

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

Gle Industriegebiete, eingeschränkt, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

OK 20m Oberkante als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

Richtungssektor, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
"Gewerbegebiet Moorstraße Ost II"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
"Gewerbegebiet Moorstraße Ost III"

Nachrichtliche Übernahme

Entwässerungskanal, unterirdisch, Schutzstreifen beachten, Die Lage der Leitung ist in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO gelten in dem Industriegebiet (Gle) folgende Einschränkungen:
 - a) Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig:
 - Betriebe zur Verarbeitung, Aufbereitung und/ oder Zubereitung von Nahrungs-, Genuß- oder Futtermitteln sowie landwirtschaftlicher Erzeugnissen,
 - Offene Lager für Schüttgüter und/ oder Betonmischanlagen und Vergnügungsstätten.
 - b) Die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen sind auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nur in Gebäuden zulässig, die auch einer dem Gebietscharakter entsprechenden Hauptnutzung dienen. Ein Mindestabstand von 30 m zu den Straßen ist einzuhalten.
 - c) Die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, Soziale und gesundheitliche Zwecke sind gem. § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Je begonnener 300 m² versiegelte Fläche sind ein Baum (s. Artenliste 1 und 2) oder 2 strauchartige Gehölze (s. Artenliste 3) zu pflanzen oder 20 m² Dachbegrünungen nach den anerkannten Regeln der Technik vorzunehmen.
- 1.3 Je angefangener 6 Stellplätze ist ein Baum (s. Artenliste 1 und 2) zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 3 m² Größe vorzusehen. Die Bäume sind in die Stellplatzanlagen zu integrieren.
- 1.4 Gebäude, deren fenster-, lichtbänder-, tür- oder torlosen Fassadenteile in der Addition eine Länge von 100 m überschreiten, sind auf 30 % der errechneten Fassadelage mit Kletterpflanzen (s. Artenliste 5) zu begrünen.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1 Die Höchstgrenze für die Oberkante baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten wird mit 20 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, wie z. B. Schornsteine, Werbeanlagen und produktionsbedingt erforderliche technische Anlagen.
- 2.2 Bezugspunkt ist die Höhe des in der Straßenkronen liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. 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.
- 2.3 Die Oberfläche des Erdgeschossfußbodens 'OKFE' darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).
- 2.4 Eine von dieser Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind in dem eingeschränkten Industriegebiet (Gle) auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4 Ver- und Entsorgung

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 4.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
 - a) Eine Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.
 - b) Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet ist über Zuleitungen den bestehenden Retentionsanlagen im Bereich „Gewerbegebiet Moorstraße Ost“ zuzuführen und dort zurückzuhalten. Die Abflussmenge von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet darf den natürlichen Abfluss (HQ¹⁰⁰) nicht überschreiten.

5 Immissionsschutz

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Bonk - Maire - Hoppmann (BMH) vom 30.08.2019 befindet sich das Plangebiet in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. Für das Plangebiet gelten demzufolge die Lärmpegelbereiche V bis VI. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung schutzbedürftiger Gebäude sind folgende Punkte zu beachten.

- 5.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche V und VI gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"¹⁾ sind die maßgeblichen Außenlärmpegel der Herstellung baulichen Schallschutzes bei schutzwürdigen Nutzungen zugrunde zu legen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]
V	71 - 75
VI	76 - 80

- 5.2 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- 5.3 In Schlafräumen sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht und somit der maßgebliche Beurteilungspegel am Immissionsort 45 dB(A) überschreitet.
- 5.4 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 aufgeführten Schalldämm-Maß der Außenabelle zu Grunde zu legen.
- 5.5 Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingenterierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.
Für das Plangebiet sind entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO Festsetzungen hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften getroffen.

- 5.6 Zulässig in dem eingeschränkten Industriegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L _{EK} tags 6.00 - 22.00 Uhr	L _{EK} nachts 22.00 - 6.00 Uhr
Gle	70	56

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2001-12, Abschnitt 5.

- 5.7 Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} für das eingeschränkte Industriegebiet um folgende Zusatzkontingente.

Bezugskordinaten x/y	Richtungssektor	Winkel	Zusatzkontingent in dB(A)
32608042/ 5811207	A	342° bis 102°	tags: 0 dB(A)/ nachts: 4 dB(A)

- 5.8 Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb nachzuweisen. Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} für diese Fläche ist das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent an allen maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten. Für Immissionsorte in dem Richtungssektor A kann das Immissionskontingent um das Zusatzkontingent erhöht werden.

- 5.9 Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

- 5.10 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- 5.11 Umverteilungen der Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.

Hinweise: Die schalltechnischen Normen DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") und DIN 45691 ("Geräuschkontingenterierung") können auf Anfrage in der Gemeinde eingesehen werden.

1) 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 Baubeschreibung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt geben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2055, S. 941).

Kampfmittel

Eine Kampfmittelfreiheit des Planbereiches kann nicht bescheinigt werden. Eine Luftbildauswertung oder Oberflächensondierung wird aus diesem Grund empfohlen. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume I. Ordnung)

Stieleiche (Quercus robur)
 Traubeneiche (Quercus petraea)
 Hängebirke (Betula pendula)
 Winterlinde (Tilia cordata)
 Esche (Fraxinus excelsior)

Artenliste 4 (Bäume und Sträucher am Wasser)

Schwarzerle (Alnus glutinosa)
 Silberweide (Salix alba)
 Saalweide (Salix caprea)
 Ohrweide (Salix aurita)
 Traubeneiche (Prunus padus)

Artenliste 2 (Bäume II. Ordnung)

Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 Feldahorn (Acer campestre)
 Wildbirne (Pyrus communis)

Artenliste 5 (Kletterpflanzen)

Efeu (Hedera helix)
 Weißblatt (Lonicera caprifolium)
 Vogel-Knöterich (Polygonum aviculara)
 Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Artenliste 3 (Sträucher)

Waldweißblatt (Lonicera xylosteum)
 Faulbaum (Frangula alnus)
 Brombeere (Rubus fruticosus)
 Weißdorn-Arten (Crataegus spec.)
 Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Isenbüttel diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Isenbüttel, den 28. OKT. 2022

gez. F. Meyer (Bürgermeister) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss/ Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Dr.-Ing. W. Schwerdt
 Büro für Stadtplanung GbR
 Waisenhausdamm 7
 38100 Braunschweig.

Isenbüttel, den 28. OKT. 2022

gez. F. Meyer (Bürgermeister) Siegel

Planunterlage
 Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2018 LGL
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
 Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *)
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)
 *) Unzutreffendes bitte streichen

Isenbüttel, den 28. OKT. 2022

Gifhorn, den 23.09.2022

gez. J. Erdmann (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) Siegel

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 05.03.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Isenbüttel, den 28. OKT. 2022

gez. F. Meyer (Bürgermeister) Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 05.12.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 10 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
 Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

Isenbüttel, den 30.12.2022

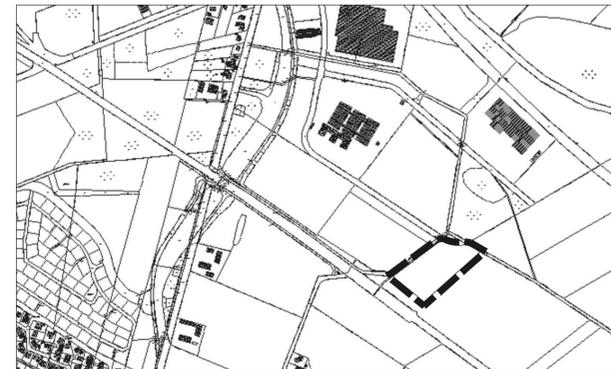
gez. F. Meyer (Bürgermeister) Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Isenbüttel, den

.....

(Bürgermeister)



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte / © (2016) LGLN

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplans mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Isenbüttel, den

.....

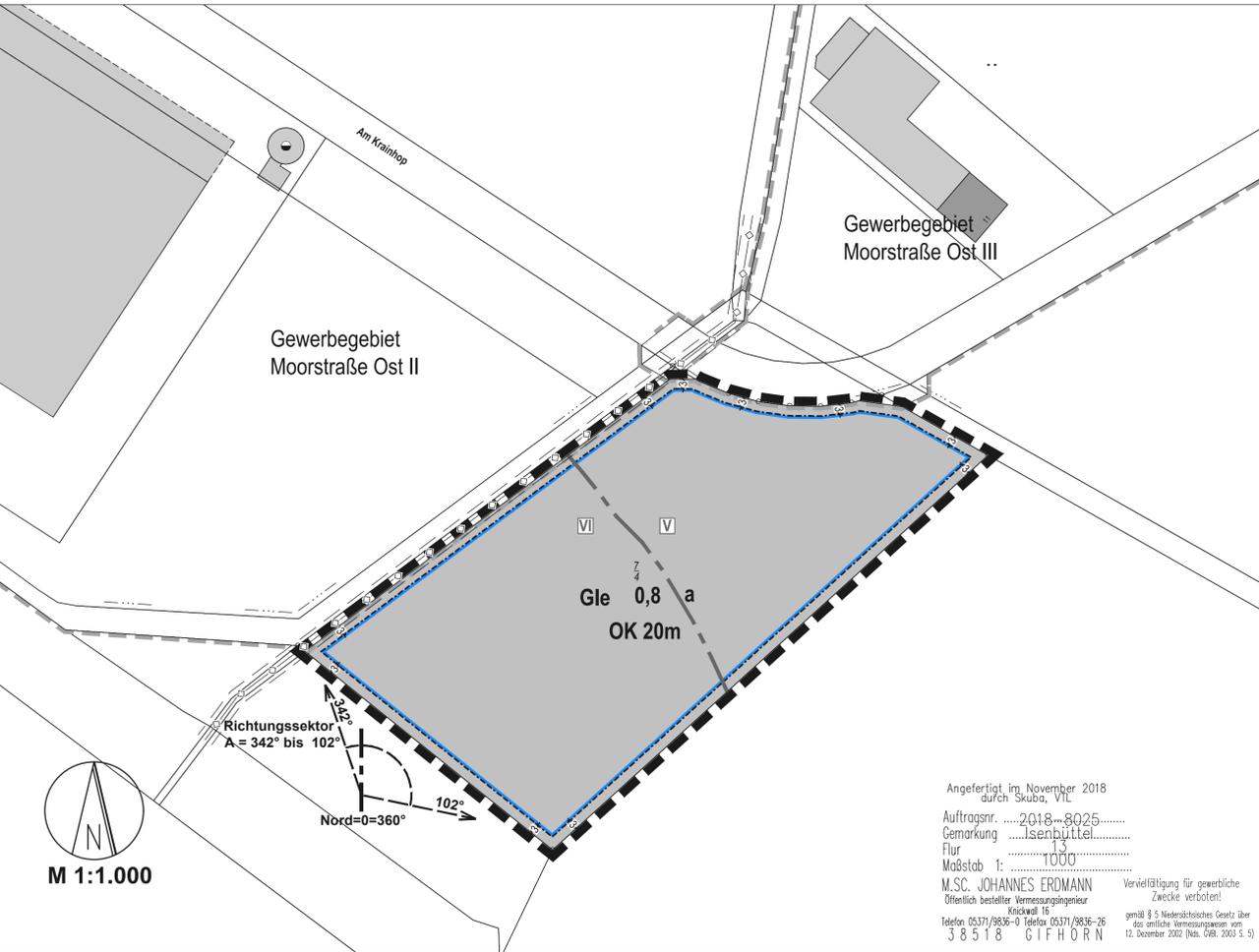
(Bürgermeister)

Gemeinde Isenbüttel

**Gewerbegebiet Moorstraße Ost II
 2. Änderung und Erweiterung**

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung



Angefertigt im November 2018 durch Skuba, VtL
 Auftragsnr.2018-8025.....
 BemerkungIsenbüttel.....
 Flur13.....
 Maßstab 1:1000.....
 M.Sc. JOHANNES ERDMANN Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Krickwilt 16
 38518 G I F H O R N
 gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über die amtliche Vermessung vom 12. Dezember 2002 (Nds. GBl. 2003 S. 5)

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II" 2. Änderung und Erweiterung



In Kraft getretene Fassung

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

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

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	7
1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	8
2.0 Planinhalt/ Begründung	8
2.1 Eingeschränkte Industriegebiete (Gle)	8
2.2 Verkehrsflächen	10
2.3 Landschaftspflege/ Anpflanzungen	10
2.4 Ver- und Entsorgung	11
2.5 Brandschutz	12
2.6 Immissionsschutz	13
2.7 Belange der Landwirtschaft	16
2.8 Altablagerungen/ Denkmale	16
3.0 Umweltbericht	17
3.1 Einleitung	17
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	17
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	17
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
3.2.1 Bestand	18
3.2.2 Entwicklungsprognose	25
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	26
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	29
3.3 Zusatzangaben	30
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	30
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	35
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36
3.3.4 Quellenangaben	36
4.0 Flächenbilanz	38
5.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen	38
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	41
7.0 Zusammenfassende Erklärung	42
7.1 Planungsziel	42
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	42
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	45
8.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	45
8.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	45
9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	45
10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	45
11.0 Verfahrensvermerk	45
Anlage: Externe Ausgleichsfläche	46

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

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. 6.300 Einwohner und liegt im Norden der Samtgemeinde Isenbüttel.

Die Flächen liegen im Gewerbegebiet östlich der Moorstraße zwischen der ICE-Trasse und der K 114.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Für die Gemeinde Isenbüttel gilt das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm¹⁾ und das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig²⁾. Nach dem RRÖP ist Isenbüttel als Grundzentrum eingestuft, hier soll u.a. eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeigeführt werden.

Im RRÖP ist das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter Bereich enthalten. Die ICE-Trasse, die direkt südlich an das Plangebiet angrenzt, ist als Vorranggebiet für den Schienenverkehr – Haupteisenbahnstrecke mit Regionalverkehr - (IV 1.3 (2)) eingestuft. Nördlich bis nordöstlich des Geltungsbereiches liegen weitere Gewerbeflächen sowie mit der K 114 die als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt ist (IV 1.4 (2)).

Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können, sind nur in sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO, nicht aber – wie hier festgesetzt – in Industriegebieten zulässig. Insofern bergen die Planfestsetzungen keine Gefahr für die zentralen Strukturen der Gemeinde, Samtgemeinde oder der Nachbarkommunen.

Die Gemeinde Isenbüttel erachtet ihre Planung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als angepasst.

¹⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 08.05.2008 (LRÖP) – zuletzt geändert durch Verordnung vom 14.07.2017*; Hannover

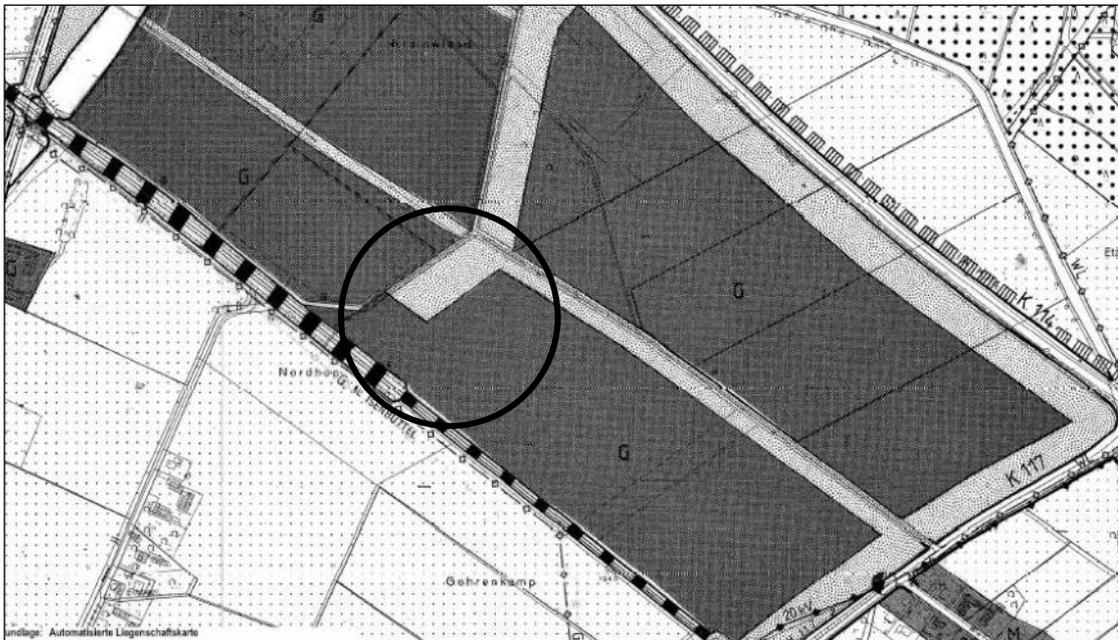
²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RRÖP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Isenbüttel als Träger der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Isenbüttel besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, dieser ist seit 1977 wirksam. Die letzte Änderung (39.) wurde aufgestellt, um in der Mitgliedsgemeinde Calberlah die Entwicklung eines neuen Baugebietes am Mittellandkanal zu ermöglichen. Die 40. Änderung befindet sich in Aufstellung und betrifft Flächen nördlich von Ausbüttel. Die 41. Änderung soll ein neues Wohngebiet am Allerkamp in Isenbüttel planerisch vorbereiten.

Grundsätzlich befindet sich das Plangebiet innerhalb der Darstellungen von gewerblichen Bauflächen (Abb. 1). Im ursprünglichen Konzept wurden neben den Bauflächen auch Grünschnesen dargestellt, die allerdings in dieser Form nur sporadisch in die bestehenden, verbindlichen Bauleitpläne überführt und somit auch kaum umgesetzt wurden. In Abstimmung mit der Abteilung Bauordnung und Ortsplanung des Landkreises Gifhorn wird die Samtgemeinde eine Anpassung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich von Isenbüttel an den vorhandenen Nutzungsbestand zeitnah vornehmen. Ziel dieser Anpassung wird es sein wieder eine Deckungsgleichheit zwischen den Planungsebenen herzustellen und die Darstellung auf die vorhandenen Bebauungspläne, die örtliche Situation sowie geplante Entwicklungen hin anzugleichen.

Innerhalb des Bebauungsplans setzt die Gemeinde Industriegebiete gem. § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Somit kann die Einhaltung des Entwicklungsgebotes als gegeben angesehen werden, da das Grundkonzept der Entwicklung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gestört wird. Diese Herangehensweise wird u.a. aufgrund der o.g. Gesichtspunkte als angemessen erachtet.



(Abb. 1 – Auszug Flächennutzungsplan der Samtgemeinde für das Plangebiet)

Mit der vorliegenden Planung soll eine weitere Fläche im Gewerbegebiet östlich der Moorstraße für eine intensive Gewerbenutzung freigegeben werden. Damit wird auf die hohe Nachfrage entsprechender Flächen reagiert.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

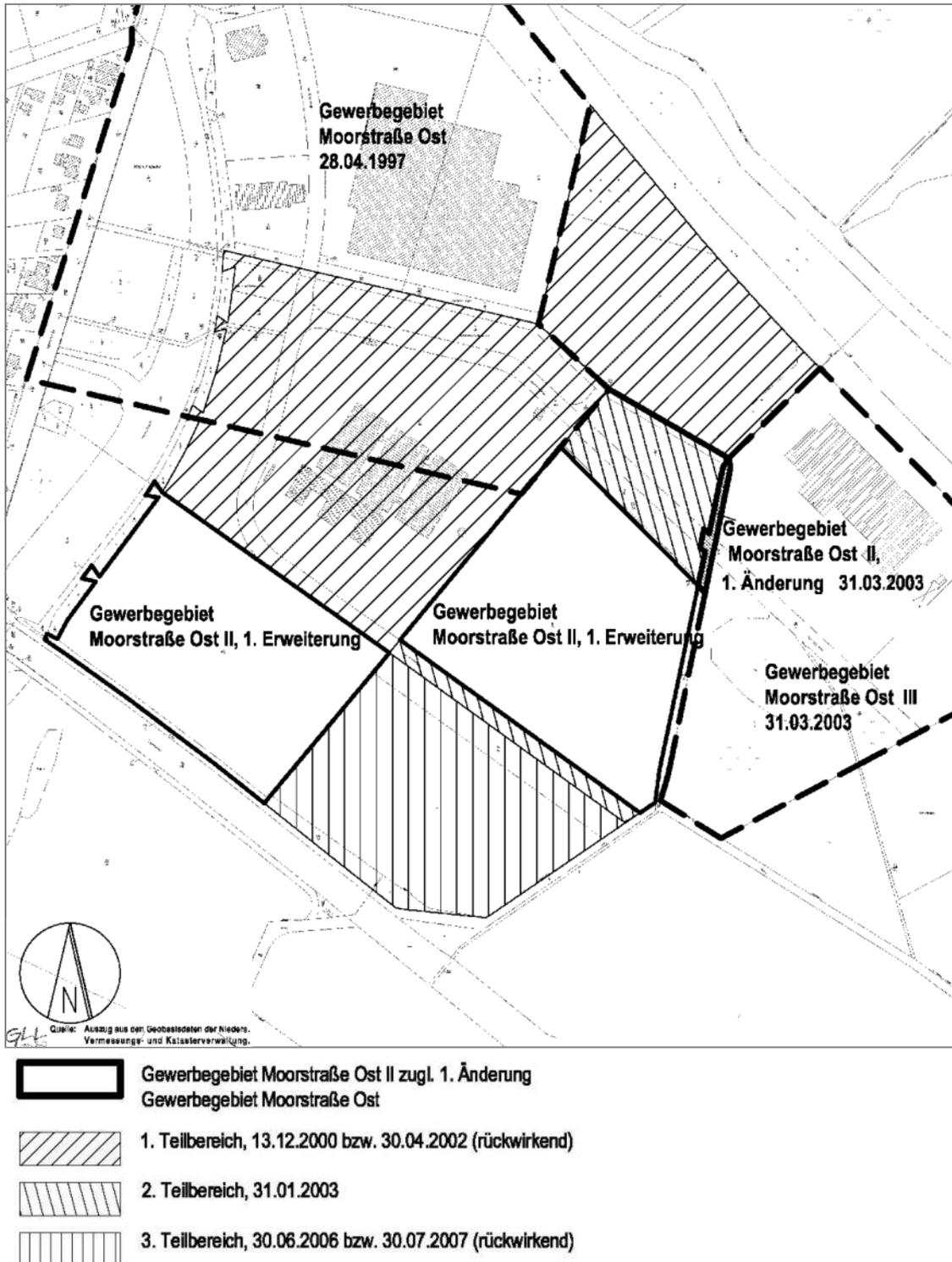
Begleitend zur Planaufstellung hat die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Der Planbereich liegt eingebettet in das für den östlich der Kreisstraße K 118 (Moorstraße) entwickelte Gewerbe- und Industrieareal "Moorstraße Ost". Für dieses Gebiet bestehen derzeit die drei Bebauungspläne "Gewerbegebiet Moorstraße Ost" (rechtskräftig seit dem 28.04.1997), "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", zugl. 1. Änderung "Gewerbegebiet Moorstraße Ost" und "Gewerbegebiet Moorstraße Ost III" (rechtskräftig seit dem 31.03.2003). Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II" erfuhr eine 1. Änderung, die am 31.03.2003 rechtskräftig wurde.

Ursprünglich waren die beiden Teilbereiche des Bebauungsplans in den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", zugl. 1. Änderung "Gewerbegebiet Moorstraße Ost" integriert. Der Plan wurde jedoch nur schrittweise in Abschnitten zur Satzung beschlossen und entsprechend auch nur jeweils in Teilen bekanntgemacht. So erlangte ein erster (nördlicher) Abschnitt mit rückwärtiger Bekanntmachung vom 30.04.2002 am 13.12.2000 Rechtskraft, ein zweiter Abschnitt am 31.01.2003 und ein dritter Abschnitt mit rückwirkender Bekanntmachung vom 30.07.2007 am 30.06.2006 Rechtskraft. Mit der abschnittswisen Bekanntmachung des Plans entsprach die Gemeinde dem Willen, die Gewerbe- und Industriegebiete nachfrage- und bedarfsgerecht umzusetzen.

Durch die geänderte Rechtslage im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuchs im September 2004 konnten die beiden noch verbliebenen, nicht rechtskräftigen Teilbereiche des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", zugl. 1. Änderung "Gewerbegebiet Moorstraße Ost" nach Verstreichen der Übergangsfristen nicht ohne weiteres zur Rechtskraft gebracht werden. So wurde im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuchs eine regelmäßige Umweltprüfung in die Planaufstellung eines Bebauungsplans aufgenommen, die dem Ursprungsplan fehlte. Aus diesem Grunde stellte die Gemeinde für die beiden nicht zur Rechtskraft gebrachten Abschnitte einen neuen Bebauungsplan nach den geltenden Rechtsvorschriften auf. Um den Bezug zum Ursprungsplan herzustellen, wurde dabei der Titel "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II" aufgegriffen und durch den Zusatz "1. Erweiterung" ergänzt.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn



(Abb. 2 - Übersicht der Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Gewerbe- und Industriegebiet Moorstraße Ost)

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Der städtebauliche Entwicklungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel (Kap. 3.3, S. 21) legt dar, dass die Gemeinde Isenbüttel den Arbeitsstätten-Schwerpunkt der Samtgemeinde bildet. Diese konzentrieren sich auf das produzierende Gewerbe an der Moorstraße. Die Planung steht somit dem Entwicklungsplan nicht entgegen³⁾. Die in Aufstellung befindliche Fortschreibung beinhaltet ebenfalls keine der Planung zuwiderlaufenden Aussagen.

Im Dorferneuerungsplan für den alten Ortskern Isenbüttel werden zu der Fläche keine Aussagen getroffen.⁴⁾

Die Planung befindet sich daher im Einklang mit den informellen Planwerken hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung im Gemeindegebiet.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um im bestehenden Gewerbegebiet an der Moorstraße eine weitere Fläche für die Inanspruchnahme durch gewerbliche Nutzungen freizugeben.

Zu diesem Zweck wird im Umfang von 1,42 ha ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind durch den bestehenden Anschluss Am Krainhop gewährleistet. Die Gemeinde plant einen zur verkehrlichen Entlastung der weiterführenden Straßen einen neuen Anschluss an die K 114 vom Gewerbegebiet Moorstraße Ost aus, die Verhandlungen hierzu mit dem Landkreis Gifhorn laufen.

Mit Hinblick auf die bestehende Lärmbelastung wurde zwischenzeitlich ein Schallgutachten für das Plangebiet erstellt. Demnach können durch entsprechende Festsetzungen zur Emissionskontingentierung sowie zum baulichen Schallschutz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Durch die Planung wird es zu einer Zunahme der Versiegelungen kommen, in Folge dessen ist mit einer Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der Flächen zu rechnen. Auf der Grundlage aktueller Berechnungen eines Ingenieurbüros bestehen innerhalb vorhandener Retentionsanlagen noch ausreichend Kapazitäten zur Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers.

Durch die Planung werden Eingriffe in die naturräumlichen Schutzgüter vorbereitet, diese können nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden, das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf planexternen Flächen erbracht. Diese werden bis zum Abschluss der Planung genau festgelegt. Auf der Grundlage des für die Planung Gutachtens sind unter Einhaltung bestimmter Maßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

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

⁴⁾ Architekt Dipl.-Ing. A. Möhlmann und Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt: *Dorferneuerungsplan für den alten Ortskern Isenbüttel*; Braunschweig; 2008

1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Die vorliegende Planung beinhaltet die Ausweisung eines eingeschränkten Industriegebietes. Die ausgewählte Art der Nutzung lässt grundsätzlich 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, im Plangebiet zu. Dies wird als angemessen erachtet, da im Gemeindegebiet keine weiteren Industrie- bzw. Gewerbeflächen für derartige Betriebe vorgehalten werden.

Bestehenden Störfallbetriebe im Gewerbegebiet an der Moorstraße sowie im weiteren Umfeld konnten nicht aufgenommen werden.

Schutzwürdige Wohnnutzungen halten einen Mindestabstand von 200 m zum Plangebiet ein. Da es sich hierbei um eine Angebotsplanung handelt, sind weiterführende Regelungen zur Einhaltung der Vorgaben aus den BImSchG der Genehmigungsebene vorbehalten.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,42 ha Ackerflächen im nördlichen Teil der Ortslage im Gewerbegebiet Moorstraße. Ziel der Planung ist es, die Ansiedelung eines weiteren Gewerbebetriebes zu ermöglichen.

Um die Ziele der Planung zu erreichen, wird ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt.

2.1 Eingeschränkte Industriegebiete (Gle)

- gem. § 1 (5) und § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Im Sinne der Intention der Gemeinde und der Samtgemeinde das Plangebiet für die Ansiedlung des flächenintensiven Großgewerbes vorzuhalten - kleine und mittlere Betriebsgrundstücke für nicht erheblich störendes Gewerbe werden im "Gewerbegebiet Moorstraße West" vorgehalten - werden die baulich zu nutzenden Flächen gem. § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als eingeschränkte Industriegebiete (Gle) festgesetzt.

Dabei soll an der bisherigen Ansiedlungspolitik festgehalten werden, Großgewerbe zu etablieren, das sich in seiner Ausprägung und seinen Emissionen nicht erheblich störend auf die umgebenden Betriebe und das Erscheinungsbild der vorhandenen Gewerbe- und Industrieansiedlungen auswirkt oder abhebt. Aus diesem Grunde greift der Bebauungsplan die Festsetzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", 1. Erweiterung auf und schließt Betriebe zur Verarbeitung, Aufbereitung und/ oder Zubereitung von Nahrungs-, Genuss- oder Futtermitteln sowie landwirtschaftlicher Erzeugnisse ebenso wie offene Lager für Schüttgüter und/ oder Betonmischanlagen aus.

Das in Industriegebieten ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnen, wie bspw. eine Hausmeisterwohnung, ist oftmals notwendig. Andererseits entwickeln diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen manchmal eine Eigendynamik insbesondere

dann, wenn hierfür eigenständige Gebäude wie das freistehende Einfamilienhaus errichtet werden. Hier kommt nicht nur eine den Industriebauten entgegenstehende Formensprache und Maßstäblichkeit zum Tragen, durch Veränderungen in den Betriebsstrukturen kann es sogar dazu führen, dass eigenständiges (betriebsunabhängiges) Wohnen entsteht. Um derartigen städtebaulichen Missständen vorzubeugen, ist das ausnahmsweise zulässige Wohnen baulich in die Betriebsgebäude zu integrieren.

Die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Industriegebieten ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die sich oftmals insbesondere durch einen hohen Fahrverkehr zu bestimmten Zeiten auszeichnen, sollen innerhalb des Bebauungsplanbereichs "Gewerbegebiet Moorstraße Ost" konzentriert werden, und werden daher an dieser Stelle ausgeschlossen. Um keinen Ermessensspielraum zu schaffen, welche Arten von Vergnügungsstätten innerhalb dieser Industriegebiete zulässig oder nicht zulässig sind, werden diese Betriebe ebenfalls mit Verweis auf andere bestehende Gewerbegebiete in der Gemeinde von vornherein gänzlich ausgeschlossen.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die Festsetzungen der umgebenden Bebauungspläne zurückgegriffen, da diese sich bewährt haben und zu einem einheitlichen Gesamtbild führen. So wird das Maß der baulichen Nutzung über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt, um den künftigen Betrieben eine möglichst hohe Verdichtung auf den Betriebsflächen zu ermöglichen. Die hohe Verdichtungsmöglichkeit trägt zudem dazu bei, dass neue Siedlungsexpansionen in den freien Außenraum auf ein zwingend notwendiges Maß begrenzt werden können. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird für ein einheitliches Gesamtbild wie in den angrenzenden Gebieten über ein höchstzulässiges Oberkantenmaß der Gebäude (OK) von 20 m bestimmt. Damit hierdurch keine Produktionshemmnisse geschaffen werden, sind produktionsbedingte und technische Anlagen hiervon ausgenommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vor dem Hintergrund der Baufreiheit großräumig über Baugrenzen bestimmt, die im Wesentlichen nur einen Mindestabstand von 3 m zu den äußeren Grenzen beachten. Unabhängig davon gelten die in der Niedersächsischen Bauordnung festgelegten seitlichen Grenzabstände von $\frac{1}{2}$ bzw. $\frac{1}{4}$ der Höhe baulicher Anlagen die zu benachbarten Grundstücken einzuhalten sind. Es wird die abweichende Bauweise bestimmt, welche auch Gebäudelängen über 50 m zulässt da die Industriegebiete dem großflächigen Gewerbe vorbehalten sind, das regelmäßig die offene Bauweise (Gebäudelängen bis 50 m mit seitlichen Grenzabstand) überschreitet und besondere städtebauliche Gründe für Einschränkungen der Bauweise nicht vorliegen.

Für eine lockere Durchgrünung und zur Förderung eines hochwertigen Erscheinungsbildes der Industriegebiete, die im Wesentlichen durch großmaßstäbliche Gebäude und flächige Versiegelungen geprägt sein werden, setzt der Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen oder eine Dachbegrünung in Abhängigkeit der versiegelten Fläche, eine Gliederung von Parkplätzen mit Bäumen aber auch die Begrünung von ungegliederten Fassaden fest.

Für den Ausgleich von Eingriffen in den Naturschutz und die Landschaftspflege durch das Industriegebiet wurden innerhalb des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", zugl. 1. Änderung "Gewerbegebiet Moorstraße Ost", zu dem der Planbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II - 1. Erweiterung" ursprünglich zählte, großräumig öffentliche Grünflächen festgesetzt und durch verschiedene Maßnahmen naturräumlich aufgewertet. Zusätzlich wurde auf den sog. "Ökopoool" der Samtgemeinde zurückgegriffen. So wurden Ausgleichsmaßnahmen zum Rückbau der ehemaligen Kläranlage am Tankumsee (siehe Anhang der Begründung) in einem

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Umfang von 0,35 ha den Eingriffen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet und eigenbindend gesichert. Grundlage für die Zuordnung in diesem Umfang bildete eine entsprechende Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB, die zu dem Ergebnis kam, dass mit diesem Maßnahmenpaket die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", 2. Änderung und Erweiterung vollständig, d. h., zu 100 % ausgeglichen sind.

Die im Umweltbericht wiedergegebene Eingriffsbilanzierung fußt auf einem biologischen Fachbeitrag.

2.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet kann über die bestehende Gewerbegebietsstraße Am Krainhop erschlossen. Aufgrund der verkehrlichen Belastung wird derzeit ein weiterer Anschluss des Gewerbegebietes an die K 114 geprüft.

Die den Nutzungen zugeordneten Stellplätze sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.3 Landschaftspflege/ Anpflanzungen

Durch den Bebauungsplan werden vorhabenbedingt teilweise erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes vorbereitet. Zur Minimierung werden daher Pflanzungen von Einzelgehölzen, Strauchgruppen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen in Abhängigkeit der versiegelten Fläche vorgegeben. Hierdurch soll ebenfalls eine bessere Einbindung des neuen Industriebetriebes, soweit das möglich ist, in die Landschaft gewährleistet werden. Diese Maßnahmen stellen einen Bestandteil der erforderlichen Kompensation dar, die aber mit Hinblick auf eine effektive Nutzung des Grundstücks nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden soll.

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer planexternen Fläche ausgeglichen. Es handelt sich hierbei um die Umwandlung ehemaliger Klärteiche zu einem Biotop. Auf 46.199 m² Fläche am Elbe-Seitenkanal (Flurstücke 53/ 7, 55/ 8 und 99/ 4) wurde eine Aufwertung von 2,5 Werteinheiten erzielt (=115.498 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter) 29.800 m² des Ökoflächen-Pools wurden bereits anderen Maßnahmen zugeordnet. 17.199 m² verbleiben.

Für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs der vorliegenden Planung ist der bisher festgesetzte Zustand (Acker) der geplanten Inanspruchnahme durch ein Industriegebiet (Überwiegend Baugebiet) gegenüberzustellen. Im Ergebnis wird der Acker durch Überbauung und Abstandsflächen ersetzt, es verbleibt ein Kompensationsdefizit im Umfang von ca. 8.800 Werteinheiten. Die 8.800 Werteinheiten entsprechen ca. 3.520 m² des externen Ökoflächenpools, die der vorliegenden Änderung zugeordnet werden. Somit verbleiben 13.679 m² für die Zuordnung zu anderen Maßnahmen.

2.4 Ver- und Entsorgung

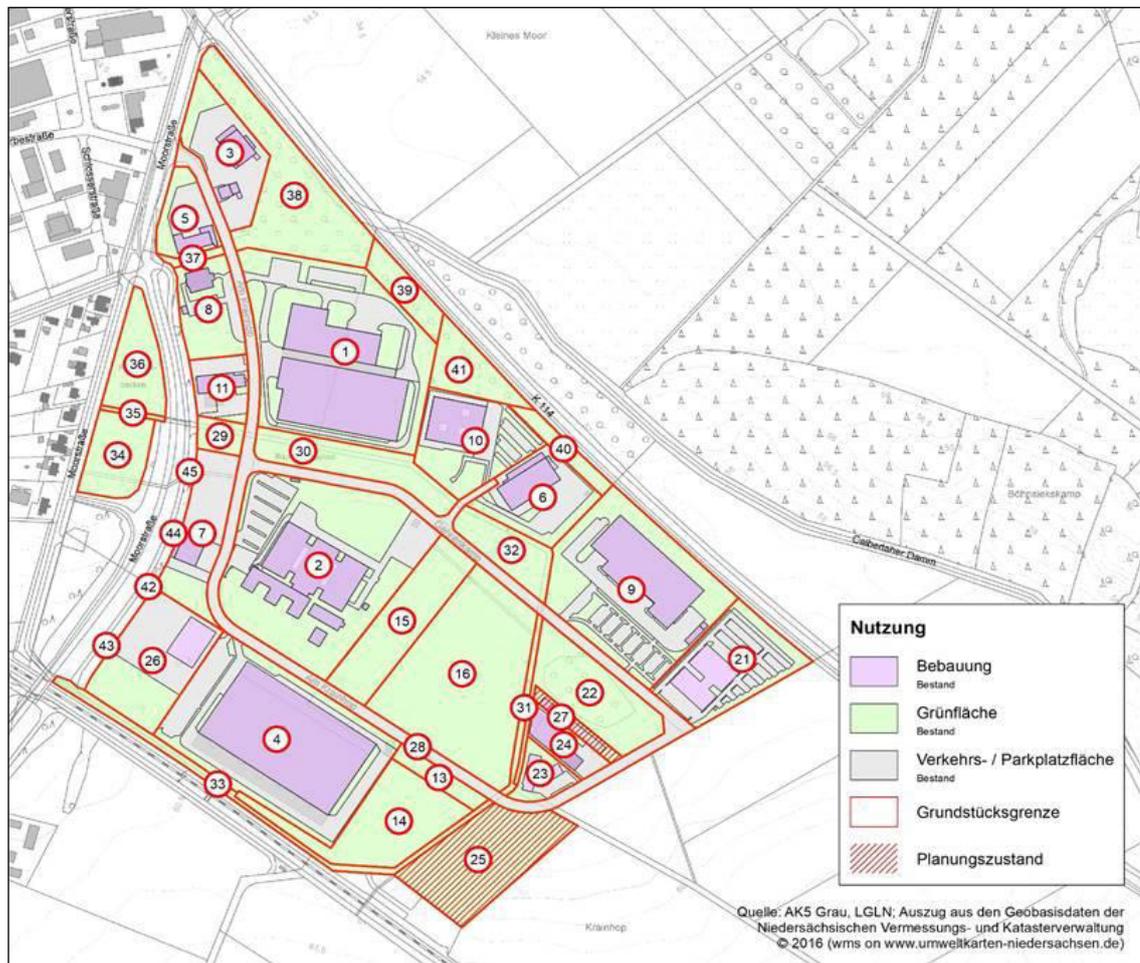
Die Müllentsorgung erfolgt nach wie vor über den Landkreis Gifhorn.

Für die Ver- und Entsorgung des Grundstücks kann die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. vorgenommen werden. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Der **Wasserverband Gifhorn** hat in der Stellungnahme vom 23.12.2019 mitgeteilt, dass ggf. der Anschluss im Freigefälle an die bestehende Schmutzwasserkanalisation nicht möglich ist, d. h. das Schmutzwasser muss über einen Druckentwässerungsanschluss entsorgt werden. Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer und Betreiber des erforderlichen Pumpwerkes, die öffentliche Anlage endet mit der Druckrohrleitung, die bis zu einem Meter auf das Grundstück verlegt wird.

Durch die Planung wird sich die Abflussmenge des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet erhöhen, die zusätzliche Niederschlagsmenge kann allerdings in den vorhandenen Systemen noch aufgenommen werden. Zu diesem Ergebnis kommt eine Untersuchung des Ingenieurbüros HGN⁵⁾. Auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien ergibt sich für die Bestandssituation ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 6.000 m³, dass auf ca. 6.750 m³ dimensionierte Rückhaltebecken hat somit noch eine Aufnahmefähigkeit von 750 m³. Die von den in Aufstellung befindlichen Planungen (inklusive der vorliegenden) verursachten Abflussmengen werden diese Kapazität auf ca. 660 m³ verringern (siehe Abbildung 3). Die zugrundeliegenden Daten wurden mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt.

⁵⁾ HGN Beratungsgesellschaft mbH: Ermittlung der Bestandssituation, Restvolumen hinsichtlich der Oberflächenentwässerung im Bereich der Gewerbegebiete Moorstraße Ost; März 2019



(Abb. 3 – Nutzungsübersicht im Gewerbegebiet Moorstraße Ost nach Flächen)

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu erwarten ist.

Anfallendes Abwasser mit gefährlichen Stoffen darf - je nach Herkunftsbereich – ohne wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

2.5 Brandschutz

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die Herstellung der brandschutztechnischen Anlagen im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn erforderlich.

2.6 Immissionsschutz

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abreibe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Die Flächen im Plangebiet sind dementsprechend bereits erheblich durch Verkehrslärm von der ICE-Trasse vorbelastet, es erfolgt daher ein entsprechender Hinweis diesbezüglich in den textlichen Festsetzungen. Da es sich bei der Planung um ein Industriegebiet handelt werden auf Ebene der Bebauungsplanung vordringlich die Wahrung der gesunden Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sowie die gesunden Wohnverhältnisse an den maßgeblichen schutzwürdigen Nutzungen, die zum Plangebiet am nächsten liegen, betrachtet.

Grundsätzlich sind Wohnnutzungen/ Schlafräume im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen (Betriebsleiterwohnen, Aufsichtspersonal etc.). Diese sind allerdings nur ausnahmsweise zugelassen. Unter Berücksichtigung der höheren Toleranz innerhalb eines Industriegebietes, das von schutzwürdigen Nutzungen aufzubringen ist, sind entsprechende Nachweise zur Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse im Rahmen der Genehmigung durchzuführen und werden hier nicht abschließend betrachtet. Es ist davon auszugehen, dass auch für diese Nutzungen durch entsprechende Maßnahmen die Lärmpegel in Innenräumen durch baulichen Schallschutz gewährleistet werden können. Allerdings wird der Freiflächenschutz nicht ohne enormen Aufwand zu bewerkstelligen sein.

Es wurde auf Grundlage der verkehrlichen Belastung und des Gewerbelärms ein Schallgutachten durch das Ingenieurbüro Bonk – Maire – Hoppmann (BMH) ⁶⁾ erstellt. 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) verzichtet.

Der für Industriegebiete maßgebliche Immissionsrichtwert wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Allerdings wird er nächtliche Bezugspegel in einem Bereich von 50 m zur Bahntrasse überschritten, sodass in jedem Fall Festsetzungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen sind.

Baulicher Schallschutz

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.

⁶⁾ Bonk – Maire – Hoppmann PartGmbH: *Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II" der Gemeinde Isenbüttel*; August 2019; Garbsen

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-Lärmpegel [dB(A)]
V	71 – 75
VI	76 – 80

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

Bei Schlafräumen im Plangebiet ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich. Der Schutz der Nachtruhe ist in diesen Fällen durch baulichen Schallschutz in Form schalldämmender Zugluftelemente (Flüsterlüfter) zu gewährleisten. Alternativ kann die Belüftung der Räume auch über Fenster in der vom Schienenverkehr abgewandten Nord-Seite erfolgen, wenn in der Einzelfallbeurteilung glaubhaft nachgewiesen werden kann, dass die Immissionswerte von 45 dB(A) unterschritten werden.

Um für die Gewerbetreibenden 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.

Emissionskontingente

Für gewerbliche Nutzungen im Baugebiet ist zum Schutz der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eine Emissionskontingentierung auf Grundlage der DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung") erforderlich, um die zulässigen Geräuschemissionen zu beschränken. Ziel ist es, mit den maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen, die in der Nachbarschaft ermittelt wurden, ein verträgliches Miteinander zu ermöglichen. Es wird davon ausgegangen, dass dies dann erreicht ist, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") eingehalten werden.

Die Kontingentierung erfolgt anhand der Schutzansprüche der umliegenden Nachbarschaft. Zugrunde gelegt wurden hierbei rechtskräftige Bebauungspläne, sofern vorhanden, die Darstellung des Flächennutzungsplans sowie die örtlichen Gegebenheiten.

Gem. § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden im Bebauungsplan für das eingeschränkte Industriegebiet Festsetzungen getroffen, die das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen begrenzen. Die Gesamt-Immissionswerte an den Immissionsorten dürfen dabei in der Regel nicht höher sein als die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, als Anhaltspunkt wurden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 herangezogen. Die Vorgehensweise dient der Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse in den angrenzend vorhandenen Nutzungen.

Hierzu werden für das eingeschränkte Industriegebiet folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 als Emissions-Höchstwert so festgelegt, dass an keinem der Immissionsorte das Immissionskontingent überschritten wird. Jedem Betrieb und jeder

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Anlage in dem Gebiet kann somit ein klar definierter anteiliger Immissionsrichtwert zugeordnet werden. Im Ergebnis dürfen alle Gewerbebetriebe in ihrer Gesamt den Gesamt-Immissionsrichtwert nicht überschreiten. Das gewählte Immissionskontingent berücksichtigt sowohl die gewerblichen Belange als auch die Schutzwürdigkeit der vorhandenen und geplanten teilweise sensiblen Nutzungen in der Plangebiets-Umgebung. Die Gemeinde erachtet die Vorgehensweise, im Besonderen unter Beachtung der bereits stark von Lärm und durchmischten Nutzungsstrukturen geprägten Ausgangssituation, als angemessen.

Teilfläche	L _{EK} , tags 6.00 – 22.00 Uhr	L _{EK} , nachts 22.00 – 6.00 Uhr
Gle	70	56

Tabelle: Emissionskontingente L_{EK} als Höchstwert für die eingeschränkten Gewerbegebiete

Es handelt sich bei den Emissionskontingenten um Festlegungen, die eine Einhaltung der Richtwerte an den maßgebenden Immissionsorten sicherstellen soll. Aufgrund der Lagegeometrie der Gewerbegebiete zu den schutzwürdigen Nutzungen (die sich südlich und östlich in den Wohnnutzungen abbilden) werden für bestimmte Richtungssektoren der Geräuschemissionen Zusatzkontingente vergeben. Das sind Werte, um den die Emissionskontingente überschritten werden können, sofern diese in die Richtung gerichtet sind. Die Gemeinde erachtet die Ausschöpfung der Emissionsmöglichkeiten für angemessen um die gewerblichen Belange zu wahren, zumal hierdurch keine Verschlechterungen für die schutzwürdigen Nutzungen auftreten.

Die Richtungssektoren werden über die Definition eines Ursprungspunktes (Koordinaten) in Verbindung mit Winkelangaben festgelegt und in der Planzeichnung ausgewiesen.

Es ist im Zuge dessen darauf hinzuweisen, dass die Kontingente auf theoretischen Berechnungen basieren. Es ist nicht davon auszugehen das alle gewerblichen Betriebe ihre Kontingente vollständig ausschöpfen. Insbesondere in der Nachtzeit werden die Emissions-Höchstwerte häufig unterschritten.

Für Betriebe mit kleinen Betriebsflächen und großen Entfernungen zu den Immissionsorten ergeben sich zum Teil anteilige Immissionsrichtwerte, die die immissionsschutzrechtlich zu fordernden zulässigen Immissionen um ein Vielfaches unterschreiten. Um diese Betriebe nicht zu benachteiligen bzw. eine Ansiedlung nicht zu verhindern, schlägt die DIN 45691 die Festsetzung einer Ausnahmeregelung vor. Ein Vorhaben erfüllt danach auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r des jeweiligen Betriebes den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

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.

2.7 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich im direkten Wirkungsbereich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzter Flächen. Immissionen aus der Landwirtschaft (Stäube, Gerüche, Lärm) sind daher im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Im Zuge der Planung wird bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, es sind daher im Zuge der Umsetzung in Abstimmung mit den Bewirtschaftern der Flächen ggf. vorhandene Drainagen abzufangen und neu einzubinden.

Die Gemeindestraße Am Krainhop ist mit Hinblick auf die agrarstrukturelle Erschließung angebundener Ackerflächen stets für den landwirtschaftlichen Verkehr freizuhalten.

Um unnötige Beeinträchtigungen der angrenzenden Ackernutzung zu vermeiden, ist bei der Anpflanzung der Gehölze im Plangebiet auf einen ausreichenden Abstand zu den Äckern zu achten. Erhebliche Verschlechterungen durch Verschattung und/oder herüberragendes Ast- und Wurzelwerk sind auszuschließen.

Vor Baubeginn ist mit den örtlichen Bewirtschaftern bzw. den Eigentümern zu klären, ob Drainageeinrichtungen betroffen sein könnten.

In diesem Falle sind diese auf Kosten der Erschließung so abzufangen bzw. wiederherzustellen, dass eine ordnungsgemäße Funktion sichergestellt ist.

2.8 Altablagerungen/ Denkmale

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Fundstellen oder Bodendenkmale bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014) 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).

Altablagerungen sind für das Plangebiet ebenfalls nicht bekannt.

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 (4) BauGB, ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 (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 im bestehenden Gewerbegebiet und weist eine neue Fläche für ein Industriegebiet aus.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für einen weiteren Industriebetrieb zu schaffen. Zu diesem Zweck überplant der Bebauungsplan ca. 1,42 ha als eingeschränktes Industriegebiet.

Bezogen auf die im Bebauungsplan gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bereitet der Plan eine Gesamtversiegelung von 1,12 ha vor.

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung der neuen, baulichen Nutzung zu gewährleisten, werden versiegelungsbezogene Gehölzpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen festgeschrieben. Diese Maßnahmen dienen der Minimierung der Eingriffe sowie bilden Bestandteil der Kompensation. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer planexternen Fläche erbracht.

Zur Erfassung des Ist-Zustandes wurde ein biologischer Fachbeitrag durch ein Umweltbüro erarbeitet. Nach diesem ist das Plangebiet als Ackerfläche definiert. Artenschutzrechtliche Tatverbotsbestände beziehen sich lediglich auf Vorgaben während der baulichen Umsetzung.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁷⁾
- Schutz und Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen ^{8) 9)}
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ¹⁰⁾

⁷⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁸⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁹⁾ DIN 18005

¹⁰⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms¹¹⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorns, dem Bauentwicklungskonzept der Samtgemeinde Isenbüttel, dem Dorferneuerungsplan 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 im Gutachten festgestellte Bestandssituation zugrunde gelegt und diese den Festsetzungen der vorliegenden Änderung gegenübergestellt.

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 werden

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

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden,

- ☞ Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Es werden Fachgutachten zum Thema Artenschutz, Immissionsschutz und Oberflächenwasserbewirtschaftung der Abwägung zugrunde gelegt.

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 bestehenden Festsetzungen, im Ergebnis wird der Eingriff der Bestandssituation gegenübergestellt.

¹¹⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

a) Naturräumliche Schutzgüter

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als bauleitplanerisch vorbereitete Gewerbefläche enthalten. Wesentliche ortsbildprägende Elemente oder natur- bzw. landschaftsschutzfachliche Festlegungen bestehen weder für das Plangebiet noch für den Betrachtungsbereich. Im Bebauungsplangebiet werden ca. 1,42 ha Fläche in Isenbüttel, die bisher als Ackerfläche genutzt werden, zur Erweiterung des bestehenden Industriegebietes herangezogen.

Der Landschaftsrahmenplan formuliert keine Entwicklungsziele für das Plangebiet. Das Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit den anstehenden Baumaßnahmen Beeinträchtigungen für die Natur und Landschaft verbunden sind, artenschutzrechtliche Konflikte allerdings nicht zu erwarten sind ¹²⁾.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich besitzt gemäß Landschaftsrahmenplan nur eine Grundbedeutung (niedrigste Bewertungskategorie) für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ohne weitere Eigenschaften. Erhebliche Beeinträchtigungen sind deshalb nicht zu erwarten. Anhaltspunkte für Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten und Lebensgemeinschaften liegen auf Grundlage des Artenschutzgutachtens nicht vor und sind aufgrund der Lage und der Nutzung des Plangebietes auch nicht zu erwarten:

Im Zuge der Planaufstellung wurde durch das Fachbüro eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Hinblick auf Verbotstatbestände durchgeführt. Hierzu wurden die vorhandenen Biotopstrukturen erhoben und mit den Lebensraumansprüchen relevanter Arten und deren bekannten Verbreitungsbildern in Niedersachsen verglichen und den vorhabenbedingten Auswirkungen gegenübergestellt.

Verbotstatbestände (nach § 44, Abs. 1 BNatSchG)

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. *wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten 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,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung sind die Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten relevant. Die Prüfung der Verbotstatbestände erfolgt grundsätzlich artspezifisch. In Abhängigkeit des Gefährdungs- und Schutzstatus kann insbesondere bei Ubiquisten eine Prüfung auch auf Ebene der ökologischen Gilden erfolgen.

¹²⁾ Planungsgemeinschaft LaReG GbR: *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II"*; August 2018, Braunschweig

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Da für das Projekt lediglich die Erfassung der Brutvögel erfolgte, wird das potenzielle Vorkommen weiterer Artengruppen im Rahmen einer Potenzialanalyse ermittelt.

Im Untersuchungsgebiet sind keine Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus den Artengruppen der Tagfalter, Heuschrecken, Holzkäfer, Weichtiere sowie Fische und Rundmäuler zu erwarten. Des Weiteren sind keine Pflanzenarten des Anhangs IV im Gebiet bekannt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Brutvogelerfassung und der Potenzialanalyse zum Feldhamster und zu den Artengruppen der Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Libellen vorgestellt.

-Avifauna

Zur Ermittlung der Bedeutung des Gebietes für die Avifauna wurde eine Brutvogelerfassung an vier Terminen durchgeführt, in deren Rahmen Sichtbeobachtungen und Reviergesänge aller vorkommenden Arten aufgenommen wurden.

Während der Begehungen wurden insgesamt 27 Vogelarten im Untersuchungsraum (Plangebiet, 200 m Puffer um die Bebauungsfläche und unmittelbar angrenzende Umgebung) festgestellt, davon sind fünf Arten in Niedersachsen bestandsgefährdet (Feldlerche, Rauchschwalbe, Rotmilan, Star und Wiesenpieper) und acht Arten auf der Vorwarnliste (Feldsperling, Goldammer, Haussperling, Mehlschwalbe, Nachtigall, Rohrweihe, Stieglitz und Turmfalke).

Auf den im Untersuchungsgebiet befindlichen Ackerflächen konnten die Vogelarten Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Rotmilan, Stieglitz und Turmfalke als Nahrungsgäste festgestellt werden. Angrenzend an das Untersuchungsgebiet konnte auch eine Rohrweihe festgestellt werden. Unmittelbar angrenzend an die Eingriffsfläche wurden Feldlerchen (Brutverdacht) nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass die Feldlerche die überplanten Flächen ebenfalls nutzt. In der Eingriffsfläche sowie im untersuchten 200 m Puffer um die Fläche zeigten zahlreiche weiter verbreitete Vogelarten (Dorngrasmücke, Feldsperling, Wiesenschafstelze) ihre Reviere an.

- Kleinsäuger

Die im Bereich des Bebauungsplans befindliche Ackerfläche liegt nicht im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Zudem kommen im und weiträumig um das Plangebiet ungeeignete Bodentypen vor (vorwiegend Pseudogley-Braunerde), sodass eine zukünftige Ansiedlung im Vorhabenbereich ausgeschlossen werden kann.

Viele Fledermausarten nutzen Spechthöhlen, Spalten oder abstehende Rinde als Quartier. Die Quartierform variiert dabei je nach Fledermausart und Jahreszeit. Außerhalb des Plangebietes, jedoch innerhalb des untersuchten 200 m Puffers befinden sich nordöstlich einige Bäume, deren Nutzung als Fledermausquartier nicht ganz ausgeschlossen werden kann. Da sich diese Bäume nicht in der eigentlichen Eingriffsfläche des Bebauungsplanes befinden, ist nicht von einer Beeinflussung der möglichen Fledermausvorkommen auszugehen. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass verschiedene Fledermausarten die Eingriffsfläche als Jagdgebiet nutzen.

- Reptilien

Die im Bebauungsplan randlich beeinflusste Ruderalfläche kann nicht vollends als Lebensraum für Reptilien wie der FFH-Anhang-IV-Art Zauneidechse ausgeschlossen werden. Da es sich hierbei jedoch um eine sehr junge Fläche mit wenig geeigneten Versteckmöglichkeiten für Reptilien handelt, wird von einer Besiedlung durch diese nicht ausgegangen.

- Amphibien

Das Untersuchungsgebiet weist weder Gewässer noch Landlebensräume auf, die sich als Amphibienhabitat eignen würden. Die vorhandenen Gehölze in den angrenzenden Flächen wären potenziell als Landlebensraum geeignet, jedoch befinden sich keine Gewässer in der direkten Umgebung, sodass Wanderrouten über die Acker- und Ruderalflächen ausgeschlossen werden können.

Libellen

Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet und in näherer Umgebung, sodass ein Vorkommen von Libellenarten ausgeschlossen werden kann.

Durch die Baufeldfreimachung kann es zu erheblichen Störungen von Vögeln während der Brutphase (1. März bis 31. Juli) kommen, vorhandene Bruten können zerstört oder Nestlinge getötet werden (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG). Betroffen sind Arten des Grünlandes und der Ackerflächen.

Im direkten Umfeld der Bauarbeiten sind durch den Baubetrieb Störungen in Form von Vergrämungs- und Beunruhigungseffekten (Lärm, Erschütterungen, Licht, Bewegungen) möglich, die während der Brutzeit bis hin zur Aufgabe des Geleges führen oder die Altvögel vom Versorgen der Jungvögel abhalten können (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG). Von diesen Vergrämungseffekten können im Wirkungsbereich des Vorhabens gehölzbrütende Arten, Arten des Grünlandes und der Ackerflächen sowie Höhlen- und Nischenbrüter an oder in Gebäuden betroffen sein.

Der dauerhafte Lebensraumverlust für Brutvögel mit Bindung an Acker- und Ruderalflächen sowie Gebüsch wird dagegen als nicht erheblich eingestuft, da im direkten Umfeld ausreichend vergleichbare Strukturen vorhanden sind und die Funktionalität des Lebensraums weiterhin erhalten bleibt.

Der Baubetrieb kann zu Störungen von Fledermäusen in Tagesverstecken durch Baulärm und Baustellenverkehr führen. Diese Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingestuft, da sich die Arten im Quartierverbund in ausreichender Entfernung zur Eingriffsfläche befinden. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG treten nicht ein.

Im Zusammenhang mit den hier betrachteten artenschutzrechtlichen Belangen stehen die Maßnahmen im Vordergrund, die vorrangig dem Schutz von Tieren und Pflanzen vor Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben dienen.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände können sowohl Vermeidungs- wie auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Als Vermeidungs- bzw. Schadenbegrenzungsmaßnahmen können z. B. Bauzeitbeschränkungen und Schutzvorrichtungen vorgesehen werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dienen der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität betroffener Lebensstätten und umfassen Ersatzbrutplätze für Vögel.

Es muss durch die Maßnahmen gewährleistet sein, dass zu keiner Zeit – auch bereits während bzw. zu Beginn der Eingriffsdurchführung – die jeweiligen Fortpflanzungs- und Ruhestätten unter einer reduzierten ökologischen Funktionalität leiden. Die Maßnahmen müssen daher bereits zum Eingriffszeitpunkt voll funktional sein. Weiterhin muss der ökologisch-räumliche Zusammenhang zwischen Eingriffs- und Ausgleichsbereichen gewährleistet sein.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Zusammenfassung

Mit den Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Im Rahmen einer Überprüfung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials kann der Eintritt von Verbotstatbeständen im Zuge der Bauarbeiten für Brutvögel nicht vollends ausgeschlossen werden.

Die Arbeiten sind verbunden mit zeitlich begrenzten Störungen und Beunruhigungseffekten durch Lärm, Bewegungen, Erschütterungen und Licht. Die Bauaufreimung kann darüber hinaus zu Tötungen und Verletzungen von Tieren führen.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes führt weiterhin zu einem dauerhaften Lebensraumverlust durch die Versiegelung des Offenlandes.

Vorhabenbedingte artenschutzrechtliche Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG sind bei Durchführung der entsprechenden Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichs-/CEF-Maßnahmen nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes in diesen Bereichen sind deshalb nicht als erheblich zu bewerten, wenn die benannten Regelungen eingehalten werden.

- Schutzgut Boden

Bedingt durch die Nutzung für intensive Agrarzwecke ist der Naturboden überwiegend stark überprägt. Hinsichtlich ihrer Naturnähe besitzen Ackerflächen nur eine allgemeine Bedeutung für Natur- und Landschaftsschutz. Bei der Bodenart handelt es sich um Gley bestehend aus Sanden, lehmigen Sanden bis lehmigen Tonen.

Im Bereich der Versiegelung durch Bebauung wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind insbesondere deshalb als erheblich zu bewerten, da mit 80 % das Plangebiet fast vollständig versiegelt wird. Allerdings ist im Zuge der Umsetzung auch mit Aufwertungen bezüglich des Schutzgutes Boden durch die Entstehung von unüberbauten (20 %) Grünflächen sowie der Pflanzung von Laubgehölzen, Dach- und Fassadeneingrünungen zu rechnen.

- Schutzgut Fläche

Durch die Planung erfolgt ein planungsrechtlicher Zugriff auf bisher für landwirtschaftliche Zwecke genutzte Flächen. Die ca. 1,42 ha werden im Umfang von ca. 1,12 ha überbaut. Dieser Eingriff kann nicht vermieden werden, wenn für Isenbüttel die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes vorangetrieben werden soll. Hiermit kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe nach, am Ort der teilzentralen Funktionszuweisung eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeizuführen.

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 führt zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung dieser. Sodass nach der Umsetzung der Maßnahmen nicht von einem Verbleib erheblicher Beeinträchtigungen auszugehen

- Schutzgut Wasser

Offengewässer und Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Es besteht eine hohe Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine und eine geringe bis mittlere Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 150 mm/a bis 200 mm/a im geringen bis durchschnittlichen Bereich.

Die Planung bereitet die erstmalige Bebauung bisher unversiegelter Flächen vor. Im Zuge dessen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen, da diese Bereiche dem Naturhaushalt langfristig entzogen werden und ein Stoffaustausch fast vollständig unterbunden wird.

Durch die Planung wird sich die Abflussmenge des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet erhöhen, die zusätzliche Niederschlagsmenge kann allerdings in den vorhandenen Systemen im Bereich des Gewerbegebietes Moorstraße Ost noch aufgenommen werden. Die lokale Aufnahme und Zurückhaltung wird als Minimierungsmaßnahme des Eingriffs in das Schutzgut verstanden.

Im Ergebnis ist allerdings mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die allerdings durch die gewählten Ausgleichsmaßnahmen minimiert werden können.

- Schutzgut Klima/ Luft

Das Freilandklima im Plangebiet wird durch intensive Landwirtschaft, die angrenzenden Gewerbegebiete und die nahegelegene Bahntrasse geprägt. Belastungen für die Luft ergeben durch die Abgase der Siedlung. Die Funktion des Plangebietes für das Schutzgut Klima/Luft ist bereits als erheblich eingeschränkt zu bewerten.

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.

Für den Luftaustausch und die Kaltluftentstehung verfügen das Plangebiet nur über eine geringe Bedeutung, da es sich um intensiv genutzte Ackerflächen handelt, die teilweise bodenoffen bewirtschaftet werden.

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

Durch Grünflächen, Gehölzpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen entstehen ebenfalls Bereiche die sich hinsichtlich des Schutzgutes positiv entwickeln werden.

Für das Schutzgut Klima/ Luft besitzt der Planbereich eine geringe Bedeutung. Trotz massiver Verschlechterungen ist aufgrund des bereits stark beeinträchtigten Ausgangszustandes im Rahmen der Umsetzung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

- Schutzgut Landschaft

Der Planbereich befindet sich in der Papenburger Moränenlandschaft die ein Teilraum des Ostbraunschweigischen Flachlandes ist. Im Landschaftsrahmenplan wird der vorliegende Landschaftstyp als "Bereich geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit" beschrieben.

Für das Schutzgut Landschaft besitzt der Planbereich eine geringe Bedeutung.

b) Kultur – und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sind der Gemeinde für den Planbereich und in seiner unmittelbaren Umgebung nicht bekannt. Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet die Planung insofern nicht vor.

Die Flächen werden derzeit als Ackerfläche genutzt. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besitzt der Planbereich nur eine allgemeine Bedeutung. Allerdings dient die Planung der Befriedigung der Nachfrage nach wertvollen Gewerbefläche und wird damit in der Abwägung ein höherer Wert beigemessen.

c) Schutzgut Mensch

Sowohl die bestehende Lärmsituation im Plangebiet als auch die Auswirkungen der Planung sind als erheblich zu bewerten. Daher hat die Gemeinde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt, um im Plangebiet und den maßgeblichen, in der Umgebung vorhandenen, schutzwürdigen Nutzungen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Auf dieser Grundlage werden Festsetzungen zum baulichen Schallschutz sowie zur Emissionskontingentierung getroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

Das Gebiet ist als Bereich mit geringer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung zu bewerten, deshalb ist diesbezüglich keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch erkennbar.

- Bodenschutz

Der Planbereich grenzt an das Oker-Aller-Tal an und gehört zur Papenteicher Moränenlandschaft. Der Boden in dem Gebiet ist den Gley-Bodentypen (NIBIS) zuzurechnen.

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 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.

Die Inanspruchnahme der Fläche verursacht Versiegelungen des Bodens, besondere Gefahren gehen auch von der gewerblichen Nutzung in Verbindung mit umweltgefährdenden Stoffen aus. Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betrei-

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

ben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu erwarten ist. Anfallendes Abwasser mit gefährlichen Stoffen darf - je nach Herkunftsbereich – ohne wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Der Bebauungsplan bereitet die Bebauung einer Ackerfläche durch einen Gewerbebetrieb vor. Es erfolgen umfangreiche, dauerhafte Bodenversiegelungen.

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.

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

Vom Grundsatz her werden durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen für Kultur- und Sachgüter und das Schutzgut Mensch vorbereitet.

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 1,12 ha auf bisher unversiegelten Ackerflächen Überbauungen durch Gewerbe- und Industrienutzungen vorbereitet.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde ist die Darstellung als gewerbliche Baufläche bereits enthalten. Das Areal gehört zum von der Gemeinde ausgewiesenen Gewerbegebiet Moorstraße Ost, eine Umsetzung der Nutzung wird an dieser Stelle daher als sinnvoll angesehen.

Die Inanspruchnahme einer durch Siedlungsnutzungen vorgeprägten Fläche, welche direkt an den vorhandenen Siedlungskörper anschließt, wird als Vermeidungsmaßnahme verstanden, da somit der Zugriff auf höherwertigere Bereiche vermieden werden kann.

Zudem wurde das zulässige Maß an baulicher Nutzung auf das planbedingt, erforderliche Maß beschränkt (80 % Versiegelung).

- Minimierung

Zur Minimierung der planbedingten Auswirkungen werden versiegelungsbezogenen Gehölz- und Strauchpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen vorgeschrieben.

Durch die plangebietsnahe Bewirtschaftung des anfallenden, nicht mehr versickerbaren Niederschlagswassers aus dem Planbereich wird zudem die Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert.

- Kompensation

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Pflanzung von Gehölzen können die Eingriffe im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden, das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf planexternen Flächen erbracht.

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"¹³⁾ (herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag) angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

▪ Zitatbeginn

Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass

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

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

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen."

▪ Zitatende

Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass die mögliche Versiegelung im Baugebiet vollständig ausgeschöpft wird, in diesem Falle sind aber auch sämtlich versiegelungsbezogenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen in die Bilanzierung eingestellt. Bei einer Gesamtversiegelung von 11.200 m² ist mit der Pflanzung von 37 Bäumen bzw. 74 Sträuchern zu rechnen. Hinzu kommen ca. 3 Einzelbäume für die Stellplätze. Nach Auffassung der Gemeinde geht von der Anpflanzung von Bäumen eine naturschutzfachliche Aufwertung aus. Diese Annahme wird durch den Umstand unterstützt, dass die verwendete Grundlage zu Erstellung der Eingriffsbilanzierung, die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischer Städtetages, für Versiegelungen und Baumstandorte unterschiedliche Wertigkeiten ausweist. Versiegelungen besitzen die Wertigkeit 0 in Bezug auf die Natürlichkeit der naturräumlichen Schutzgüter, wohingegen Bäumen in ihrem Kronen-Trauf-Bereich eine Wertigkeit bis zu 3 zugeordnet werden kann:

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha ²]	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Acker (A)	1,42	1	1,42	Eingeschränktes Industriegebiet – 1,42 ha			
				Davon versiegelbare Flächen (GRZ 0,8 (X))	1,12	0	0
				Grünflächen/ Freiflächen (GRR)	0,3	1	0,3
				Einzelbäume auf den Baugrundstücken (HE) 40 St. à 20 m ²	(0,08)	3	0,24
Summe:	1,42		1,42	Summe:	1,42		0,54
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			1,42	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			0,54

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: -0,88

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 **1,42 Wertfaktoren** bezogen auf den Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt **0,54 Wertfaktoren**. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von **0,88 Wertfaktoren** vor.

Der Ausgleich kann nicht vollständig am Eingriffsort umgesetzt werden, so dass ein Defizit von **0,88 Werteinheiten** bezogen auf den Hektar verbleibt. Diese werden auf einer externen Fläche erbracht.

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer planexternen Fläche ausgeglichen. Es handelt sich hierbei um die Umwandlung ehemaliger Klärteiche zu einem Biotop. Auf 46.199 m² Fläche am Elbe-Seitenkanal (Flurstücke 53/ 7, 55/ 8 und 99/ 4)

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

wurde eine Aufwertung von 2,5 Werteinheiten erzielt (=115.498 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter) 29.800 m² des Ökoflächen-Pools wurden bereits anderen Maßnahmen zugeordnet. 17.199 m² verbleiben.

Für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs der vorliegenden Planung ist der bisher festgesetzte Zustand (Acker) der geplanten Inanspruchnahme durch ein Industriegebiet (Überwiegend Baugebiet) gegenüberzustellen. Im Ergebnis wird der Acker durch Überbauung und Abstandsflächen ersetzt, es verbleibt ein Kompensationsdefizit im Umfang von ca. 8.800 Werteinheiten. Die 8.800 Werteinheiten entsprechen ca. 3.520 m² des externen Ökoflächenpools, die der vorliegenden Änderung zugeordnet werden. Somit verbleiben 13.679 m² für die Zuordnung zu anderen Maßnahmen.

- 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 bepflanzbarer 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 für die Nutzung als Ackerfläche zu Verfügung stehen.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind vor allem auf Ebene der Flächennutzungsplan zu untersuchen. Da es sich um Flächen des dezidiert ausgewiesenen Gewerbegebietes in Isenbüttel handelt, bestehen zu dem Planbereich keine sinnvollen Alternativen. Aufgrund der Nähe zu den bebauten Bereichen der Ortslage, der Dringlichkeit der Umsetzung sowie der Verfügbarkeit der Flächen wurde die Entscheidung für den vorliegenden Standort getroffen.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde ist die Darstellung als gewerbliche Baufläche bereits seit einiger Zeit enthalten.

Im Rahmen der Planung kämen geringere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ; Höhe) in Betracht. Allerdings wird unter Berücksichtigung der unvermeidlichen Inanspruchnahme eine effiziente Umsetzung der Flächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden befürwortet.

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 Papenteich) 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 wurden 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.

Im Zuge der Planungen wurden entsprechende Fachbeiträge zu den Themenbereichen Artenschutz, Immissionsschutz und Niederschlagswasserbewirtschaftung eingeholt und zur Grundlage der Abwägungsentscheidungen gemacht. Diese Vorgehensweise dient der Rechtssicherheit.

Artenschutz-Fachbeitrag

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind zunächst alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten.

Im Rahmen der **Relevanzanalyse** wird ein "relevantes" Artenspektrum ermittelt. Welche Arten im Einzelnen genauer zu betrachten sind, hängt vom Auftreten im Wirkraum des Vorhabens, ihren Lebensraumansprüchen und Verhaltensweisen sowie von der Ausstattung und dem Charakter der von den Planungen betroffenen Flächen ab. Dementsprechend ist im Rahmen der Relevanzanalyse zu untersuchen, ob entsprechende Arten bzw. ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Wirkungsbereich des Vorhabens vorkommen und welche Funktion diese Bereiche als Balz-, Nahrungs- oder Rastgebiet für diese Tierarten haben.

In der **Konfliktanalyse** werden daraufhin nur Arten betrachtet, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden kann. Arten oder Artengruppen, die entweder im Wirkbereich der Maßnahme nicht vorkommen oder deren Empfindlichkeiten gegenüber vorhabensspezifischen Wirkungen so gering sind, dass ein Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, werden im Folgenden nicht weiter betrachtet.

Für die ermittelten "relevanten" Arten ist im Rahmen der **Konfliktanalyse** v.a. zu prüfen, ob direkte Beeinträchtigungen einzelner Individuen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) bzw. eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) oder eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) mit der Maßnahme verbunden sein können.

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung sind die Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten relevant. Die Prüfung der Verbotstatbestände erfolgt grundsätzlich artspezifisch. In Abhängigkeit des Gefährdungs- und Schutzstatus kann insbesondere bei Ubiquisten eine Prüfung auch auf Ebene der ökologischen Gilden erfolgen.

Da für das Projekt lediglich die Erfassung der Brutvögel erfolgte, wird das potenzielle Vorkommen weiterer Artengruppen im Rahmen einer Potenzialanalyse ermittelt. Informationen zu Habitatansprüchen und Verbreitungsschwerpunkten der potenziell vorkommenden Arten sind u.a. den Vollzugshinweisen des NLWKN (NLWKN 2011), den Artinformationen des Bundesamtes für Naturschutz (BFN 2014), dem Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands (DGHT E.V. 2014) sowie der Liste der besonders und streng geschützten Arten in Niedersachsen (THEUNERT 2015) entnommen.

Schalltechnisches Gutachten

Die Immissionsbelastung durch **Schienenverkehrslärm** wird entsprechend der *Schall03* (vgl. Anlage 2 zur 16. BImSchV) rechnerisch ermittelt. Die Verkehrslärmemissionen und die Verkehrslärmimmissionen sind gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung grundsätzlich zu berechnen. Die Methoden für die Berechnung ergeben sich aus Anlage 2 (*Schall03-2012*) der Verkehrslärmschutzverordnung.

Erläuterung:

Beurteilungspegel für Verkehrs Geräusche werden grundsätzlich in A-bewerteten Schalldruckpegeln angegeben (Einheit Dezibel (A) bzw. dB(A)), die das menschliche Hörempfinden am besten nachbilden. Zur Beschreibung zeitlich schwankender Schallereignisse wie z.B. der Schienenverkehrsgeräusche dient der A-bewertete Mittelungspegel.

Die Schallimmission (d.h. das Einwirken von Schall auf einen Punkt, also auf den Immissionsort) wird durch den Mittelungspegel L_m gekennzeichnet. Er ergibt sich aus dem Emissionspegel unter zusätzlicher Berücksichtigung des Abstandes zwischen Immissions- und Emissionsort, der mittleren Höhe des Schallstrahls über dem Boden, von Reflexionen und Abschirmungen. Der Einfluss von Trassennässe wird nicht berücksichtigt.

Zum Vergleich mit den Immissionsgrenzwerten (gemäß § 2 der Verkehrslärmschutzverordnung) dient der Beurteilungspegel L_r . Er ist gleich dem Mittelungspegel, der an lichtsinalgeregelten Knotenpunkten um einen Zuschlag zur Berücksichtigung der zusätzlichen Störwirkung erhöht wird. Die Beurteilungspegel von Verkehrsgeräuschen werden getrennt für die Zeiträume "Tag" und "Nacht" berechnet:

$L_{r,T}$ für die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr und

$L_{r,N}$ für die Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr.

Die berechneten Beurteilungspegel gelten für leichten Wind (etwa 3 m/s) von der Quelle zum Immissionsort und für Temperaturinversion, die beide die Schallausbreitung fördern. Bei anderen Witterungsverhältnissen können deutlich niedrigere Schallpegel auftreten. Daher ist ein Vergleich von Messwerten mit berechneten Pegelwerten nicht ohne weiteres möglich.

Alle für die Ausbreitungsrechnung wesentlichen Parameter wurden digitalisiert. Dabei wird für die *Beurteilungspunkte* eine typische Aufpunkthöhe von

$h_A = 3,0$ m über Geländehöhe

für den EG-Bereich sowie eine übliche Stockwerkshöhe von 2,8 m berücksichtigt.

Die Berechnung der zu erwartenden **Gewerbelärmbelastung** erfolgt im Rahmen *städttebaulicher Planungen* i.d.R. frequenzunabhängig nach dem *alternativen Verfahren* gemäß Nr. 7.3.2 der *ISO 9613-2*, da bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Angaben

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

über die Frequenzspektren maßgebender Emittenten i.d.R. nicht vorliegen (*typisierende Betrachtung, abstrakter Planfall*). Ebenso bleiben entsprechend den diesbezüglichen Vorgaben der *DIN 45691* alle Zusatzdämpfungen unberücksichtigt, die von der Lage (Höhe) der Emittenten bzw. der Immissionsorte abhängig sind.

Im Hinblick auf die angesprochene *DIN 45691* ist Folgendes zu beachten:

Im Dezember 2006 wurde diese Norm veröffentlicht. Bei Anwendung dieser Norm ist ausschließlich die geometrisch bedingte Pegeländerung ($A_{div} = 10 \times \lg(2 \pi \times s^2)$) in die Ausbreitungsrechnung einzustellen. Hierdurch bleiben Zusatzdämpfungen durch *Bodeneffekte, Luftabsorption* usw. unberücksichtigt. Demgegenüber wurde in der Vergangenheit bei der Anwendung des *alternativen Verfahrens* der *ISO 9613-2* die Raumwinkelkorrektur mit $KO = + 3 \text{ dB(A)}$ in Ansatz gebracht.

Dies bedeutet, dass sich in der Anwendung beider Rechenverfahren eine systematische Pegeldifferenz von ca. - 2 bis 0 dB(A) im Nahbereich des Plangebiets und 0 bis + 2 dB(A) bei Entfernungen von 60 – 450 m zum Plangebiet ergeben. Eine noch darüber hinausgehende Pegeldifferenz tritt auf, wenn die im Bereich des jeweils betrachteten Immissionsortes ggf. auftretende "Eigenabschirmung" außer Acht gelassen wird; hierdurch können sich im Einzelfall Pegeldifferenzen von bis zu 20 dB(A) ergeben.

Folglich ergeben sich bei Anwendung der Regelungen der *DIN 45691* im Regelfall zulässige Emissionskontingente, die etwas geringer sind als die nach dem alternativen Verfahren berechneten *flächenbezogenen Schall-Leistungspegel*. Dies bedeutet jedoch keine weitergehende schalltechnische Beschränkung der Bauflächen – es handelt sich lediglich um nominelle Unterschiede bei der Darstellung der jeweils zulässigen Emissionsbelastung.

Die genannten Rechenverfahren wurden im Rechenprogramm *SOUNDplanvi* programmiert. Die Berechnungen werden mit folgenden voreingestellten Rechenparametern durchgeführt:

Winkelschrittweite: 1°

Reflexzahl: 3

Reflextiefe: 1

Seitenbeugung: ja

Suchradius: 3000 m

Berechnet wurden jeweils die durch die o.g. Geräuschquellen verursachten Beurteilungspegel getrennt für die Beurteilungszeiten von 6.00 – 22.00 Uhr (tags) und 22.00 - 6.00 Uhr (*nachts*).

Im Rahmen der Bauleitplanung sind bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation die folgenden Erlasse, Richtlinien und Normen zu beachten:

- *DIN 45691*, "Geräuschkontingentierung"
- *DIN 18005*, "Schallschutz im Städtebau" mit Beiblatt 1
- *TA Lärm* im Hinblick auf **Gewerbelärmimmissionen**
- *16. BImSchV* im Hinblick auf Verkehrsgeräusche

Als *Anhaltswerte für die städtebauliche Planung* werden im Beiblatt 1 zu *DIN 18005* u.a. die folgenden **ORIENTIERUNGSWERTE** genannt:

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten

<i>tags</i>	55 dB(A)
<i>nachts</i>	45 bzw. 40 dB(A)

bei Mischgebieten

<i>tags</i>	60 dB(A)
<i>nachts</i>	50 bzw. 45 dB(A).

bei Industriegebieten (GI)

keine Angabe

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Die **ORIENTIERUNGSWERTE** gemäß Beiblatt 1 zu *DIN 18005* stimmen (mit Ausnahme von MK- Gebieten) zahlenmäßig mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten (s.u.) gemäß Abschnitt 6.1 der *TA Lärm* überein, so dass die nachfolgende Beurteilung einheitlich auf die im Rahmen der Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerte abstellt.

Für Gewerbelärmeinflüsse sind im Einzelfall (konkretes Einzelgenehmigungsverfahren, Nachbarschaftsbeschwerde...) die **IMMISSIONSRICHTWERTE** gem. Nr. 6.1 der *TA Lärm* zu beachten; diese betragen u.a.:

a) in Industriegebieten

<i>tags</i>	70 dB(A)
<i>nachts</i>	70 dB(A)

d) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

<i>tags</i>	60 dB(A)
<i>nachts</i>	45 dB(A)

e) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

<i>tags</i>	55 dB(A)
<i>nachts</i>	40 dB(A)

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Danach ergeben sich die folgenden zulässigen **MAXIMALPEGEL**:

Baugebiet	tags (6.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-6.00 Uhr)
WA/WS	55 + 30 = 85 dB(A)	40 + 20 = 60 dB(A)
MI/MD/MK	60 + 30 = 90 dB(A)	45 + 20 = 65 dB(A)
GI	70 + 30 = 100 dB(A)	70 + 20 = 90 dB(A)

In Abschnitt 2.4 der *TA Lärm* ist ausgeführt:

Vorbelastung ist die Belastung eines Ortes mit Geräuschimmissionen von allen Anlagen, für die diese Technische Anleitung gilt, ohne den Immissionsbeitrag der zu beurteilenden Anlage.

Zusatzbelastung ist der Immissionsbeitrag, der an einem Immissionsort durch die zu beurteilende Anlage voraussichtlich (bei geplanten Anlagen) oder tatsächlich (bei bestehenden Anlagen) hervorgerufen wird.

Gesamtbelastung ist Sinne dieser Technischen Anleitung ist die Belastung eines Immissionsortes, die von allen Anlagen hervorgerufen wird, für die diese Technische Anleitung gilt.

Fremdgeräusche sind alle Geräusche, die nicht von der zu beurteilenden Anlage ausgehen.

In Ziffer 2.2 der *TA Lärm* ist der **Einwirkungsbereich einer Anlage** wie folgt definiert:

Einwirkungsbereich einer Anlage sind die Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche

- a) einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt, oder
- b) Geräuschspitzen verursachen, die den für deren Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwert erreichen.

Zur Frage eines ggf. **relevanten Immissionsbeitrages** wird im Abschnitt 3.2.1 der *TA Lärm* u.a. ausgeführt:

Die Genehmigung für die beurteilende Anlage darf auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Die Pegelerhöhung bleibt kleiner als 1 dB(A), wenn der Teilschallpegel der Zusatzbelastung den Immissionspegel der bestehenden Vorbelastung um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (vgl. Abschnitt 6.2.3).

Unbeschadet der o.a. Regelung für die zu beurteilende Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 aufgrund der Vorbelastung auch dann nicht versagt werden soll, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB (A) beträgt. Dies kann auch durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag der beteiligten Anlagenbetreiber mit der Überwachungsbehörde erreicht werden.

Neben den absoluten Skalen von *Richtwerten* bzw. *Orientierungswerten*, kann auch der allgemein übliche Maßstab einer subjektiven Beurteilung von Pegelunterschieden Grundlage einer lärmtechnischen Betrachtung sein. Dabei werden üblicherweise die folgenden Begriffsdefinitionen verwendet (vgl. u.a. Sälzer):

- messbar / nicht messbar:

Änderungen des Mittelungspegels um weniger als 1 dB(A) werden als "nicht messbar" bezeichnet. Dabei wird berücksichtigt, dass eine messtechnische Überprüfung einer derartigen Pegeländerung in aller Regel nicht möglich ist.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

- *wesentlich/ nicht wesentlich:*

Als "wesentliche Änderung" wird - u.a. im Sinne der Regelungen der 16. BImSchV - eine Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB(A) definiert. Diese Festlegung ist an den Sachverhalt geknüpft, dass erst von dieser Zusatzbelastung an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräusch-Immissionssituation subjektiv wahrnimmt. Rein rechnerisch ergibt sich eine Änderung des Mittelungspegels eines Verkehrsweges um 3 dB(A) wenn die Verkehrsbelastung im jeweiligen Beurteilungszeitraum - bei ansonsten unveränderten Randbedingungen -verdoppelt (=> + 3 dB(A)) bzw. halbiert (=> - 3 dB(A)) wird.
- *"Verdoppelung":*

Änderungen des Mittelungspegels um ca. 10 dB(A) werden subjektiv als "Halbierung" bzw. "Verdoppelung" der Geräusch-Immissionsbelastung beschrieben.

Entwässerung

Die für die Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens relevanten Einzugsflächen wurden basierend auf den übergebenen digitalen Planunterlagen an das Fachbüro sowie auf Basis der Ortsbegehung bestimmt. Die Anmerkungen wurden Anlehnung an das Merkblatt Arbeitsblatt DWA-M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfalls (DWA) /1/ für die Ermittlung der Abflussbeiwerte erstellt.

Weiterhin wurde mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn abgestimmt, aufgrund der kritischen Vorflutsituation als gebietsspezifische Größe eine Drosselabflussspende von 1 l/s*ha anzusetzen. Zudem wurde ein 5-jähriges Wiederkehrintervall für die Dimensionierung des Rückhaltraums vorgegeben. Die angesetzte Regenspende des betrachteten Ereignisses entstammt den aktuellen KOSTRA_DWD_2010R Daten des Deutschen Wetterdienstes (DWD)

Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich insofern ergeben, da die Samtgemeinde Isenbüttel und die Gemeinde nicht über einen aktuellen Landschaftsplan verfügen. Stattdessen konnte auf das Baulandentwicklungskonzept sowie auf den Dorferneuerungsplan 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.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

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

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für einen weiteren Industriebetrieb zu schaffen. Zu diesem Zweck überplant der Bebauungsplan ca. 1,42 ha als eingeschränktes Industriegebiet.

Bezogen auf die im Bebauungsplan gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bereitet der Plan eine Gesamtversiegelung von 1,12ha vor.

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung der neuen, baulichen Nutzung zu gewährleisten, werden versiegelungsbezogene Gehölzpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen festgeschrieben. Diese Maßnahmen dienen der Minimierung der Eingriffe sowie bilden Bestandteil der Kompensation. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer planexternen Fläche erbracht.

Zur Erfassung des Ist-Zustandes wurde ein biologischer Fachbeitrag durch ein Umweltbüro erarbeitet. Nach diesem ist das Plangebiet als Ackerfläche definiert. Artenschutzrechtliche Tatverbotsbestände beziehen sich lediglich auf Vorgaben während der baulichen Umsetzung.

Der Bebauungsplan bereitet die Bebauung einer Ackerfläche durch einen Gewerbebetrieb vor. Es erfolgen umfangreiche, dauerhafte Bodenversiegelungen.

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.

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

Vom Grundsatz her werden durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen für Kultur- und Sachgüter und das Schutzgut Mensch vorbereitet.

3.3.4 Quellenangaben

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der VO vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269).
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24.07.2002 (GMBI. Heft 25 – 29, S. 511).
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAAnz AT 08.06.2017 B5).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) vom 30.05.1978 (GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch G vom 26.05.2011 (GVBl. S. 135).
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21.03.2002 (GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 08.06.2016 (GVBl. S. 97).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010 (GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 7 des G vom 12.11.2015 (GVBl. S. 307).
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltungen.
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver).
- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008. Vom 20.12.2007, in Kraft getreten: 01.06.2008.
- Flächennutzungsplan Samtgemeinde Isenbüttel.
- Baulandentwicklungskonzept Samtgemeinde Isenbüttel.
- Dorferneuerungsplan Isenbüttel.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsgemeinschaft LaReG.
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Bonk – Maire – Hoppmann.
- Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept, Beratungsgesellschaft HGN.
- Planung Regenwasserrückhaltebecken, Fugro Consult.

4.0 Flächenbilanz

Gebietscharakter	Fläche	Anteil
Eingeschränktes Industriegebiet (Gle)	1,42 ha	100 %

5.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Der **Landkreis Gifhorn** teilt mit Stellungnahme vom 08.01.2020 mit, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen) gehört. Die Wasserversorgungsunternehmen gehen aus trinkwasserhygienischen Gründen zwischenzeitlich dazu über, die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung

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

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante eingeschränkte Industriegebiet mit min. 96 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden in dem eingeschränkten Industriegebiet größere Objekte angesiedelt (über 2.500 m² Brandabschnittsflächen nach IndBauRL) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Die Errichtung zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen ist in diesem Fall zu prüfen.

Hinweis:

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

- Grundwasserschutz/ Bodenschutz

Mit Stellungnahme vom 08.01.2020 teilte die **Untere Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn** folgendes mit:

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu besorgen ist.

Reparaturen, Wartungen, Wäschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nur auf eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden.

Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen, an das in einer Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1. Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anforderungen an den Stand der Technik gestellt werden, ist eine Genehmigung gemäß § 58 WHG erforderlich.

- Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom** macht mit Schreiben vom 03.12.2019 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 Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- 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.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** weist mit Schreiben vom 17.12.2019 darauf hin, dass im Rahmen der Gigabitoffensive Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen investiert.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen etc.).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.

Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

- Rettungssicherheit/ Bahnbetrieb

Die Feuerwehruzufahrten sowie Flucht- und Rettungswege zur Bahntrasse müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Bauhilfen, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten. (Stellungnahme der **Deutschen Bahn** vom 17.12.2019)

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege-/Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

- Abwurfkampfmittel

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen (Stellungnahme vom 26.11.2019)

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

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

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.

Hinweis:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

- Artenschutz

Die **Koordinationsstelle der Naturschutz- und Umweltverbände** weist mit Schreiben vom 20.12.2019 darauf hin, dass unbedingt eine insektenfreundliche Straßen- und Außenbeleuchtung auszuwählen ist. Daneben sollte über die Betriebszeiten der Leuchteinfluss verringert werden (siehe z. B. NLWKN "Informationsdienst Niedersachsen 03/2012").

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag vom bis zum 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 29.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.06.2017 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.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

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

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 26.11.2019 bis 31.12.2019 in der Gemeinde Isenbüttel sowie in der Samtgemeindeverwaltung stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 18.11.2019 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 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für einen weiteren Industriebetrieb zu schaffen. Zu diesem Zweck überplant der Bebauungsplan ca. 1,42 ha als eingeschränktes Industriegebiet.

Bezogen auf die im Bebauungsplan gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bereitet der Plan eine Gesamtversiegelung von 1,12 ha vor.

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung der neuen, baulichen Nutzung zu gewährleisten, werden versiegelungsbezogene Gehölzpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen festgeschrieben. Diese Maßnahmen dienen der Minimierung der Eingriffe sowie bilden Bestandteil der Kompensation. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer planexternen Fläche erbracht.

Zur Erfassung des Ist-Zustandes wurde ein biologischer Fachbeitrag durch ein Umweltbüro erarbeitet. Nach diesem ist das Plangebiet als Ackerfläche definiert. Artenschutzrechtliche Tatverbotsbestände beziehen sich lediglich auf Vorgaben während der baulichen Umsetzung.

7.2 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, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt. Die Prüfung 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 – zugrunde gelegt. Dies wurde dem Planungszustand gegenübergestellt.

Artenschutz/ Ausgleich

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, welcher die Bedeutung des Plangebietes für die Arten und Lebensgemeinschaften untersucht hat. Die Erkenntnisse wurden zur Beurteilung der Bedeutung und des Eingriffs in die Planung aufgenommen, um Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Des Weiteren sind die Ergebnisse Grundlage von Regelungen zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Insbesondere für die Bereiche, die erstmalig einer baulichen Inanspruchnahme unterzogen werden, wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Die Eingriffe können nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf planexternen Flächen erbracht, es wird auf den sog. "Ökopool" der Samtgemeinde zurückgegriffen. So wurden Ausgleichsmaßnahmen zum Rückbau der ehemaligen Kläranlage am Tankumsee in einem Umfang von 0,35 ha den Eingriffen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet und eigenbindend gesichert.

Im Ergebnis verbleiben/ entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Durch die Planung wird sich die Abflussmenge des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet erhöhen, die zusätzliche Niederschlagsmenge kann allerdings in den vorhandenen Systemen noch aufgenommen werden. Zu diesem Ergebnis kommt eine Untersuchung des Ingenieurbüros HGN. Auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien ergibt sich für die Bestandssituation ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 6.000 m³, dass auf ca. 6.750 m³ dimensionierte Rückhaltebecken hat somit noch eine Aufnahmefähigkeit von 750 m³. Die von den in Aufstellung befindlichen Planungen (inklusive der vorliegenden) verursachten Abflussmengen werden diese Kapazität auf ca. 660 m³ verringern.

Immissionsschutz

Die Flächen im Plangebiet sind dementsprechend bereits erheblich durch Verkehrslärm von der ICE-Trasse vorbelastet. Da es sich bei der Planung um ein Industriegebiet handelt wurden auf Ebene der Bebauungsplanung vordringlich die Wahrung der gesunden Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sowie die gesunden Wohnverhältnisse an den maßgeblichen schutzwürdigen Nutzungen, die zum Plangebiet am nächsten liegen, betrachtet.

Es wurde auf Grundlage der verkehrlichen Belastung und des Gewerbelärms ein Schallgutachten durch das Ingenieurbüro Bonk – Maire – Hoppmann (BMH) erstellt. 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) verzichtet.

Der für Industriegebiete maßgebliche Immissionsrichtwert wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Allerdings wird er nächtliche Bezugspegel in einem Bereich von 50 m zur Bahntrasse überschritten, sodass in jedem Fall Festsetzungen zum baulichen Schallschutz vorgesehen werden müssen.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Für gewerbliche Nutzungen im Baugebiet ist zum Schutz der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eine Emissionskontingentierung auf Grundlage der DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung") erforderlich, um die zulässigen Geräuschemissionen zu beschränken. Ziel ist es, mit den maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen, die in der Nachbarschaft ermittelt wurden, ein verträgliches Miteinander zu ermöglichen. Es wird davon ausgegangen, dass dies dann erreicht ist, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") eingehalten werden.

Die Kontingentierung erfolgt anhand der Schutzansprüche der umliegenden Nachbarschaft. Zugrunde gelegt wurden hierbei rechtskräftige Bebauungspläne, sofern vorhanden, die Darstellung des Flächennutzungsplans sowie die örtlichen Gegebenheiten.

Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich im direkten Wirkungsbereich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzter Flächen. Immissionen aus der Landwirtschaft (Stäube, Gerüche, Lärm) sind daher im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Im Zuge der Planung wird bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, es sind daher im Zuge der Umsetzung in Abstimmung mit den Bewirtschaftern der Flächen ggf. vorhandene Drainagen abzufangen und neu einzubinden.

Die Gemeindestraße Am Krainhop ist mit Hinblick auf die agrarstrukturelle Erschließung angebundener Ackerflächen stets für den landwirtschaftlichen Verkehr freizuhalten.

Flächennutzungsplanung

Grundsätzlich befindet sich das Plangebiet innerhalb der Darstellungen von gewerblichen Bauflächen. Im ursprünglichen Konzept wurden neben den Bauflächen auch Grünschnitten dargestellt, die allerdings in dieser Form nur sporadisch in die bestehenden, verbindlichen Bauleitpläne überführt und somit auch kaum umgesetzt wurden. In Abstimmung mit der Abteilung Bauordnung und Ortsplanung des Landkreises Gifhorn wird die Samtgemeinde eine Anpassung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich von Isenbüttel an den vorhandenen Nutzungsbestand zeitnah vornehmen. Ziel dieser Anpassung wird es sein wieder eine Deckungsgleichheit zwischen den Planungsebenen herzustellen und die Darstellung auf die vorhandenen Bebauungspläne, die örtliche Situation sowie geplante Entwicklungen hin anzugleichen.

Innerhalb des Bebauungsplans setzt die Gemeinde Industriegebiete gem. § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Somit kann die Einhaltung des Entwicklungsgebotes als gegeben angesehen werden, da das Grundkonzept der Entwicklung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gestört wird. Diese Herangehensweise wird u.a. aufgrund der o.g. Gesichtspunkte als angemessen erachtet.

Des Weiteren wurden relevante Stellungnahmen zur Ver- und Entsorgung, zum vorbeugenden Brandschutz, zum Bodenschutz, zum Umfang der Begründung und des Umweltberichtes sowie zu Beeinträchtigungen aus dem Bahnverkehr und der Landwirtschaft abgegeben. Die Anregungen haben durch die Überarbeitung der Festsetzungen Eingang in die Planung gefunden oder wurden gem. § 1 (7) BauGB abgewogen. Die vorgebrachten Hinweise wurden zumeist in die Begründung aufgenommen oder ebenfalls abgewogen. Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist der Begründung zu entnehmen.

Der Rat der Gemeinde Isenbüttel hat den Bebauungsplan nach erfolgter Abwägung in seiner Sitzung am 05.03.2020 zur Satzung beschlossen.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

8.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Das Grundstück ist bereits erschlossen, öffentliche Straßen oder Wege sind nicht herzustellen. Die Erschließung auf dem Grundstück erfolgt durch den Vorhabenträger auf privaten Wegeflächen.

8.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens wie sind nicht vorgesehen.

9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde entstehen in der Umsetzung der Planung voraussichtlich keine Kosten.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Künftige Bebauung außerhalb bestehender Ver- und Entsorgungsanlagen können über die Erweiterung der vorhandenen Netze angeschlossen werden.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.11.2019 bis zum 31.12.2019 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 05.03.2020 durch den Rat der Gemeinde Isenbüttel unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren zur Satzung beschlossen. Den Begründungen zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift wurde zugestimmt.

Isenbüttel, den 28.Okt.2022

F. Meyer Siegel
(Bürgermeisterin)

Anlage: Externe Ausgleichsfläche

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Anlage: Externe Ausgleichsfläche

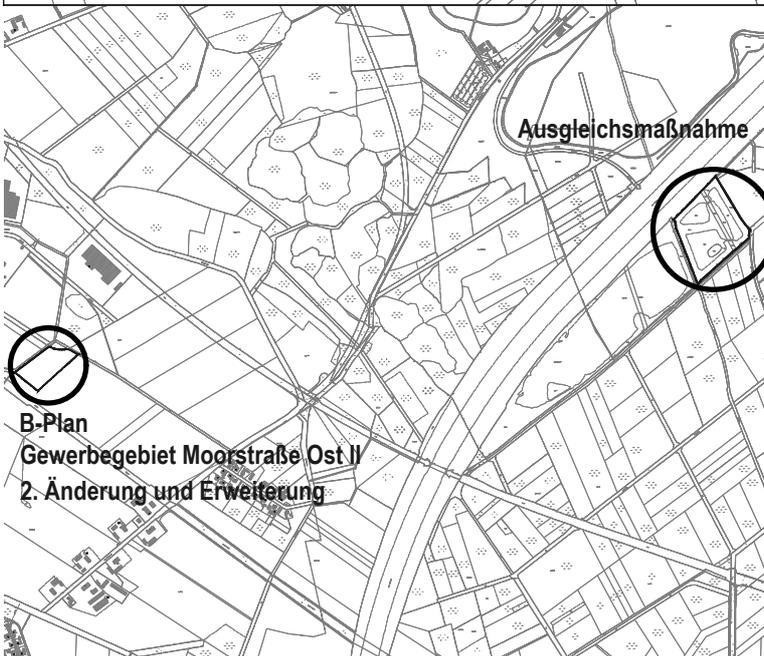
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Gewerbegebiet Moorstraße Ost II
2. Änderung und Erweiterung



Externe Ausgleichsfläche - Anlage zur Begründung

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem
und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2016) 



1. Auf den Flurstücken 53/ 7, 55/ 8 und 99/ 4 wurden ehemalige Klärteiche am Kranichmoor zu einem Biotop entwickelt. Auf 46.199 m² Fläche am Elbe-Seitenkanal wurde eine Aufwertung von 2,5 Werteinheiten erzielt (=115.498 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter) 29.800 m² des Ökoflächen-Pools wurden bereits anderen Maßnahmen zugeordnet. 17.199 m² verbleiben.
2. Gemäß § 9 (1a) und § 135a Abs. 2 BauGB werden von der beschriebenen Maßnahme 3.520 m² (= 8.800 Werteinheiten) dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", 2. Änderung und Erweiterung als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a (3) BauGB zugeordnet. Die verbliebenen 13.679 m² verbleiben zur Zuordnungen für andere Maßnahmen.