlich weitere Kosten.

## **9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die Erschließungsflächen werden an die vorhandene Gemeindestraße "Allerkamp" anschließen.

Die Bebauung kann über die Erweiterung der vorhandenen Netze an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden.

## **10.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **10.1 Planungsziel**

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist notwendig, um Flächen für eine städtebauliche Entwicklung anzubieten. Im vorliegenden Fall besteht ein konkretes Vorhaben ein Wohnprojekt, sowie eine Pflegedienststelle und eine Physiotherapie am Standort zu realisieren, ein Teil der Flächen behält sich die Gemeinde zur Errichtung einer Kita vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Allerkamp II" umfasst ca. 2,42 ha Ackerfläche zwischen der Gemeindestraße Allerkamp und der Fernbahnstrecke Hannover-Berlin. Die Neuausweisungen auf zurzeit unbebauten Flächen belaufen sich auf ca. 1,46 ha urbanem Gebiet, ca. 0,18 ha Verkehrsflächen und ca. 0,29 ha Pflanzfläche. Zudem wird mit ca. 0,48 ha die bestehende Rückhalteanlage westlich des Baugebietes miterfasst.

Bezogen auf die im neuen Baugebiet gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bereitet der Plan inklusive der gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überschreitungen (um 50%) eine Gesamtversiegelung inklusive einer zulässigen 100%igen Versiegelung innerhalb der Straßenverkehrsflächen und einer Versiegelung in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung von insgesamt 1,06 ha vor.

Dem gegenüber stehen Anpflanzflächen im Umfang von insgesamt 0,29 ha. Artenschutzrechtliche Tatverbotsbestände können nach Vor-Ort-Bestandsaufnahme sowie nach Auswertung der einschlägigen Fachpläne und artenschutzrechtlichen Untersuchung durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden.

Der Ausgleich wird nicht vollständig im Plangebiet erbracht, es verbleibt ein Kompensationsdefizit. Dies wird unter Berücksichtigung des Planungsziels und nicht verfügbarer externen Flächen für angemessen erachtet.

Ein Ziel der Planung ist es, dass sich aufgrund der angespannten Lage in Isenbüttel in Bezug auf das Oberflächenwasser das Maß an abfließendem Niederschlagswasser aus dem Baugebiet in die Vorfluten insgesamt nicht erhöht. Zu diesem Zweck erfolgt eine gedrosselte Einleitung in das westlich angrenzende Rückhaltebecken entsprechend der noch vorhandenen Kapazitäten. Das überschüssige Wasser ist im Plangebiet durch Retentionsmaßnahmen zurückzuhalten. Die Vorgehensweise beruht auf hydraulischen Berechnungen, die mit dem Wasserverband abgestimmt sind.

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen aus mehreren Quellen. Es wurde daher ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis kann durch die getroffenen Vorgaben im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gefährdet sind.

## **10.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung**

---

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 3.0) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Fläche, Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt. Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ergänzend zu den einschlägigen Planwerken wurden bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange und der Abwägung die Bestandssituation – anhand von Begehungen und Fachgutachten (Schall, Arten, Boden, Hydraulik) – zugrunde gelegt. Dies wurde dem Planungszustand gegenübergestellt.

Die Eingriffsregelung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung zwar gewisse Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Mensch vorbereitet, dass diese allerdings durch entsprechende Maßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden können. Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch Überbauungen ermöglicht. Diese werden durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet weitgehend kompensiert.

Weitere negative Auswirkungen auf naturräumliche Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren abwägungsrelevante Stellungnahmen zu der Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Ver- und Entsorgung, zur Eingriffsbilanzierung und zum Ausgleich sowie zu den Waldbelangen vorgebracht. Die vorgetragenen Hinweise wurden zumeist in die Begründung aufgenommen oder wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Kapitel 6 der Begründung zu entnehmen.

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

In der Gemeinde Isenbüttel ist die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers im Zuge der Entwicklung neuer Baugebiete ein kritisches Thema, da die Vorfluten im Einzugsbereich bereits überlastet sind und in der Vergangenheit bei anderen Baugebieten erhebliche Probleme durch zu viele Versiegelungen hervorgerufen wurden.

Für das vorliegende Baugebiete wurde daher frühzeitig ein tragfähiges Entwässerungskonzept in Abstimmung mit dem Wasserverband Gifhorn erarbeitet. Das überschüssige Oberflächenwasser aus dem Plangebiet soll nach diesem teilweise in das westlich angrenzende Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet werden, hier sind noch Kapazitäten vorhanden. Da dies allerdings nicht vollumfänglich möglich ist, wurden auf der Grundlage der Bodeneigenschaften und des geplanten Versiegelungsgrades Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die das Maß an Niederschlagswasser, welches abgeleitet werden darf, auf das zulässige Volumen beschränken. Die überschüssige Menge ist im Plangebiet zurückzuhalten. Dies geschieht grundstücksbezogen und ist durch die jeweiligen Eigentümer sicherzustellen.

### Ver- und Entsorgung

Um Verkehrsgefährdungen zu vermeiden, wurde im Planverfahren darauf hingewiesen, dass die Bereitstellung der Abfallbehälter im Bereich des Allerkamps solange nicht stattfinden darf, bis sich dieser innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen befindet.

### Eingriffsbilanzierung und Ausgleich

Rechnerisch werden 82 % der Eingriffe im Plangebiet durch Maßnahmen kompensiert, es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 18 %. Unter Berücksichtigung der Planungsziele erachtet die Gemeinde den Ausgleich für in ausreichendem Maße für erbracht.

Es besteht keine absolute Notwendigkeit zur vollständigen Kompensation der Eingriffe. Da der Eingriff nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden kann und keine externen Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, wird keine andere Möglichkeit gesehen. Unter Berücksichtigung der Entwicklung gemeinnütziger Einrichtungen (Seniorenwohnen, Pflegezentrum, Kita, Physiotherapie), die von der Gemeinde dringend benötigt werden, erachtet die Gemeinde die Vorgehensweise für angemessen. Des Weiteren beruft sich die Gemeinde hier auf die Ergebnisse zur artenschutzrechtlichen Begutachtung für das Plangebiet, nach der hier auch keine besonders hochwertige Fläche der Natur entzogen wird. Zudem wird sich die Ausgleichspflanzung nach einigen Jahren als sehr hochwertige Baum-Strauch-Hecke etabliert haben.

### Waldbelange

Der Plangeltungsbereich grenzt im Norden an eine Waldfläche. Es handelt es hier um einen etwa 10-jährigen Eichen-Mischwald. Es wurde aus diesem Grund mit Bezugnahme auf die Verkehrssicherungspflicht ein Abstand der Baugebiete von mindestens einer Baumfalllänge (25-30 m) zur Waldfläche vorgesehen. Zugrundgelegt wird hier in der Regel die maximale Aufwuchshöhe der Bäume.

Grundsätzlich soll zu Waldränder zwar eine Entfernung von 100 m eingehalten werden, dies ist aber im vorliegenden Fall nicht anzuwenden, da die bestockte Fläche von sich aus bereits diesen Abstand zu vorhanden Siedlungsstruktur unterschreitet.

Sämtliche öffentlichen und privaten Belange wurden im Rahmen der Abwägung für- und gegeneinander gewichtet und mündeten in die vorliegende Beschlussfassung. Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung, zum Denkmalschutz, zu Leitungsbeständen, zum Immissionsschutz, zu den Bahnbelangen, zum Bodenschutz, zu den Belangen der

---

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Landwirtschaft, zur Ortsplanung sowie zu Kampfmitteln wurden in die Begründung aufgenommen.

### **11.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.07.2021 bis zum 20.08.2021 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Isenbüttel unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren zur Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wurde zugestimmt.

Isenbüttel, den .....

.....  
(Bürgermeisterin)