

Gemeinde Isenbüttel

Gewerbegebiet Moorstraße Ost III
2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

Gle Industriegebiete, eingeschränkt

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

OK 20m Oberkante als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

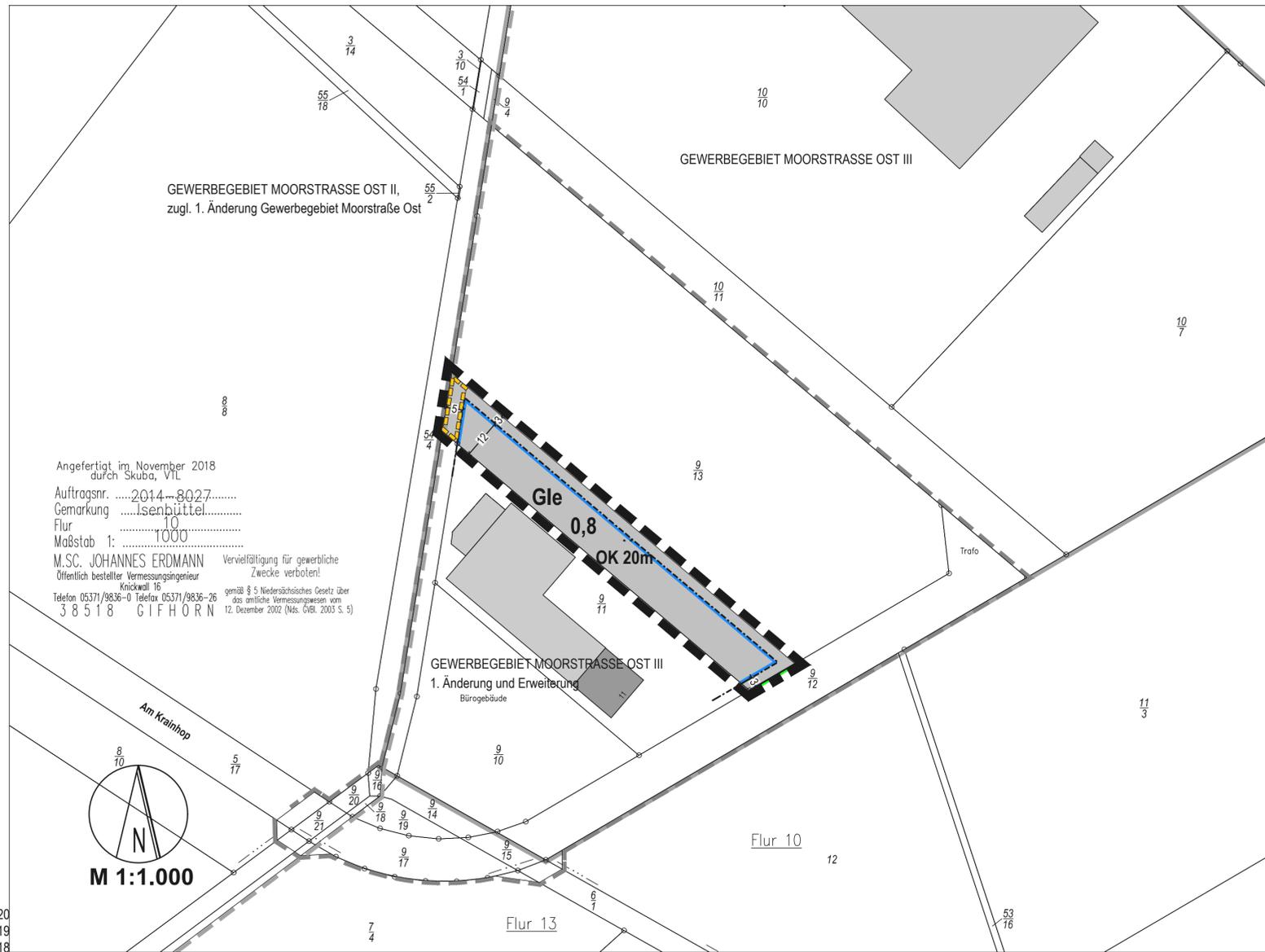
Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans **"Gewerbegebiet Moorstrasse Ost III" 2. Änderung**
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **"Gewerbegebiet Moorstrasse Ost III"**
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **"Gewerbegebiet Moorstrasse Ost III" 1. Änderung und Erweiterung**
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **"Gewerbegebiet Moorstrasse Ost II, zugl. 1. Änderung Gewerbegebiet Moorstraße Ost"**

780/450



Angefertigt im November 2018 durch Skuba, VTL

Auftragsnr. 2014-8027
Gemarkung Isenbüttel
Flur 10
Maßstab 1:1000

M.Sc. JOHANNES ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickswall 15
38518 GIFHORN
Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!
gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über die amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

M 1:1.000

AH 01.2020
MP 04.2019
MP 06.2018

Textliche Festsetzungen

1. Die Industriegebiete sind gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO eingeschränkt; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden wie folgt eingeschränkt:

In allen eingeschränkten Industriegebieten sind folgende Betriebe, Einrichtungen und Anlagen unzulässig:
- Betriebe zur Verarbeitung, Aufbereitung und/ oder Zubereitung von Nahrungs-, Genuß- oder Futtermitteln sowie landwirtschaftlicher Erzeugnissen.
- Offene Lager für Schüttgüter und/ oder Betonmischanlagen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
2. Die in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen sind nur in Gebäuden zulässig, die auch einer dem Gebietscharakter entsprechenden Hauptnutzung dienen.
- 3.1 Die Oberkante der baulichen Anlagen darf, gemessen vom Bezugspunkt, 20 m nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon können für Schornsteine, Werbeanlagen und produktionsbedingt erforderliche technische Anlagen zugelassen werden.
Bezugspunkt ist die Höhe des in der Straßenkrone 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.
- 3.2 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens 'OKFE' darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).
Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern. (gem. § 9 (2) BauGB)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB 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
.....
(Bürgermeisterin)

Präambel und Ausfertigung

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

Isenbüttel, den

(Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Isenbüttel, den

(Bürgermeisterin)

Planunterlage

Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2018 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 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*

Gifhorn, den

.....
Dipl.-Ing. Johannes Erdmann
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

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

Braunschweig, den

(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.05.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der Begründung haben vom 17.06.2019 bis 19.07.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Isenbüttel, den

(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 08.01.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Isenbüttel, den

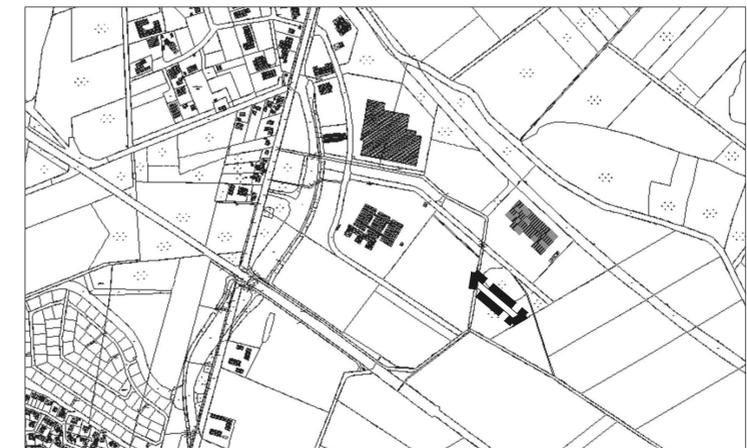
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Die Satzungsbeschlüsse des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sind gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

Isenbüttel, den

(Bürgermeister)



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte / © (2011)

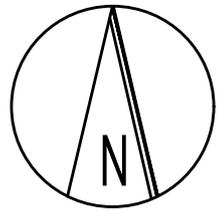


Gemeinde Isenbüttel

**Gewerbegebiet Moorstraße Ost III
2. Änderung**

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: § 10 (3) BauGB



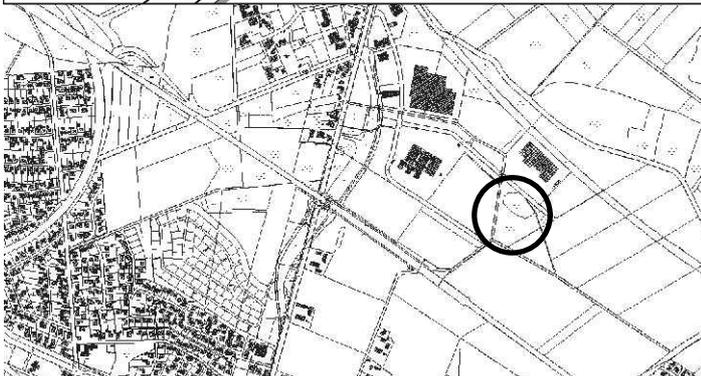
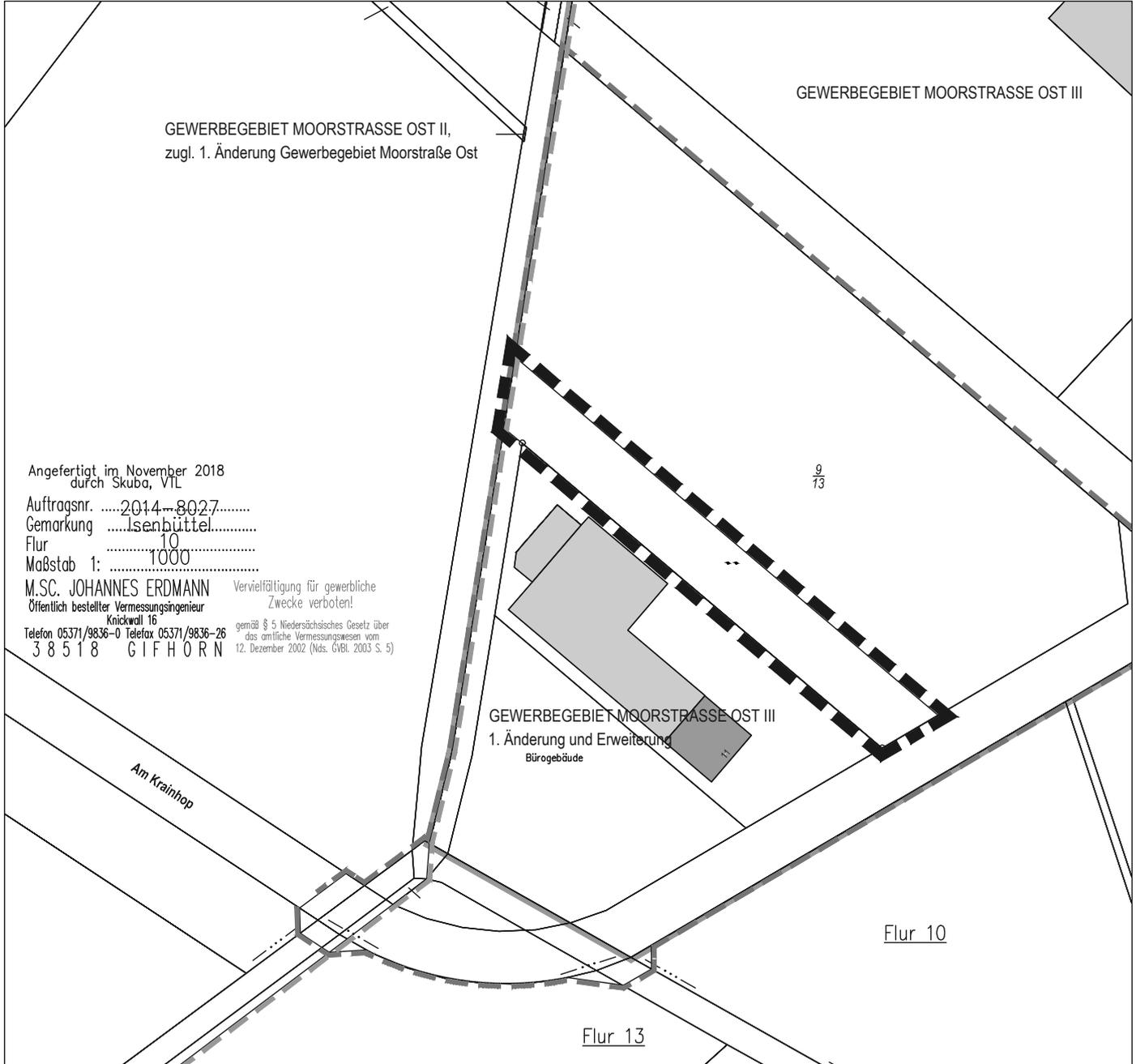
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Gewerbegebiet Moorstraße Ost III
2. Änderung

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2011)

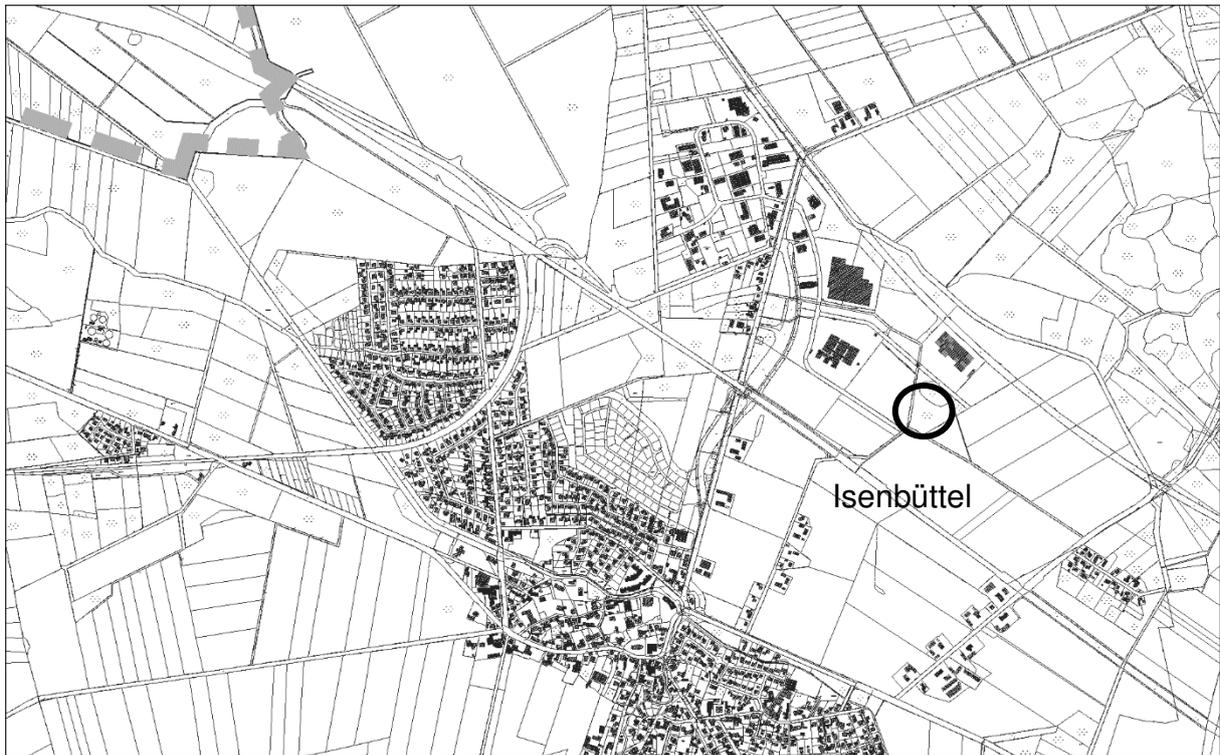


Gebietsabgrenzung



Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der bebauten Ortslage Isenbüttel, wie dargestellt.

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Moorstraße Ost III" 2. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: § 10 (3) BauGB

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

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub; A. Hoffmann, 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	7
2.0 Planinhalt/ Begründung	8
2.1 Eingeschränktes Industriegebiet (Gle) gem. § 9 BauNVO	8
2.2 Verkehrliche Belange	8
2.3 Ver- und Entsorgung	9
2.4 Brandschutz	10
2.5 Belange der Landwirtschaft	10
3.0 Umweltbelange	11
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	11
3.2 Altablagerungen	13
3.3 Immissionsschutz	13
3.4 Denkmalschutz	14
3.5 Bodenschutz	14
4.0 Flächenbilanz	15
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	15
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	17
7.0 Verfahrensvermerk	18

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.

Das Plangebiet liegt im Bereich der gewerblichen Entwicklungsflächen "Gewerbegebiet Moorstraße Ost", welche sich zwischen der Gemeindestraße Moorstraße, der Fernbahnstrecke und den Kreisstraßen 114 und 117 befinden.

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 RROP ist Isenbüttel als Grundzentrum eingestuft.

Im RROP ist das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter Bereich enthalten. Die Fernbahnstrecke, etwas südlich des Plangebietes, 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)).

Mit der Planung soll die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebs am Standort ermöglicht werden.

Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme zur Innenentwicklung und Nachverdichtung im bestehenden Bebauungszusammenhang. Da die Gemeinde für ihre Planung bauleitplanerisch gesicherter Flächen (ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor) in Anspruch nimmt, erachtet sie ihre Planung insoweit als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

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

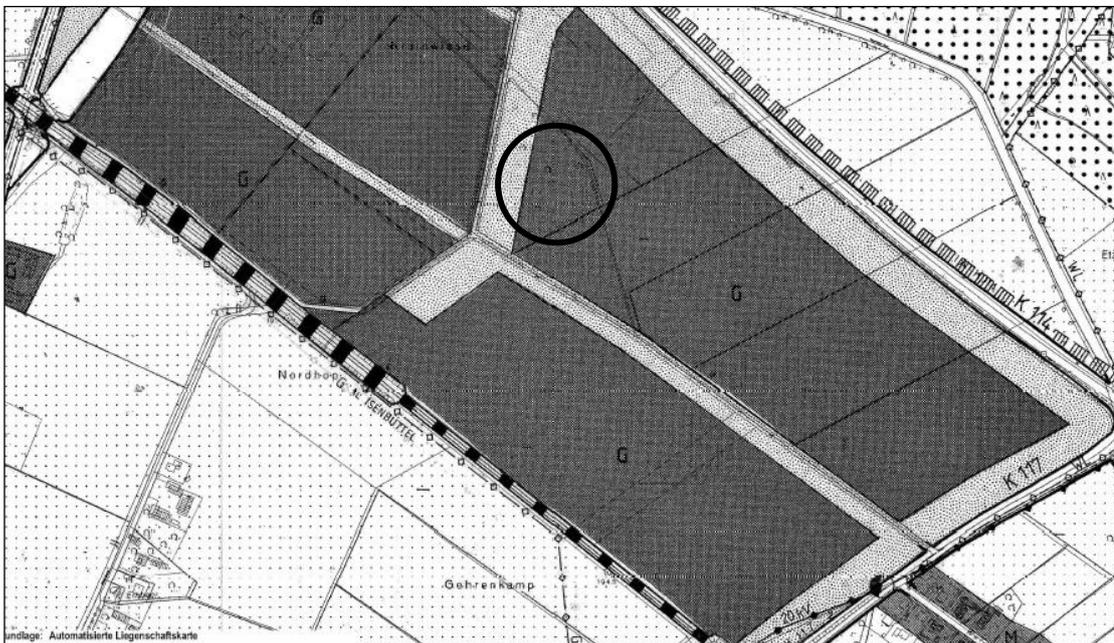
²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

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.

Grundsätzlich befindet sich das Plangebiet innerhalb der Darstellungen von gewerblichen Bauflächen (Abb. 1). Im ursprünglichen Konzept wurden neben den Bauflächen auch Grünschniesen dargestellt, die allerdings in dieser Form nur sporadisch in die bestehenden, verbindlichen Bauleitpläne überführt und somit auch kaum umgesetzt wurden. Die Samtgemeinde wird 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 Änderungsgebietes setzt die Gemeinde Industriegebiete gem. § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Somit ist die Einhaltung des Entwicklungsgebotes als gegeben anzusehen.

Die Darstellung von Grünflächen im Flächennutzungsplan drückt eine gestalterische Grundidee aus, die aber der vorliegenden Planung alleine schon aus Gründen der Parzellenunschärfe dieses Planwerkes nicht als Ausbruch aus dem Entwicklungsgebotes vorgeworfen werden kann. Grundsätzlich soll dieses Areal einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, womit die Gemeinde mit der vorliegenden Planung Rechnung trägt.



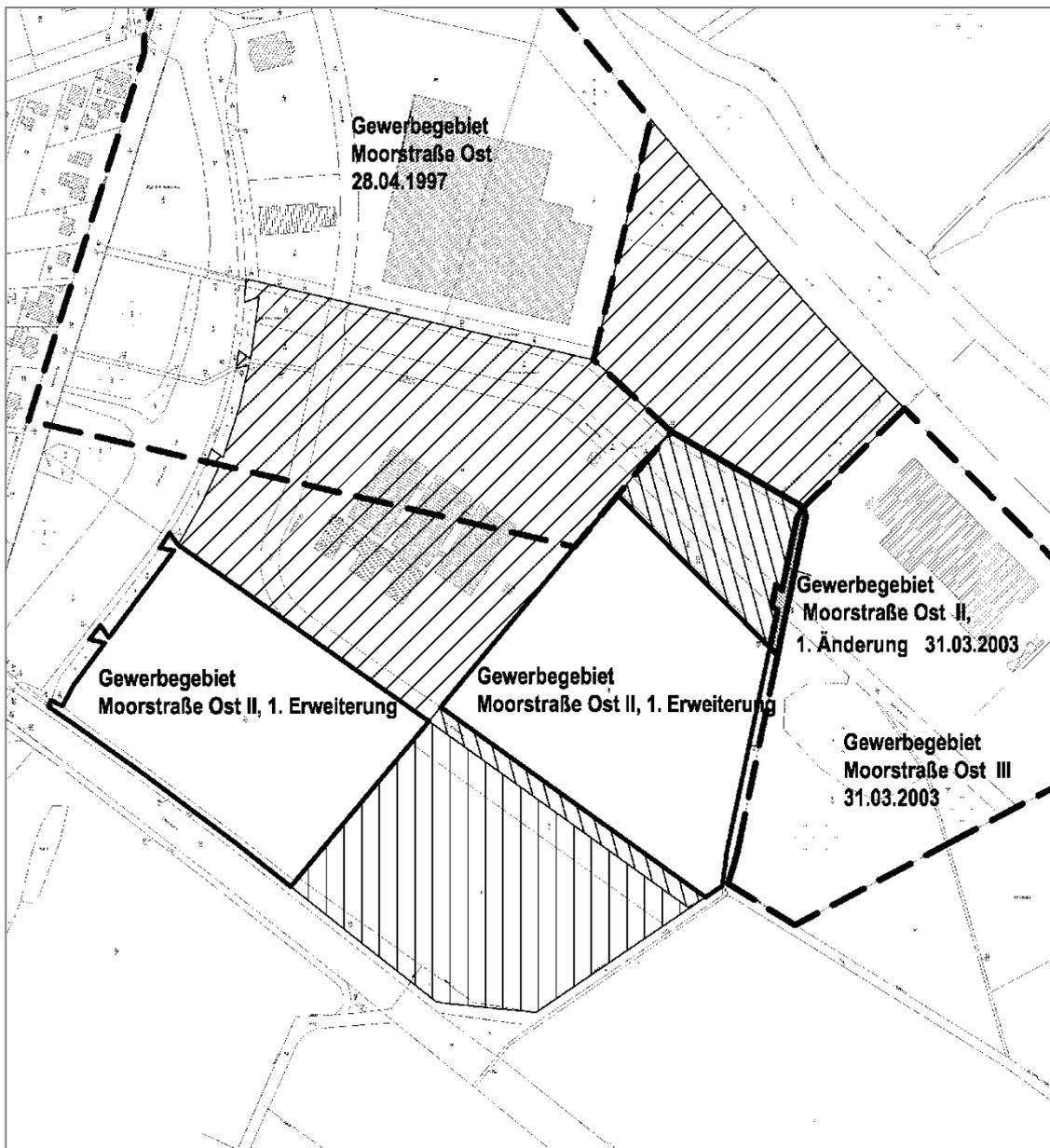
(Abb. 1 – Auszug Flächennutzungsplan der Samtgemeinde für das Plangebiet)

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.

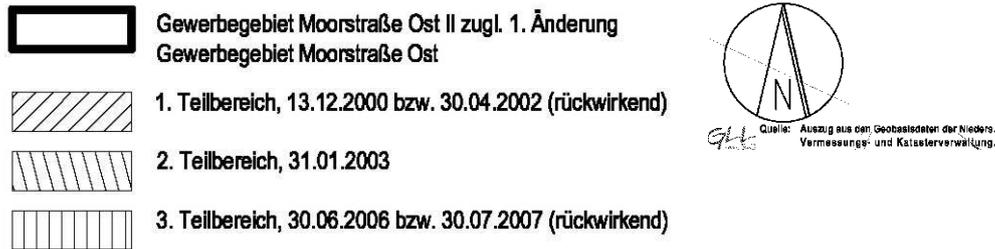
Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

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.

Die vorliegende Änderung bezieht sich auf Flächen des Teilbereichs "Gewerbegebiet Moorstraße Ost III", der mit Stand der ersten 1. Änderung rechtskräftig ist.



Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn



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

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.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 0,20 ha. Die zulässige versiegelbare Fläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird durch die Planung erhöht. Der Umfang der Versiegelung bleibt unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (2 ha), damit dient der vorliegenden 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 durch die Planung keine Vorhaben zur Ausführung kommen werden, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig wären. Auf den expliziten Ausschluss von Störfallbetrieben wird verzichtet, da es bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, der keine Relevanz nach § 50 BImSchG besitzt. Da eine betriebliche Trennung aufgrund der geringen Flächengröße zwischen der Erweiterung und dem Bestandsbetrieb ausgeschlossen werden kann, ist für diese Frage nicht die vorliegende Änderung maßgebend, sondern der Urplan. Dieser schließt entsprechende Betriebe nicht aus, ein nur auf die vorliegende Erweiterung bezogener Ausschluss wäre somit auch ohne Wirkung. Die Gemeinde erachtet dies daher nicht als erforderlich.

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") be-

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

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

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

stehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet befindet sich einer Entfernung von über 2.5 km östlich des Plangebietes.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, 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.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bereits vorhandenen Gewerbebetriebs zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird auf rd. 0,2 ha bisheriger Grünfläche das Industriegebiet geringfügig erweitert.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten, da es sich um die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes handelt. Vielmehr wird die Gemeinde Isenbüttel im Hinblick auf ihr Arbeitsplatzangebot gestärkt.

Durch den Bebauungsplan werden vorhabenbedingt Versiegelungen durch überbaubare Flächen erstmalig vorbereitet. 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 als erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch die Planung ermöglicht werden, ist somit nicht erforderlich. Allerdings werden durch die vorliegende Änderung Flächen überplant, die im rechtskräftigen Bebauungsplan für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen waren. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Überplanung wieder entsprechend zu kompensieren.

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.

1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Die vorliegende Planung beinhaltet die Festsetzung von eingeschränkten Industriegebieten (Gle). Durch die gewählte Art der Nutzung ist die Entstehung eines Betriebs, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Allerdings handelt es sich bei der vorliegenden Änderung konkret um eine Erweiterung des vorhandenen Metallbaubetriebs, der nach § 50 BImSchG keine Relevanz besitzt.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

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

Durch die Planung wird der Abstandsbereich für neue Betriebe, welche in die Störfallverordnung fallen, nicht weiter hinausgeschoben, da sich um das Plangebiet herum bebaute Areale befinden.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung "Gewerbegebiet Moorstraße Ost III", 2. Änderung umfasst ca. 0,2 ha Fläche im Norden der Ortslage von Isenbüttel im vorhandenen Gewerbe- und Industrieareal. Ziel ist die geringfügige Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebs. Die Änderung betrifft somit bisherige Grünflächen für Anpflanzungen, die in Baugebiete geändert werden.

2.1 Eingeschränktes Industriegebiet (Gle) gem. § 9 BauNVO

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung eine öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Diese wird nun durch die Erweiterung des bestehenden Industriegebietes überplant. Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein bestehendes Geh-, Fahr und Leitungsrecht fortgesetzt (Ver- und Entsorgung).

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus den bestehenden Regelungen für die Erweiterungsfläche übernommen. Mit den Baugrenzen werden die gesetzlichen Mindestabstände von 3,0 m zu benachbarten Flächen abgebildet.

Durch die Planung wird sich die Abflussmenge des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet voraussichtlich erhöhen, aufgrund des geringen Flächenumfanges ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Niederschlagsmengen in den vorhandenen Systemen noch aufgenommen werden können.

Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch die Planung ermöglicht werden, ist somit nicht erforderlich. Allerdings werden durch die vorliegende Änderung Flächen überplant, die im rechtskräftigen Bebauungsplan für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen waren. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Überplanung wieder entsprechend zu kompensieren. Hierfür wird auf den vorhandenen Flächenpool der ehemaligen Klärteiche am Tankumsee zurückgegriffen. Hier stehen noch Werteinheiten umgesetzter Maßnahmen zur Verfügung, die im erforderlichen Umfang dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden.

2.2 Verkehrliche Belange

An der bestehenden Erschließungssituation werden durch die Planung keine grundlegenden Veränderungen herbeigeführt. Das höhere Maß an Betriebsfläche kann ggf. zur Notwendigkeit führen, weitere Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten. Diese sind ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

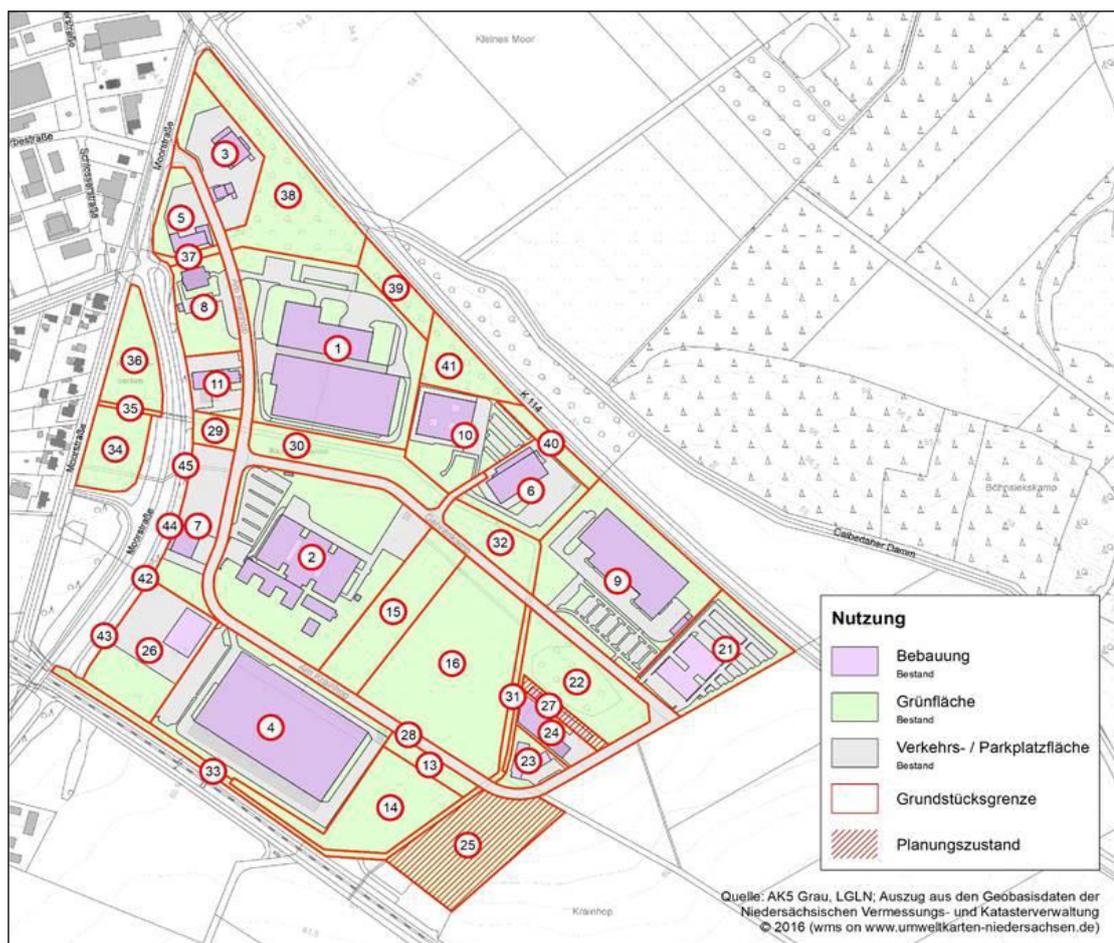
Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt nach wie vor über den Landkreis Gifhorn.

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

Durch die Planung wird sich die Abflussmenge des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet voraussichtlich erhöhen, aufgrund des geringen Flächenumfangs ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Niederschlagsmengen in den vorhandenen Systemen noch aufgenommen werden können. 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 zugrunde liegenden Daten wurden mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt.



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

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

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, 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.

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.

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein bestehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht fortgesetzt (Ver- und Entsorgung). Die Sicherung der Belange des Ver- und Entsorgungsträgers wird durch die weitergeführte Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gewährleistet.

2.4 Brandschutz

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

2.5 Belange der Landwirtschaft

Da sich im direkten Umfeld des Geltungsbereichs Ackerflächen befinden, sind landwirtschaftliche Emissionen zu erwarten, die in das Plangebiet hineinreichen werden. Diese sind als ortsüblich zu tolerieren, dürften aufgrund der Nutzung als Gewerbeflächen jedoch kein Problem darstellen.

Insbesondere im Kurvenbereich des Gemeindewegs Krainhop sind Behinderungen im Zusammenhang mit dem Betrieb durch den ruhenden zu vermeiden, da in diesem Bereich die Zufahrt zum angrenzenden Wirtschaftsweg, der der Erschließung der nachgelegenen Ackerflächen dient, erfolgt. Dieser Bereich muss zu jeder Zeit für landwirtschaftlichen Verkehr passierbar sein. Dabei sind insbesondere die erhöhten Kurvenradien großer Landmaschinen und langer Schlepperzüge zu beachten.

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,2 ha, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist. Diese werden durch ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) überplant, um eine erforderliche Betriebserweiterung vor Ort zur ermöglichen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise werden aus dem Urplan übernommen und auf die Flächen erweitert.

Grundsätzlich wird die Überbaubarkeit des Grundstücks durch großzügige Baugrenzen definiert, die lediglich den Mindestabstand von 3 m zu den benachbarten Grundstücksflächen einhalten. Hiervon sind die Regelungen in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) – 3 m Minimum bzw. $\frac{1}{2}$ oder $\frac{1}{4}$ der Höhe des Gebäudes – unberührt, sodass Gebäude mit einer Maximalhöhe von 20 m einen größeren Abstand einzuhalten hätten. Auch unter Berücksichtigung dieser Tatsache und der bestehenden Situation ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften (hier Teillebensraum für Vögel und Fledermäuse) erkennbar. Die nicht von der Hand zu weisenden, planbedingten Beeinträchtigungen werden zugunsten der Ermöglichung einer Betriebserweiterung auch unter Berücksichtigung der externen Kompensationsmaßnahme hingenommen. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Kleinclima sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten, da es sich um die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes handelt. Die Anpflanzfestsetzungen sind auf den in Anspruch zu nehmenden Flächen ohnehin noch nicht umgesetzt wurden. Vielmehr wird die Gemeinde Isenbüttel im Hinblick auf ihr Arbeitsplatzangebot gestärkt. Durch die Planung soll eine betriebsnotwendige Erweiterung eines vorhandenen Gewerbetreibenden ermöglicht werden, es ist daher mit einer Zunahme der Überbauungen innerhalb des Geltungsbereiches um ca. 0,15 ha zu rechnen.

Die hierdurch entstehenden Eingriffe in die naturräumlichen Schutzgüter und in das Landschaftsbild werden auf planexternen Flächen 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) 27.000 m² des Ökoflächen-Pools wurden bereits anderen Maßnahmen zugeordnet. 19.999 m² verbleiben.

Für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs der vorliegenden Planung ist der bisher festgesetzte Zustand (Baum-Strauch-Hecke) der geplanten Inanspruchnahme durch ein Industriegebiet (Überwiegend Baugebiet) gegenüberzustellen. Im Ergebnis wird die auf ca. 0,2 ha bisher festgesetzte Hecke durch Überbauung und Abstandsflächen ersetzt, es ist mit einem Verlust an Werteinheiten im Umfang von ca. 7.000 Werteinheiten auszugehen (Ausgangszustand: 3,5 Werteinheiten, Planung: 0 Werteinheiten). Die 7.000 Werteinheiten entsprechen ca. 2.800 m² des externen Ökoflächenpools, die der vorliegenden Änderung zugeordnet werden. Somit verbleiben 17.199 m² für die Zuordnung zu anderen Maßnahmen.

Die im Urplan samt seiner Änderungen getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Kompensation entfallen somit für die vorliegende Änderung.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Waldbelange sind von der Planung nicht betroffen. Es handelt sich bei den vorhandenen Bäumen nördlich des Plangebietes um eine Gehölzgruppe, diese entspricht aufgrund der Flächengröße des mit Gehölz bestandenen Areals nicht der Definition von Wald nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG).

Ein Waldcharakter lässt sich alleine schon aufgrund der nördlich und südlich direkt angrenzenden Gewerbegebiete nicht herleiten. Im rechtskräftigen Urplan ist dieser Bereich als Grünfläche festgesetzt.

Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Für die Baugebiete ist somit der Gewerbetreibende und für die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche die Gemeinde verantwortlich.

Die Gemeinde geht davon aus, dass unter Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht sowie durch ggf. bauliche Ertüchtigungen von baulichen Anlagen keine erheblichen Gefahren von den Gehölzen auf die geplante Betriebserweiterung ausgehen.

Um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes vor Ort zu ermöglichen, kann eine Inanspruchnahme der Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht vermieden werden. Der aus Gründen der Gefahrenabwehr wünschenswerte Mindestabstand (= Baumfalllänge) kann auch schon in der vorhandenen Situation unter Berücksichtigung der maximalen Aufwuchshöhe der Bäume nicht eingehalten werden. Innerhalb von bebauten Ortslagen stellt dies eine üblicherweise vorkommende Situation dar, dass Siedlungsgehölze sich in der unmittelbaren Umgebung zu baulichen Anlagen befinden.

Die Festsetzung im Urplan diente der Sicherung und Entwicklung der nördlich des Plangebietes befindlichen Gehölzstrukturen. Mit der vorliegenden Änderung rückt das Baugebiet bis an die Gehölzstrukturen heran, überplant diese allerdings nicht. Durch ein Heranrücken der Bebauung wird der Grad an Beeinträchtigung für die bestehenden Gehölze erhöht, allerdings ist aufgrund der geringfügigen Erweiterung der Baugebiete sowie mit Hinblick auf die bereits erläuterte Bestandssituation nicht von erheblichen Verschlechterungen auszugehen.

Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Für die Baugebiete ist somit der Gewerbetreibende und für die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche die Gemeinde verantwortlich. Die Gemeinde geht davon aus, dass unter Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht sowie durch ggf. bauliche Ertüchtigungen von baulichen Anlagen keine erheblichen Gefahren von den Gehölzen auf die geplante Betriebserweiterung ausgehen.

Die Alternative zu dieser Vorgehensweise stellt die Herstellung der Baumabstände im vorhandenen Gehölzbestand dar. Die Gemeinde erachtet dies allerdings als unnötigen Eingriff und räumt der gewerblichen Erweiterung unter Inkaufnahme einer möglicherweise zu erwartenden Risikozunahme in Bezug auf den Erhalt des Gehölzbestandes sowie mit Hinblick auf Beschädigungen durch z.B. Wind- oder Trockenbruch den Vorrang ein. Dies wird insbesondere mit Hinblick auf das Planungsziel als gerechtfertigt erachtet, da die Planung die geringfügige Erweiterung eines bestehenden Betriebes zum Gegenstand hat und sich somit Fragen nach alternativen Standorten gar nicht stellen.

Aufgrund des überschaubaren Planungsinhaltes (Erweiterung bestehender Gewerbebetrieb) wird auf die Erstellung umfangreicher Fachuntersuchungen verzichtet, es handelt sich um einen von umgebenden Gewerbe- und Industriegebieten geprägten Be-

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

reich im bestehenden Siedlungskörper von Isenbüttel. Die Auswertungen der einschlägigen Planwerke haben keine Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten ergeben.

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der vorhandenen Ortslage von Isenbüttel, im Industrie- und Gewerbeareal. Die angrenzenden Bereiche sind als Industriegebiete festgesetzt bzw. im Flächennutzungsplan entsprechend vorbereitet. Das Plangebiet ist derzeit eine Grünfläche. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind. Aufgrund der Bestandsaufnahmen des Plangebietes im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sowie durch die Auswertung der einschlägigen Fachpläne haben sich keine Hinweise auf die Herausbildung eines gesetzlich geschützten Biotops ergeben. Da die ursprünglich für Wiesenbrüter gedachte Ausgleichsfläche durch die zunehmende Gehölzbildung bereits ihrer Zielstellung zuwiderläuft, erachtet die Gemeinde es für nachvollziehbar, eine Zuordnung von Werteinheiten nach dem Niedersächsischen Städtetagsmodell vorzunehmen. Ein gesonderter Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist nicht zu erkennen.

Es ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in die bestehenden Ausgleichsmaßnahmen durch die festgelegten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können und keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

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. Entsprechend wird empfohlen die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen.

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 Immissionsschutz

Da sich das Plangebiet im vorhandenen Gewerbe- und Industriebereich von Isenbüttel befindet, werden auch weiterhin keine Regelungen zum Lärmschutz getroffen. Die Gemeinde geht davon aus, dass auf Grundlage der bisherigen Beurteilung auch die geplante, geringfügige Betriebserweiterung nicht zu einer erheblichen Verschlechterung führt.

Hinsichtlich der Beeinträchtigung des Plangebietes durch Verkehrslärm von der Fernbahnstrecke ist auszuführen, dass es sich bei der Planung um die Erweiterung eines Gewerbebetriebes zur von der Immissionsquelle abgewandten Gebäudeseite sowie um keine besonders schutzwürdige Nutzung handelt. Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von der Planänderung hervorgerufen werden.

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 nicht abschließend in der Bauleitplanung 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.

3.4 Denkmalschutz

Nach Wissen der Gemeinde und einschlägigen Planwerken sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

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 -).

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

3.5 Bodenschutz

In der vorhandenen Situation wird der Erweiterungsbereich für den Gewerbebetrieb landwirtschaftlich genutzt, der Naturboden für die neu zu bebauenden Flächen ist deshalb als stark überprägt zu bewerten.

Der Planbereich liegt in der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Die Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 (BÜK50) und die Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) verzeichnen als natürlichen Boden im Planbereich Pseudogley-Braunerde.

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

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

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Im S. d. Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz ⁶⁾ sind die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung vor allem auf die Bodenfunktionen unter Nr. 1 und 2 zu betrachten.

Die natürlichen Funktionen unter Ziffer 1 werden in den versiegelten Bereichen beeinträchtigt. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind noch vorhanden, da wesentliche Bodeneingriffe derzeit nicht vorhanden sind. Dies wird sich durch die geplante Nutzung ändern.

Die Bodenfunktionen im Plangebiet sind nach Auswertung des Kartenmaterials durch Verdichtungen mäßig gefährdet. Allerdings wird es durch Neuversiegelungen zu einer dauerhaften Zerstörung nahezu aller natürlichen Funktionen des Bodens kommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind daher erheblich. Da die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird gelten die Eingriffe als bereits erfolgt bzw. planungsrechtlich zulässig.

Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Eingeschränktes Industriegebiet (Gle)	0,20 ha	100 %
Planbereich	0,20 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Der Landkreis Gifhorn weist mit Stellungnahme vom 23.08.2018 darauf hin, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige

⁶⁾ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

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:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante eingeschränkte Industriegebiet mit min. 192 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 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 (z.B. Gebäude nach Industriebaurichtlinie) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

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).

- Immissionsschutz

Mit Schreiben vom 27.07.2018 nimmt das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen** wie folgt Stellung:

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 14 LuftVG der militärischen Flugplätze Bückeburg und Wunstorf.

Ferner weise ich darauf hin, dass aufgrund der Lage des Plangebietes mit Lärm- und Abgasemissionen durch den Flugbetrieb/Flugplatz zu rechnen ist. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

- Abwurfkampfmittel

Für die Planfläche liegen dem **Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen** (Stellungnahme vom 30.07.2018) die folgenden Erkenntnisse vor:

Empfehlung: Luftbildauswertung

<i>Luftbilder:</i>	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
<i>Luftbildauswertung:</i>	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
<i>Sondierung:</i>	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
<i>Räumung:</i>	Die Fläche wurde nicht geräumt.
<i>Belastung:</i>	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

- Ver- und Entsorgung

Dass sich im Plangebiet Versorgungsleitung für Strom befinden, teilte die **LSW Netz GmbH** mit Schreiben vom 12.07.2019 mit. Diese Leitung bedarf besonderen Schutzes und Beachtung. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Generell dürfen unsere Versorgungsanlagen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk Leitungen und Kabel nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag vom 26.07.2018 bis zum 09.08.2018 in der Verwaltung der Gemeinde während der Dienststunden aus. Dort war Gelegenheit gegeben die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zur erörtern und ggf. schriftlich Stellung zu nehmen.

Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

- 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 25.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.08.2018 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 17.06.2019 bis 19.07.2019 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 14.06.2019 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

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

7.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 13a Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.06.2019 bis 19.07.2019 öffentlich ausgelegt.

Sie wurden in der Sitzung am 08.01.2020 durch den Rat der Gemeinde Isenbüttel unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren beschlossen.

Isenbüttel, den

.....

(Bürgermeisterin)

Anlage: Externe Ausgleichsfläche

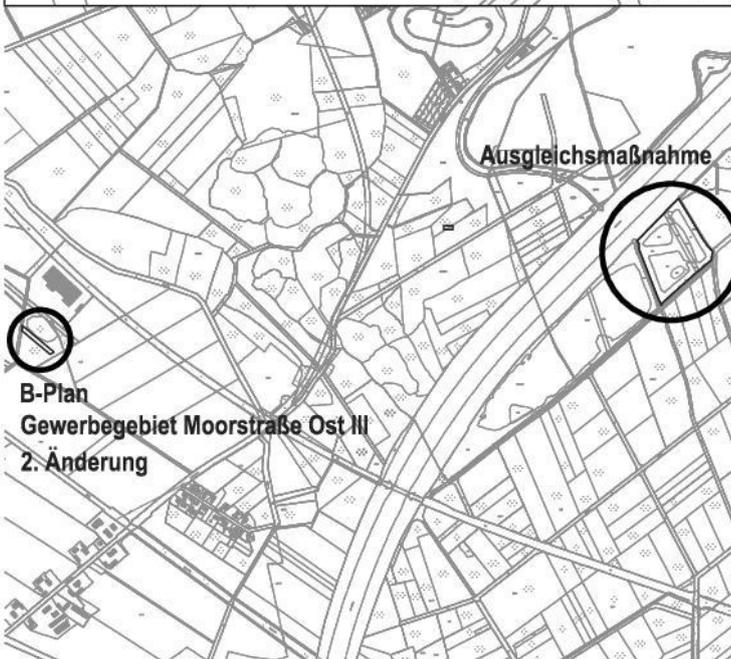
Bebauungsplan
Gewerbegebiet Moorstraße Ost III
2. Änderung



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

Externe Ausgleichsfläche - Anlage zur Begründung

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



B-Plan
Gewerbegebiet Moorstraße Ost III
2. Änderung

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 Werteeinheiten erzielt (=115.498 Werteeinheiten bezogen auf Quadratmeter) 27.000 m² des Ökoflächen-Pools wurden bereits anderen Maßnahmen zugeordnet. 19.999 m² verbleiben.
2. Gemäß § 9 (1a) und § 135a Abs. 2 BauGB werden von der beschriebenen Maßnahme 2.800 m² (= 7.000 Werteeinheiten) dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Moorstraße Ost III", 2. Änderung als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a (3) BauGB zugeordnet. Die verbliebenen 12.999 Werteeinheiten verbleiben zur Zuordnungen für andere Maßnahmen.