

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- MD Dorfgebiete
MD1 Dorfgebiete mit Kennzeichnung, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

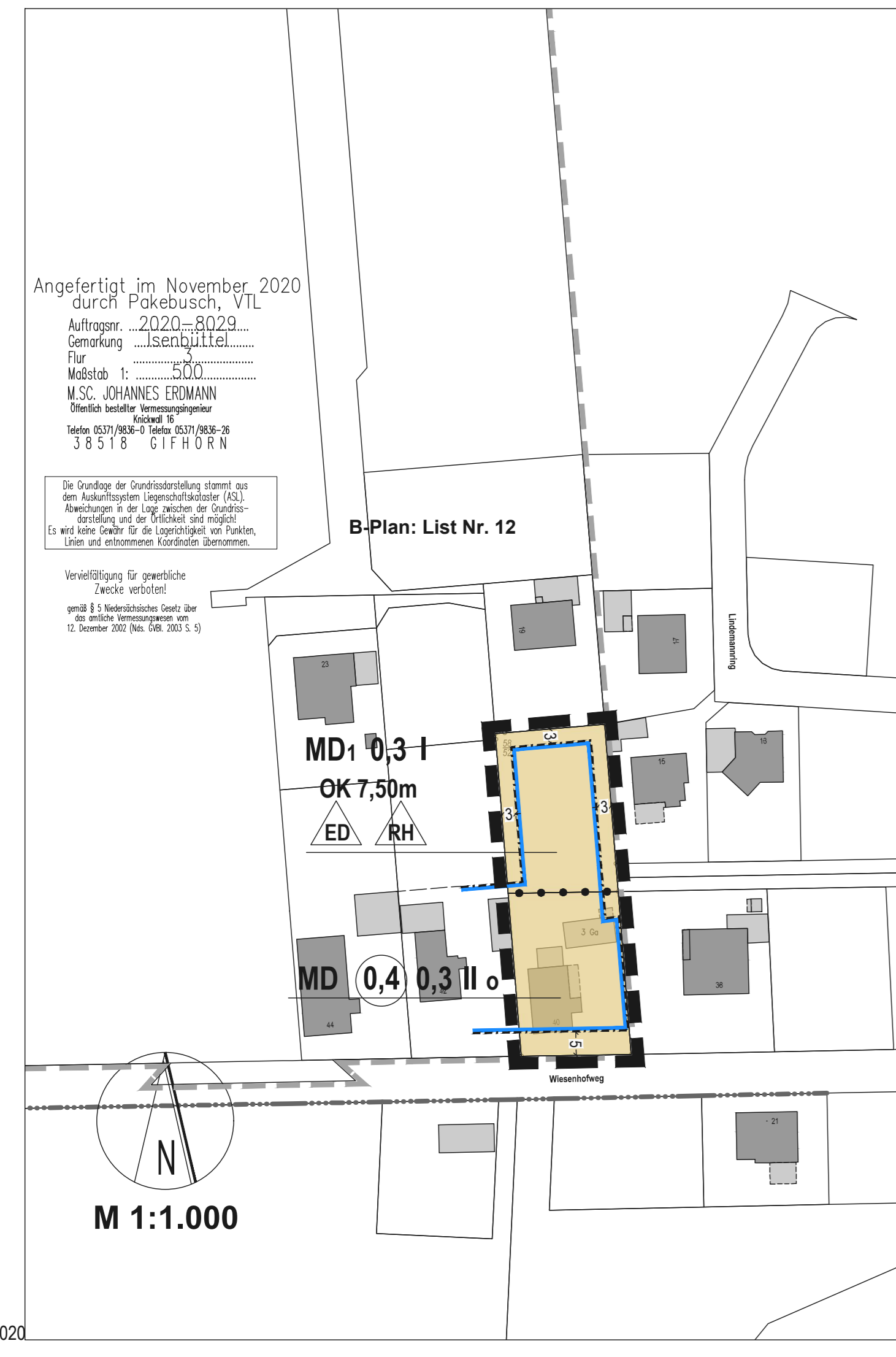
- 0,4 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß
0,3 Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.1
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 7,50m Oberkante als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
RH Reihenhäuser zulässig
o Offene Bauweise
Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans List Nr. 12



Angefertigt im November 2020 durch Pokebusch, VTL
Auftraggeber: 2020-8029
Gemarkung: Isenbüttel
Flur: 1
Maßstab 1: 500
M.Sc. JOHANNES ERDMANN
Städt. techn. Vermessungsamt
Koschwald 16
Tel. 0537 9838-0 Fax 0537 9838-26
J.B.S.T.B. C.F.H.O.R.N.

Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1-9 Baunutzungsverordnung (BauNVO))
1.1 In den Dorfgebieten (MD und MD 1) sind die zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
1. sonstige Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.
1.2 Des Weiteren werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
5. Vergnügungsstätten.
2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))
2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO in dem Dorfgebiet MD 1 als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 3 BauGB)
2.2 Oberkante (OK) im Sinne dieser Festsetzung ist der oberste Abschlusspunkt des Gebäudes. Bezugspunkt für die Angabe der maximalen Gebäudehöhe ist die mittlere Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche des Wiesenhofweges (Fahrbahnbelag, Schachtabdeckung).

- 3 Ver- und Entsorgung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
3.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
a) Zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Dorfgebietes MD 1 auf den Freiflächen des Grundstücks zu versickern, die Versickerungsfähigkeit ist durch eine bodenbezogene Untersuchung nachzuweisen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser zu sammeln, in einer Rückhalteanlage aufzunehmen und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation abzugeben, welcher der Abflussmenge des bisherigen Versiegelungsgrades des Grundstücks entspricht, wenn eine ungedrosselte Einleitung in die Regenwasserkanalisation nicht möglich ist.
b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Hinweise

Kies- bzw. Schotterflächen gelten nicht als unbebaute Grundstücksflächen und sind somit entsprechend auf die Grundflächenzahl gem. § 19 Baunutzungsverordnung anzurechnen.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Hofstellen. Es ist daher mit Immissionen zu rechnen, die aus dem Betrieb resultieren. Diese sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Dorfgebiet (MD 1) im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "List Nr. 12". Die genaue Begrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
(2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken sowie die Neigung der Dacheindeckungen

§ 2 Dächer

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig.
(2) Untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 20% der Grundfläche) sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
(3) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Abs. 1 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

- (1) In dem Dorfgebiet (MD 1) sind je Wohneinheit, zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 und § 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Isenbüttel diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Isenbüttel, den 28. OKT. 2022

gez. F. Meyer Siegel
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Isenbüttel, den 28. OKT. 2022

gez. F. Meyer Siegel
(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2020 LGLN
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 2020). 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

Gifhorn, den 23.09.2022

gez. J. Erdmann Siegel
(Amtl. Vermessungsstelle)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 19.09.22

gez. Li, gez. F. Schwerdt Siegel
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.06.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründungen haben vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Isenbüttel, den 28. OKT. 2022

gez. F. Meyer Siegel
(Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.09.2021 den geänderten Entwürfen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründungen haben vom 25.10.2021 bis 08.11.2021 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Isenbüttel, den 28. OKT. 2022

gez. F. Meyer Siegel
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 30.09.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Isenbüttel, den 28. OKT. 2022

gez. F. Meyer Siegel
(Bürgermeister)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 01.11.2022 im Verkündungsblatt für die Samtgemeinde Isenbüttel Nr. 8 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 01.11.2022 in Kraft getreten.

Isenbüttel, den 30.12.2023

gez. F. Meyer Siegel
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift 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: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem / © (2016) LGLN

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

Isenbüttel, den .....
.....
(Bürgermeister)

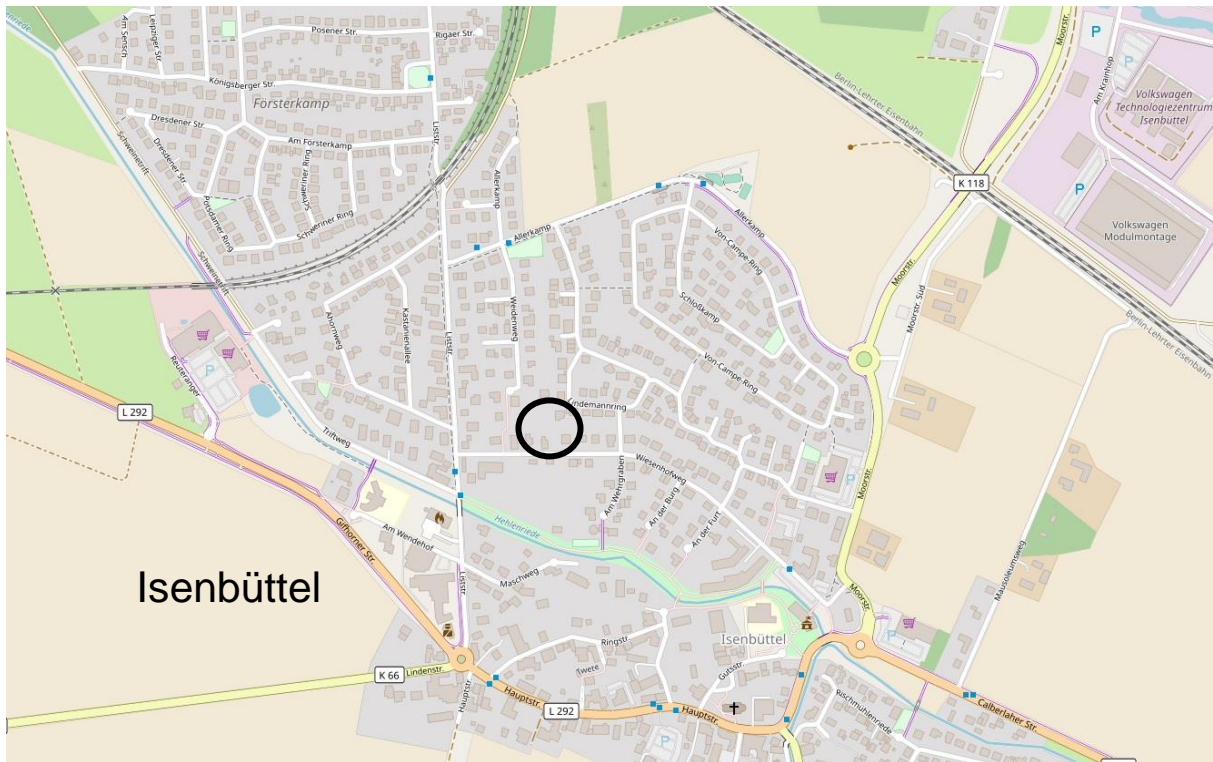
Gemeinde Isenbüttel

List Nr. 12, 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: In Kraft getretene Fassung

# Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "List Nr. 12", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



©Openstreetmaps und Mitwirkende

In Kraft getretene Fassung

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

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

---

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

## Inhaltsverzeichnis:

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	<b>3</b>
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	<b>4</b>
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	<b>5</b>
1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	<b>5</b>
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Dorfgebiete (MD1 und MD) gem. § 5 BauNVO	6
2.2 Verkehrliche Belange	8
2.3 Ver- und Entsorgung	8
2.4 Brandschutz	9
2.5 Immissionsschutz/ Belange der Landwirtschaft	10
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>11</b>
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	11
3.2 Altablagerungen	13
3.3 Denkmalschutz	13
<b>4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>14</b>
<b>5.0 Flächenbilanz</b>	<b>15</b>
<b>6.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen</b>	<b>15</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>16</b>
<b>8.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>17</b>

---

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

## 1.0 Vorbemerkung

---

Die Samtgemeinde Isenbüttel zählt ca. 15.400 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. 6.500 Einwohner und liegt im Norden der Samtgemeinde Isenbüttel.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der bebauten Ortslage von Isenbüttel zwischen dem Weidenweg und dem Wiesenhofweg.

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

---

Für die Gemeinde Isenbüttel gilt das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm<sup>1)</sup> und das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig<sup>2)</sup>. Nach dem RROP ist Isenbüttel als Grundzentrum eingestuft, hier soll u.a. eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeigeführt werden. Die Planung bereitet primär ein weiteres Wohngebäude vor.

Die vorliegende Änderung mit örtlicher Bauvorschrift des Bebauungsplans betrifft ein Areal im zentralen Bereich von Isenbüttel. Ziel der Planung ist es, durch die Vergrößerung der Baugrenzen die Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Das hierfür herangezogene Areal ist im RROP als bauleitplanerisch erfasster Bereich enthalten (Kap. II 1.1). Weitere Vorgaben oder Regelungen bestehen nicht für das Plangebiet oder die direkte Umgebung.

Da es sich um einen bestehenden Siedlungsteil handelt, steht die Planung nicht im Widerspruch zu den Festlegungen der Raumordnung.

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

---

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

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

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

---

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel in der Fassung 1978 ist derzeit in der Fassung der 40. Änderung wirksam.

Der Plangeltungsbereich ist in den Darstellungen bereits als gemischte Baufläche enthalten, sodass im Hinblick auf den festgesetzten Gebietscharakter eine Verletzung des Entwicklungsgebotes nicht gegeben ist.

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlicher Bauvorschrift stellt die erste Änderung des rechtskräftigen Urplans von 1979 dar, der für den Bereich zwischen dem Allerkamp und dem Wiesenhofweg im nördlichen Teil allgemeine Wohngebiete und im südlichen Teil aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlichen Hofstellen Dorfgebiete festsetzte.

Der Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer möchte auf seinem Grundstück eine Nachverdichtung durch ein weiteres Gebäude vornehmen. Die Gemeinde unterstützt im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum und den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen das Vorhaben mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans und einer örtlichen Bauvorschrift im Rahmen nachbarrechtlich vertretbarer Möglichkeiten.

Der Umfang der Versiegelung auf dem Grundstück wird planbedingt zunehmen, bleibt allerdings deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha), damit dient der vorliegende Plan der sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Möglichkeit, die Planung gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, besteht auch, da im Plangebiet keine Vorhaben zur Ausführung kommen werden, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig wären.

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlicher Bauvorschrift, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt.

Von der Möglichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abzusehen wurde kein Gebrauch gemacht.

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

---

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

---

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

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

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans und einer örtlichen Bauvorschrift ist notwendig, um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung durch ein weiteres Wohngebäude im Rahmen nachbarrechtlich vertretbarer Möglichkeiten zu schaffen.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Die Festsetzungen und planerischen Vorgaben werden weitgehend fortgeführt und in die vorliegende Änderung übernommen, mit der Ausnahme, dass die Höhenentwicklung stärker eingeschränkt wird. Zudem wird eine örtliche Bauvorschrift in die Planung mitaufgenommen, um eine Mindestzahl an Einstellplätzen sowie eine einheitliche Dachform zu gewährleisten.

Durch den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift werden im Hinblick auf den unveränderten Gebietscharakter und den gleichbleibenden Versiegelungszahlen planungsrechtlich keine weiteren Überbauungen ermöglicht, da die Fläche aber bisher nicht überbaut werden durfte, ist planbedingt mit einer Zunahme der Versiegelung im Plangebiet zu rechnen. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren allerdings die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm und landwirtschaftlichen Immissionen im dorf-typischen Umfang vorgeprägt, allerdings wird durch die Änderung kein höherer Schutzanspruch ausgelöst als bisher. Im Weiteren wird auf die bestehende Situation verwiesen sowie, dass von der Planung diesbezüglich keine Veränderung ausgelöst wird.

Durch die Zunahme der Überbauung ist mit einer weiterführenden Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der Flächen zu rechnen. Daher ist das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser zu versickern bzw. zurückzuhalten, wenn keine Einleitung möglich sein sollte.

Die erhebliche Beeinträchtigung nachbarrechtlicher Belange ist durch die für den nachzuverdichtenden Bereich getroffenen Einschränkungen weitgehend auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Vorbehalte gegenüber der Planung, in Bezug auf die Bedeutung des Plangebietes für Fledermausarten, konnte durch eine fachliche Abschätzung ausgeräumt werden.

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

---

Die vorliegende Planung beinhaltet die planerische Anpassung für ein bestehendes Dorfgebiet. Durch die gewählte Art der Nutzung kann in der Folge die Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, ausgeschlossen werden.

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

---

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Durch die Planung wird der Abstandsbereich für neue Betriebe, welche in die Störfallverordnung fallen, auch nicht weiter hinausgeschoben. Nach Kenntnis der Gemeinde sind entsprechende Planungen auch nicht beabsichtigt oder eingeleitet. Die Planung stellt eine Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen an die bestehende Situation dar, es handelt sich nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung "List Nr. 12", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift umfasst ca. 0,17 ha zwischen dem Weidenweg und dem Wiesenhofsweg.

Hiervon entfallen ca. 0,08 ha auf den bebauten Bereich und ca. 0,09 ha auf das Areal zur Nachverdichtung.

Um die Ziele einer Nachverdichtung zu erreichen, wird das Baufenster in den rückwärtigen Grundstücksbereich hinein vergrößert.

## **2.1 Dorfgebiete (MD1 und MD) gem. § 5 BauNVO**

---

Durch den vorliegenden Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift wird ein bestehendes Dorfgebiet erfasst und fortgeführt.

Die für das Plangebiet weiterhin fortgeführte Festsetzung des Dorfgebietes (MD und MD 1) geschieht zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben in der Ortslage von Isenbüttel. Aus Gründen des Nachbarschutzes wird die Ausnutzbarkeit für den hinterliegenden Bereich des Baugrundstücks eingeschränkt. Nachverdichtungen sollen zugelassen werden, allerdings sollen diese sich in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Als störend empfundene Nutzungen wie sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden gem. § 1 Abs. 5 auch wie bisher im Urplan ausgeschlossen. Durch den gewählten Gebietscharakter ist im Rahmen des Nutzungsausschlusses nicht von einer Veränderung der allgemeinen Zweckbestimmung auszugehen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes bleibt auch unter Berücksichtigung des Nutzungsausschlusses gewahrt, insbesondere da andere Gebiete im Gemeindegebiet existieren, in denen diese Nutzungen nicht ausgeschlossen sind.

### **- Dorfgebiet MD**

Vor dem Hintergrund, für die Bestandsbebauung eine Schlechterstellung zu vermeiden, gelten die bestehenden Regelungen aus dem Urplan für den Teil des Grundstücks an der Straße fort.

### **- Dorfgebiet MD 1**

Die vorhandenen Baugrenzen werden für den nachzuverdichtenden Bereich angepasst, sodass diese im Wesentlichen den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand zu den benachbarten Grundstücken von 3,0 m einhalten, somit kann hier unter Würdigung nachbarschützender Belange ein weiteres Gebäude errichtet werden. Hauptanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Bei einer Gebäudehöhe von

---

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

mehr als 6 m würde sich der Abstand entsprechend auf  $\frac{1}{2}$  Gebäudehöhe von den benachbarten Grundstücken erhöhen, sofern keine bauordnungsrechtlichen Ausnahmeregelungen getroffen werden. Die Errichtung von Nebenanlagen ist außerhalb der Baugrenzen im zulässigen Umfang möglich.

Auf die ursprünglich festgelegte Geschossflächenzahl von 0,4 wird verzichtet, da das Maß der baulichen Entwicklung mit der Grundflächenzahl von 0,3 und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von 1 i.V.m. mit der absoluten Höhenbeschränkung (OK 7,50m) in ausreichendem Maße geregelt wird. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt hiermit auch hinter den in dem Urplan getroffenen Rahmen deutlich zurück, dies geschieht aus nachbarschützenden Belangen.

Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO werden zugelassen, um angemessene Spielräume offen zu halten, sodass insgesamt 45 % der Grundstücksfläche versiegelt werden können.

Das Vorhaben wird sich somit in die überwiegend in der Umgebung umgesetzten Bebauungsstrukturen einfügen. Dem wird ebenfalls durch die Einführung einer örtlichen Bauvorschrift Rechnung getragen, welche geneigte Dächer vorgibt. Im Ergebnis ist unter den genannten Vorbedingungen anzunehmen, dass sich die Nachverdichtung in den Bebauungskontext einfügen wird.

Den Bezugspunkt für die Höhenangabe im nachzuverdichtenden Bereich stellt nachvollziehbarerweise die Verkehrsfläche im Wiesenhofweg dar, da dies den Ausgangspunkt für die Entfaltung der städtebaulichen Wirkung darstellt. Auch wenn im vorliegenden Fall aufgrund des weitgehend gleichen Niveaus ein anderer Bezugspunkt hätte gewählt werden können, muss eine Basis für die Höhenfestsetzung bestimmt werden.

Unter Bezugnahme auf das geplante Vorhaben einer Nachverdichtung mit einer Wohnbebauung sowie des städtebaulichen Umfeldes werden hinsichtlich der Bauweise Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zugelassen.

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

Ziel der Planung muss sein, dass sich die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht verschlechtert. Aus diesem Grund wird vorgeschrieben, dass für den Bereich der Nachverdichtung gilt, dass zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser zurückzuhalten ist, wenn keine Möglichkeit zur Einleitung besteht.

Planungsrechtlich gesehen gehen hiervon keine Eingriffe aus, die gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 nicht zulässig sind bzw. die schon vor der Planung zulässig gewesen wären, weshalb ein Ausgleich nicht notwendig ist.

Wie bereits erwähnt, wird eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum einen soll den nachbarschützenden Belangen durch die Erhaltung eines einheitlichen Ortsbildes Rechnung getragen werden, zum anderen entspricht man damit dem hohen Mobilitätsgrad in der Region, indem man die erforderliche Mindestanzahl von Stellplätzen auf dem Privatgrund in Abhängigkeit der Anzahl der Wohneinheiten auf zwei anhebt.



## 2.2 Verkehrliche Belange

---

### - Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Baugrundstücks ist von dem vorhandenen Wiesenhofweg bereits gegeben. Die hinterliegenden Grundstücksflächen können durch privatrechtliche Regelungen erschlossen werden.

### - Park- und Stellplatzflächen

Durch die örtliche Bauvorschrift wird festgelegt, dass je Wohneinheit zwei Einstellplätze auf dem Privatgrund vorzuhalten sind, damit die Parkplätze im öffentlichen Raum durch die Nachverdichtung nicht belastet werden. Die hohe Anzahl ist erfahrungsgemäß erforderlich, da es in der Region einen Trend zu einer zunehmenden Anzahl von Kraftfahrzeugen je Haushalt gibt und auch Besucher abgebildet werden sollen. Die erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend nachzuweisen sein.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

---

Die Nutzer des Grundstücks haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind entsprechend geeignete Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Das Gebiet ist bereits in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. eingebunden. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Die Erschließung weiterer Baugrundstücke bedingt die Einbindung in diese Systeme.

Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation erfolgt über den Wiesenhofweg und wird einen Meter hinter der Grundstücksgrenze des jetzigen Flurstücks 58/52 im Bereich der Zufahrt der für die hintere Bebauung geschaffen werden muss, erstellt. (Stellungnahme **Wasserverband Gifhorn** Stellungnahme 10.11.2021)

Grundsätzlich soll das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser zu sammeln, in einer Rückhalteanlage aufzunehmen und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation abzugeben, welcher der Abflussmenge des bisherigen Versiegelungsgrades des Grundstücks entspricht, wenn eine ungedrosselte Einleitung in die Regenwasserkanalisation nicht möglich ist.

Sollte die schadlose Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich sind, darf die Einleitmenge in die Regenwasserkanalisation den natürlichen Oberflächenabfluss der unbefestigten Fläche nicht überschreiten. Ein entsprechender Nachweis ist mit Antragsstellung einzureichen. Auch ein Regenwassergrundstücksanschluss wird wie der SW-GA einen Meter hinter der Grundstücksgrenze des jetzigen Flurstück 58/52 gesetzt werden. (Stellungnahme **Wasserverband Gifhorn** Stellungnahme 10.11.2021)

Sollte es allerdings im vorliegenden Einzelfall möglich sein, weitere Mengen an Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation einzuleiten (da es sich ja auch nur um ein weiteres Gebäude handelt), so soll auch diese Möglichkeit nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Sollte eine Einleitung nicht möglich sein, ist eine Versickerung

---

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

bzw. Rückhaltung auf dem Grundstück vorzusehen. Diese Optionen der Bewirtschaftung bedürfen ggf. Aussagen über Versickerungsfähigkeit und Bodenbeschaffenheit durch eine anlassbezogene Untersuchung.

## 2.4 Brandschutz

---

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des weiteren Gebäudes auf dem Grundstück einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 04.11.2021 mitgeteilt, 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 Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Gebietstypik:

Dorfgebiet (MD1) [1 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,3] mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Dorfgebiet (MD) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,4 (Vorgabe, nicht berechnet)] mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Bemessung:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebiets-typen

Dorfgebiet (MD) mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Dorfgebiet (MD) mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

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

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

---

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

Der **Wasserverband Gifhorn** ergänzt in seiner Stellungnahme vom 16.08.2021 Folgendes:

Bzgl. der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für das ausgewiesene Planungsgebiet, weise ich darauf hin, dass die Löschwasserversorgung nicht die Aufgabe des Wasserverbandes ist. Hydranten werden aus betrieblichen Gründen im Trinkwassernetz vorgesehen. Die Anzahl und Lage der Hydranten wird vom Wasserverband festgelegt, dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundschutz (max.48 m<sup>3</sup>/h) erfüllt.

Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

## **2.5 Immissionsschutz/ Belange der Landwirtschaft**

---

Das Plangebiet ist entsprechend durch den Verkehrslärm in der Ortslage sowie durch Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe vorbelastet. Diese Konfliktsituation existiert dem Grund nach allerdings bereits und wird nicht durch die vorliegende Planung hervorgerufen. Aus der Planänderung ergibt sich auch kein höherer Schutzanspruch, durch die Beibehaltung des Dorfgebietes wird den Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe Rechnung getragen. Die Gemeinde erachtet es daher als angemessen, um bauliche Nachverdichtungen und großzügigere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, die immissionsschutzrechtlichen Belange in der Weise zu behandeln.

Es ist im Zuge der Planumsetzung darauf zu achten, dass die agrarstrukturelle Erschließungsfunktion des Wiesenhofwegs nicht durch weitere öffentliche Parkplätze verschlechtert wird. Die der Nutzung zugeordneten Einstellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

---

### 3.0 Umweltbelange

---

#### 3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

---

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,17 ha, das Areal für die Nachverdichtung umfasst rd. 0,09 ha. Da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für den bebauten Bereich beibehalten und für das nachzuverdichtende Areal reduziert werden, geht mit der Änderung keine planungsrechtliche Erhöhung des Ausnutzungsgrades einher. Da aber das Baufenster vergrößert wird, ist anzunehmen, dass sich die Überbauung im Plangebiet erhöht, dies wird sich allerdings im überschaubaren Umfang bewegen, sodass erhebliche Beeinträchtigungen hierdurch nicht zu erwarten sind.

Der Plangeltungsbereich besteht aus der vorhandenen Bebauung zugeordneten Gartenflächen. Die angrenzenden Bereiche sind ebenfalls durch Siedlungsstrukturen gekennzeichnet. Das Plangebiet ist bereits bebaut, insofern geht die Gemeinde davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind. Beeinträchtigungen sind nicht zu erkennen.

##### Artenschutz

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde befürchtet, dass bestehende Fledermausquartiere von der Planung betroffen sein könnten. Es wurde daher ein Fachgutachter mit der Überprüfung betraut. Die Potentialabschätzung<sup>4)</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Plangebiet keine Quartiere für Fledermäuse befinden und die Fläche allenfalls über eine Rolle als Nahrungsfläche verfügt, die nicht dem gesetzlichen Schutz unterliegt.

Planbedingt müssen drei Garagen abgerissen sowie Baum- und Strauchstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt werden. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn forderte die Gemeinde Isenbüttel daher dazu auf, das Bebauungsgebiet auf das Vorkommen von Fledermäusen überprüfen zu lassen.

Nach einer ersten Begehung des Geltungsbereiches wurde auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten durch das Fachbüro von weiteren Untersuchungen abgeraten. Stattdessen wurde empfohlen, eine Potentialabschätzung der Lebensraumeignung des Gebietes für Fledermäuse vorzunehmen.

Nach § 44 Abs.1 Satz 1 BNatSchG ist es verboten *"wild lebenden 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"*.

Weiter ist es nach § 44 Abs.1 Satz 3 BNatSchG verboten, *"Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören"*.

Alle in Deutschland vorkommende Fledermausarten sind in der *Richtlinie 92/43/EWG* (FFH-Richtlinie) im Anhang IV gelistet. Folglich sind alle hiesigen Fledermausarten nach § 7 (2) Satz 14 BNatSchG streng geschützte Arten, welche als Teilmenge der besonders geschützten Arten nach BNatSchG § 7 (2) Satz 13 gelten.

Artenschutzrechtliche Prüfungen werden mit dem Ziel vorgenommen, das mögliche Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu prüfen. In der Regel wird hierbei das Artenspektrum in einem Eingriffsraum mit gängigen Methoden erfasst und die

---

<sup>4)</sup> Corax: *Potentialabschätzung der Lebensraumeignung für Fledermäuse zum B-Plan "List 12" (1. Änderung) der Gemeinde Isenbüttel*; März 2021; Göttingen

---

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Vereinbarung des Eingriffs mit den gesetzlichen Vorgaben überprüft. Die Potentialabschätzung kann in bestimmten Fällen ausreichen, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bereits auszuschließen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 0,17 ha. Teilweise wachsen Gebüsche im Randbereich des Gartens, auf der Gartenfläche selbst steht ein Kirschbaum. Drei Garagen stehen südlich im Geltungsbereich. Westlich, östlich und nördlich grenzen die Nachbargärten an, südlich ein weiteres Wohnhaus. Auf dem westlichen Nachbargrundstück stehen zwei Schuppen und mehrere abgestorbene Fichten, welche von dem Eingriffsvorhaben nicht betroffen sind.

Am 30.01.2021 wurde im Geltungsbereich eine Sachverhaltsermittlung durchgeführt und das Potential als Lebensraum für Fledermäuse abgeschätzt. Die Garagen wurden auf Spuren von Fledermäusen in Form von Kot oder Fraßresten untersucht. Zudem wurden auch die Schuppen des westlichen Nachbargrundstückes auf Spuren von Fledermäusen überprüft.

Es gibt viele Arten von Fledermausquartieren. Sommerquartiere können entweder von weiblichen Tieren genutzt werden (Wochenstuben) oder von männlichen Tieren (Männchenkolonien). Zudem gibt es sogenannte Tagesquartiere (Zwischen- oder Übergangsquartiere von Einzeltieren). Manchmal werden auch bestimmte Hangplätze nur für kurze Zeit aufgesucht, bspw. als Fraßplatz, um gefangene Beute zu verzehren und kurz zu verweilen. Im Winter können auch Baumhöhlen oder Gebäude als Winterquartier genutzt werden. Bei sehr tiefen Temperaturen bevorzugen die meisten Fledermausarten jedoch unterirdische Quartiere in Form von Bunkern, Stollen, Höhlen oder Kellern.

Der Kirschbaum und alle anderen pflanzlichen Strukturen im Geltungsbereich eignen sich nicht als Quartiere für Fledermäuse. Es wurden keine Strukturen am Kirschbaum (Stammanrisse, Baumhöhlen) erkannt, die auf eine Eignung des Baumes als Quartier für Fledermäuse schließen lassen.

Die Garagen eignen sich ebenfalls nicht als Fledermausquartier. Das Wellblechdach ist abgedichtet, es gibt keine Ein- und Ausflugsmöglichkeiten für Fledermäuse bei zwei der Garagen. Die dritte Garage mit Vordach bietet Ein- und Ausflugsmöglichkeiten. Allerdings ist nicht davon auszugehen, dass sich hier Fledermausquartiere befinden (keine Spalten oder ähnliche Strukturen, Lichteinfall, Nutzung der Garage für Gartengeräte). Zudem wurden kein Kot oder andere Spuren, die auf Fledermäuse hinweisen würden, gefunden. Auch die Spalten im Übergangsbereich vom Vordach zum Wellblechdach sind als Fledermausquartier ungeeignet. Unter dem Wellblechdach wird es sich im Sommer sicherlich stark aufheizen, im Winter wird es sehr stark abkühlen.

Schlussendlich ist davon auszugehen, dass sich nach Einschätzung des Fachgutachters keine Quartiere von Fledermäusen im Kirschbaum und/oder in den Garagen befinden.

In den Schuppen der Nachbarn wurden keine Hinweise auf Fledermausquartiere gefunden, wobei diese sich als Fledermausquartiere durchaus eignen könnten.

Es ist gut möglich, dass sich in der Siedlung an den Wohnhäusern oder Schuppen Sommerquartiere von Zwergfledermäusen *Pipistrellus pipistrellus* befinden. Auch andere Fledermausarten könnten ihre Quartiere hier haben. Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden im Geltungsbereich Zwergfledermäuse im Sommer auf der Freifläche (kurzzeitig) jagen, möglicherweise kommen vereinzelt auch andere Arten vor. Allerdings ist nicht davon auszugehen, dass es sich hierbei um ein bedeutendes Jagdhabitat handelt.

---

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Abgesehen von der Flächenversiegelung durch das Bauvorhaben, einer vermehrten Nutzung des Gebietes durch Menschen und einer möglicherweise damit einhergehenden erhöhten Anzahl von Haustieren im Gebiet sind dies alles nur indirekte, nicht quantifizierbare und damit artenschutzrechtlich nicht greifbare Einflüsse auf die Fledermausfauna und andere Artengruppen. Ein direkter negativer Einfluss auf Fledermäuse ist durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Während der Untersuchung wurden Vogelnester am Vordach einer Garage sowie in dieser selbst entdeckt. Allerdings lässt sich kaum sagen, aus welchem Jahr die Nester sind, da sie vor der Witterung geschützt waren. Eine Nutzung der Garage als Brutplatz in der kommenden Nistperiode ist nicht auszuschließen. Folglich weisen wir hiermit darauf hin, dass es zu einem Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG kommen könnte, sollte der Eingriff während der Brutzeit erfolgen und keine Bauzeitenregelung festgelegt oder eine artenschutzrechtliche Bewertung dem Eingriff vorangestellt sein.

Aus den o.g. Gründen werden erhebliche Beeinträchtigungen der Vogelarten und Fledermäuse nicht erwartet. Hinweise auf die Betroffenheit anderer Arten haben sich ebenfalls nicht ergeben.

Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung ohnehin als erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon weist die Gemeinde auf die allgemein zu beachtenden Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hin, wonach es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In Bezug auf den Schutz des Ortsbildes sowie aufgrund nachbarschützender Belange ist eine örtliche Bauvorschrift Bestandteil der Planung. Im Zuge dessen soll eine ortsübliche Gestaltung durch die Vorgabe zu den Dachneigungen in den Grundzügen gewährleistet werden. Die Eingriffe in das Ortsbild bewegen sich somit im überschaubaren Umfang.

### **3.2 Altablagerungen**

---

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

### **3.3 Denkmalschutz**

---

Nach Wissen der Gemeinde und einschlägigen Planwerken sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Baudenkmale befinden sich ebenfalls nicht in der Umgebung des Plangebietes.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG -).

---

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

#### **4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift**

---

Das Plangebiet betrifft einen Bestandteil der vorhandenen Ortslage von Isenbüttel. Ziel der Gestaltungsvorschrift ist eine in den Grundzügen ortstypische Gestaltung der Dachformen, die keine disharmonische Wirkung zur umgebenden Bestandsbebauung erzeugt. Daher soll für die geplante Bebauung ebenfalls eine entsprechende Gestaltung erfolgen. Des Weiteren soll die Bauvorschrift dem hohen Mobilitätsgrad in der Region Rechnung tragen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf das Dorfgebiet MD1.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Dachneigungen und regelt die Anzahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

Zu § 2: In dem Bereich der Ortslage von Isenbüttel sind überwiegend anderthalbgeschossige Hauptgebäude mit geneigten Dächern entstanden. Daher wird dieses Erscheinungsbild für Anlagen in dem nachzuverdichtenden Bereich vorgegeben.

Durch diese Vorschrift soll den vorhandenen Dachformen im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings sind im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen privilegiert.

Es wird gegenüber den Vorgaben im Urplan, die nur die Errichtung von Gebäuden mit stark geneigten Dächern zuließen, unter dem Gesichtspunkt moderner Wohn- und Bauansprüche eine Lockerung der Vorgaben vorgenommen. Die Regelung, dass Hauptanlagen mindestens eine Dachneigung von 18° aufweisen müssen, trägt nach dem Ermessen der Gemeinde der einheitlichen Gestaltung hinsichtlich des vorhandenen Ortsbildes durch die Dachlandschaft noch in ausreichendem Maße Rechnung.

Zu § 3: In der Ortschaft Isenbüttel soll auf Grund des hohen Mobilitätsgrades in der Region eine Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden, die sicherstellt, dass je neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken realisiert werden. So kann sichergestellt werden, dass die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher im Quartier zur Verfügung stehen.

Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

## 5.0 Flächenbilanz

Gebietscharakter	Fläche	Anteil
Dorfgebiet (MD)	0,08 ha	47 %
Dorfgebiet (MD 1)	0,09	53 %
Gesamtfläche	0,17 ha	100 %

## 6.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

### - Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 08.06.2020 nimmt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Des Weiteren befinden sich Telekommunikationsanlagen der **Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH** im Plangebiet, bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgegeben. (Stellungnahme vom 09.06.2020)

### - Abwurfkampfmittel

Für die Planfläche liegen dem **Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen** (Stellungnahme vom 05.06.2020) die folgenden Erkenntnisse vor:

#### Empfehlung: Luftbildauswertung

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

*Luftbildauswertung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

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

### - Nachbergbau

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** hat mit Stellungnahme vom 29.11.2021 folgenden Hinweis mitgeteilt:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendige



Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

gen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen. In dem Verfahrensgebiet liegen keine weiteren aufrechterhaltene Rechte (§ 149 Bundesberggesetz) vor.

Das Vorhaben befindet sich nach den dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vorliegenden Unterlagen im Bereich eines Bergwerkseigentums. Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Bergwerkseigentum	Isenbüttel 10	Salzgitter Klöckner-Werke GmbH	Eisenerz

## 7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

### - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag vom 08.06.2020 bis zum 22.06.2020 in den Amtsräumen der Gemeinde- sowie Samtgemeindeverwaltung während der Dienststunden aus. Dort war Gelegenheit gegeben die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zur erörtern und ggf. schriftlich Stellung zu nehmen.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 05.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.06.2020 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen; die Begründung wurde daraufhin um Hinweise ergänzt. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 in der Gemeinde Isenbüttel stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 13.07.2021 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine Überarbeitung der Festsetzungen sowie die Aufnahme einer Gestaltungsvorschrift erforderlich. Im Ergebnis wird aus nachbarschützenden Gründen eine stärkere Reglementierung von Anlagen im nachzuverdichtenden Bereich vorgenommen. Aus diesen Gründen wurde eine erneute Auslegung erforderlich.

---

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

**- Erneute öffentliche Auslegung/ Erneute Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Zum erneuten Planverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat die erneute öffentliche Auslegung vom 25.10.2021 bis 08.11.2021 in der Gemeinde Isenbüttel stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 22.10.2021 benachrichtigt und erneut 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.

## **8.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen zum Bebauungsplan sowie zur örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.07.2021 bis zum 27.08.2021 öffentlich sowie gem. § 4a Abs. 3 Bau GB vom 25.10.2021 bis zum 08.11.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

Sie wurden in der Sitzung am 30.09.2021 vorbehaltlich durch den Rat der Gemeinde Isenbüttel unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren zu Satzungen beschlossen, sofern im erneuten Planverfahren keine bisher unberücksichtigten Planungsbeiträge vorgebracht werden. Dies war nicht der Fall. Den Begründungen zum Bebauungsplan sowie zur örtlichen Bauvorschrift wurde ebenfalls zugestimmt.

Isenbüttel, den 28. Okt. 2022

F. Meyer  
(Bürgermeister)

Siegel