

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

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!

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

Angefertigt im November 2021 durch Peschke, Vt

Auftragsnr. 2021-8031

Gemarkung Isenbüttel

Flur 5

Maßstab 1: 1000

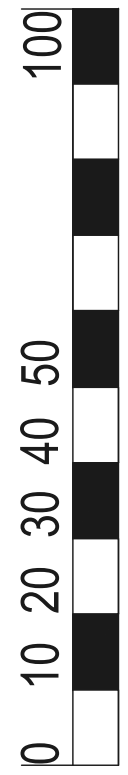
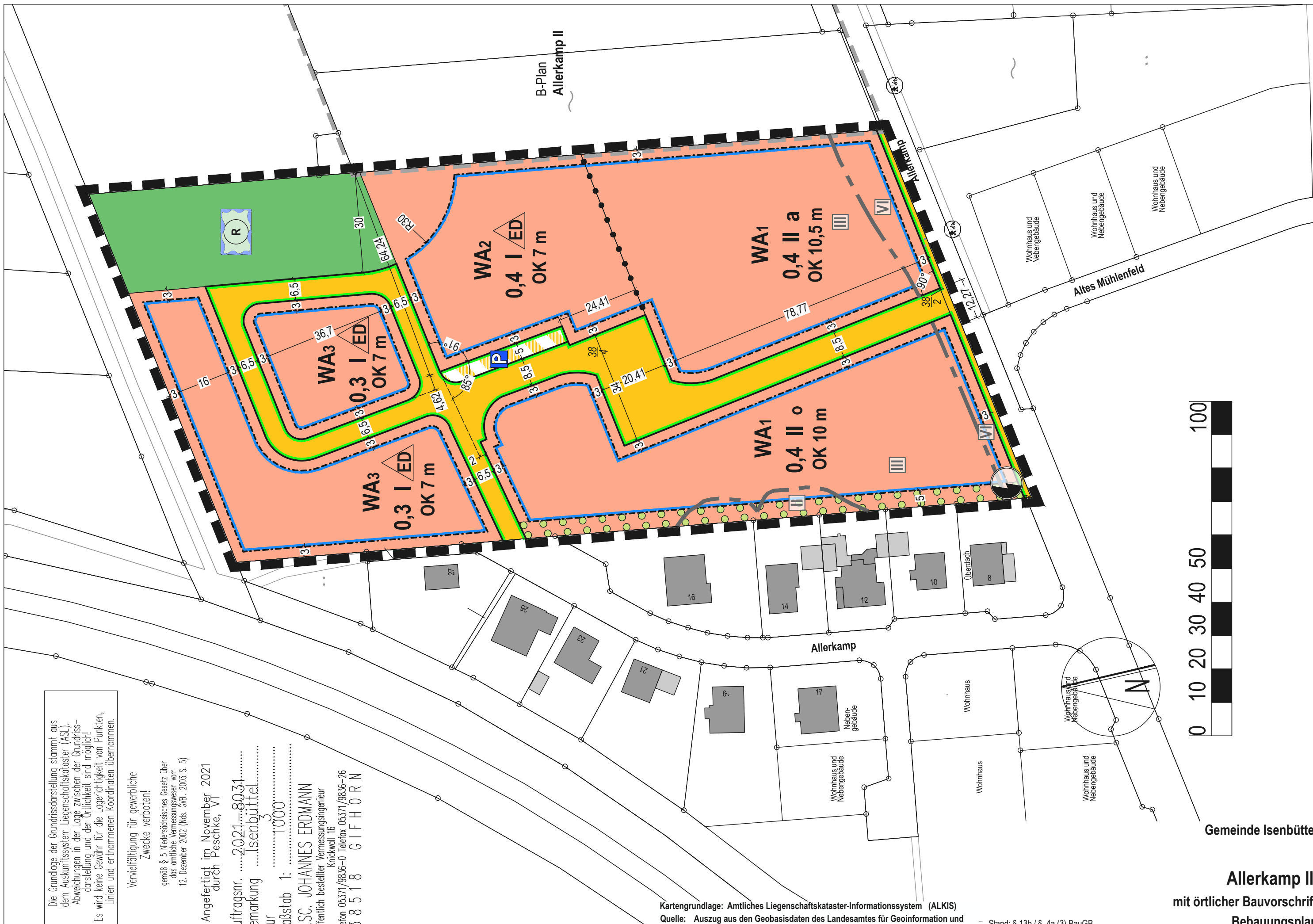
M.S.C. JOHANNES ERDMANN

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Knickwall 16

Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26

3 8 5 1 8 G I F H O R N



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
 © (2019)

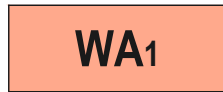


Stand: § 13b / § 4a (3) BauGB

Gemeinde Isenbüttel
Allerkamp III
 mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

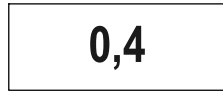
Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 4 und 5

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl



Oberkante als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 2



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

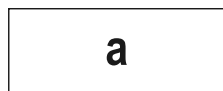
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Offene Bauweise



Abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Ziff. 2.1

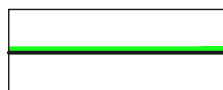


Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkfläche, privat

Gemeinde Isenbüttel

Allerkamp III
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

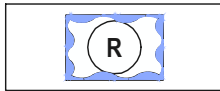


Elektrizität

Grünflächen

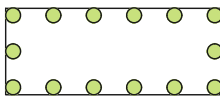


Private Grünfläche, s. textliche Festsetzung Ziff. 3 und 4



Regenwasserrückhaltung, s. textliche Festsetzung Ziff. 3 und 4

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

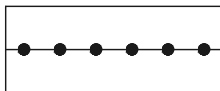


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 3.2 und 3.3

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Ziff. 5



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Allerkamp II"

Gemeinde Isenbüttel

Allerkamp III
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Im gesamten Plangebiet gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Es sind nicht zulässig:

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen.

- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO darüber hinaus wie folgt eingeschränkt:

Es sind ebenfalls nicht zulässig:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

- 1.3 Des Weiteren sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 gem. § 4 BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO darüber hinaus wie folgt eingeschränkt:

Es sind ebenfalls nicht zulässig:

Nr. 2 Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Maß der baulichen Nutzung

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- 2.1 Abweichend von der offenen Bauweise können im Allgemeinen Wohngebiet WA1 östlich der Plangebietsstraße auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

Höhen baulicher Anlagen

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

- 2.2 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der vorhandenen Verkehrsfläche der südlich angrenzenden Entlastungsstraße Allerkamp, an die das neue Baugebiet anschließt.
- 2.3 Die festgesetzte Maximalhöhe baulicher Anlagen kann durch technische Anlagen wie Schachtköpfe, Schornsteine, Belüftungen, etc. im technisch erforderlichen Umfang überschritten werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Park- und Stellplätze

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

- 2.5 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen und Carports an den Erschließungsflächen zugewandten Grundstücksseiten unzulässig.
- 2.6 Ausgenommen hiervon sind Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.

Gemeinde Isenbüttel

Allerkamp III

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

3 Grünordnung

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- 3.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme sind je angefangene 300 m² eines Baugrundstücks ein klein, mittel- oder großkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- 3.2 Innerhalb der Anpflanzfläche im ist je angefangener 3,5 m² Bepflanzungsfläche ein standortheimisches, strauchartiges Gehölz und zusätzlich je angefangener 70 m² Bepflanzungsfläche ein standortheimisches, baumartiges Gehölz zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu setzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten zu verwenden
- 3.3 Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichwertig zu ersetzen.
- 3.4 Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens zulässig.

4 Ver- und Entsorgung

(§§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 4.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
 - a) Das anfallende Niederschlagswasser aus den Baugebieten und von den Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist, soweit möglich, auf den Freiflächen zu versickern. Oberflächenwasser, dass nicht versickert werden kann, ist gem. hydraulischen Berechnungen zu sammeln, in Rückhalteanlagen aufzunehmen und gedrosselt mit dem Abflusswert in die Vorflut abzugeben, welcher der unversiegelten Fläche des Plangebietes entspricht - 3l/s*ha.
 - b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

5 Immissionsschutz

- 5.1 Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Gegenüber den Emissionen von dort ist passiver Schallschutz gem. DIN 4109 vorzunehmen:
- 5.2 Für das Plangebiet gelten Lärmpegelbereiche. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" 1) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]
II	56 - 60
III	61 - 65
IV	66 - 70
- 5.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- 5.4 In dem lärmvorbelasteten Bereich sind die Fenster zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern vorrangig in der von der Fernbahnstrecke abgewandten Südfassade vorzusehen. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind für diese Räume schalldämpfende Zuluftanlagen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, sodass in diesen Räumen der Immissionswert von unter 45 dB(A) eingehalten wird.
- 5.5 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der DIN 4109, Tabelle 8, aufgeführten Schalldämm-Maß der Außentabelle zu Grunde zu legen.

Gemeinde Isenbüttel

Allerkamp III
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

5.6 In dem lärmbelasteten Bereich ist mindestens einer der wohnlich zu nutzenden Freibereiche (Balkone, Loggien, ...) einer Wohneinheit an der Ostseite der jeweiligen Gebäude vorzusehen und durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Wohngebäude vor den einwirkenden Verkehrsgeräuschen zu schützen, sodass der Immissionswert von 55 dB(A) eingehalten wird.

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

Hinweise:

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

Zur Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ist der vorhandene Oberboden 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, 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.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Allerkamp III". Die genaue Begrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

§ 2 Anzahl der Stellplätze und Garagen

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) im Plangebiet sind je Wohneinheit, bei der privaten Wohnnutzung durch Einzel- und Doppelhäuser zwei Stellplätze (oder Garagenplätze), bei der Nutzung durch Pflegedienste oder Betreuungseinrichtungen 0,75 Stellplätze (oder Garagenplätze) je Wohnplatz, auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

Gemeinde Isenbüttel

Allerkamp III
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

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

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!

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

Angefertigt im November 2021 durch Peschke, Vt

Auftragsnr.2021-8031.....

GemarkungIsenbüttel.....

Flur5.....

Maßstab 1:1000.....

M.SC. JOHANNES ERDMANN

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Knickwall 16

Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26

3 8 5 1 8 G I F H O R N



B-Plan Allerkamp II

Allerkamp

Altes Mühlenfeld

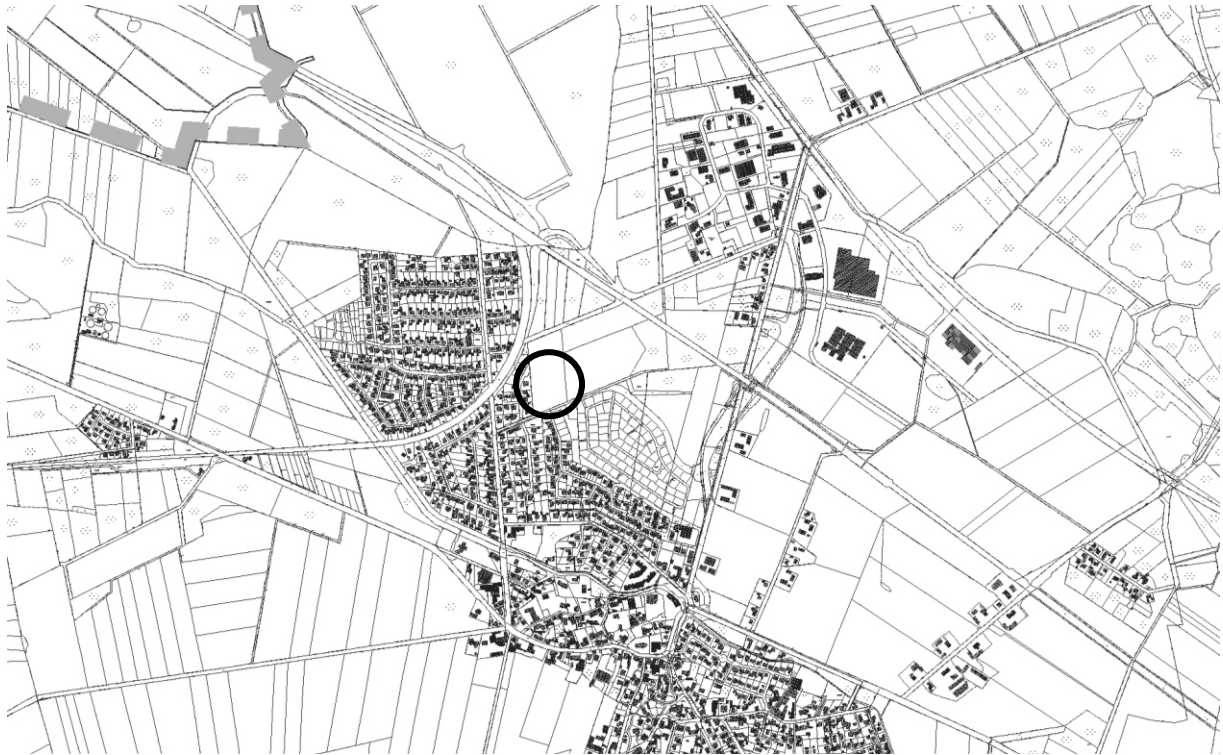
Allerkamp



Gemeinde Isenbüttel

Allerkamp III
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsentwurf

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 13b BauGB "Allerkamp III" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)



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



Anmerkung: Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Entwässerungskonzept angepasst und Regelungen bezüglich der privaten Einstellplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche überarbeitet, weshalb erneut ausgelegt wird.

Stand: §§ 13b / 4a (3) BauGB
09/ 2022

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub
Mitarbeit: 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	5
1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	8
2.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO	8
2.2 Verkehrsflächen	10
2.3 Grünordnung und Landschaftspflege / Waldbelange	10
2.4 Ver- und Entsorgung	11
2.5 Brandschutz	12
2.6 Immissionsschutz	14
2.7 Altablagerungen/ Denkmalschutz	16
2.8 Belange der Landwirtschaft	16
3.0 Umweltbelange	17
3.1 Eingriffsregelung	17
4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	19
5.0 Quellenangaben	19
6.0 Flächenbilanz	20
7.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen	20
8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	21
9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	22
10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	22
11.0 Verfahrensvermerk	22

1.0 Vorbemerkung

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt in der bebauten Ortslage von Isenbüttel und stellt die sinnvolle Fortsetzung des vorhandenen Wohngebietes am Allerkamp dar. Es liegt zwischen der Gemeindestraße Allerkamp, dem neuen Baugebiet "Allerkamp II" und der Fernbahnstrecke Hannover – Berlin sowie der regionalen Bahnstrecke Braunschweig – Wieren (nach Gifhorn).

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, hier soll u.a. eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeigeführt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift betrifft ein Areal im zentralen Ort von Isenbüttel. Zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum erfolgt die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete im Norden der Ortslage zwischen der Gemeindestraße Allerkamp und den Bahnstrecken.

Ziel der Planung ist es, die Umsetzung eines neuen Wohngebietes planungsrechtlich zu ermöglichen, hier sollen Mehrfamilien- sowie Einfamilienhäuser und ein Seniorenwohnturm mit Serviceeinrichtungen errichtet werden. Teile des Plangebietes werden sowohl aus waldrechtlichen Gründen sowie zur Realisierung möglicherweise notwendiger Retentionsanlagen von Bebauung freigehalten.

Das hierfür herangezogene Areal ist im RROP als vorhandener Siedlungsbereich bzw. als bauleitplanerisch gesichert enthalten. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich die Haupteisenbahnstrecke (Kap. IV 1.3 (2) in einiger Entfernung sowie eine Gasfernleitung (Kap. IV 3.3 (3))⁸⁹ sowie direkt westlich angrenzend die sonstige

¹⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) – in der Fassung der Änderung vom 17.09.2022*; Hannover

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

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Eisenbahnstrecke von regionaler Bedeutung (Kap. IV 1.3 (2)). Beeinträchtigungen gehen hiervon insofern aus, dass eine erhebliche Belastung des Plangebietes durch Immissionen zu erwarten ist, die auch im Schallgutachten festgestellt wurde.

Südwestlich bis südöstlich befindet sich die bebaute Ortslage von Isenbüttel. Direkt östlich angrenzend befinden sich ein Rückhaltbecken sowie das neu geplante Baugebiet "Allerkamp II". Hier wird es zur Errichtung von sozialen Infrastrukturen und besonderen Wohnformen kommen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig werden Isenbüttel grundzentrale Funktionen zugewiesen. Es soll eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten am Ort der zentralörtlichen Funktionszuweisung herbeigeführt. Mit der vorliegenden Planung wird demnach den raumordnerischen Aufgaben Rechnung getragen.

Auch infolge von Vorranggebieten für Verkehrsinfrastrukturen im Bereich des Plangebietes sind die Flächen durch Verkehrslärm vorbelastet, dadurch kommt es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Wohngebiete. Es werden daher Maßnahmen des passiven Lärmschutzes erforderlich, die auf der Grundlage des erbrachten Gutachtens festgesetzt werden.

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

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

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel ist in der Urfassung 1978 wirksam. Der Flächennutzungsplan ist derzeit in der Fassung der 41. Änderung wirksam, welche die östlich gelegene Fläche (Allerkamp II) in gemischte Baufläche geändert hat. Die 42. Änderung befindet sich in Aufstellung und hat die Ausweisung von Bauflächen in Ausbüttel und Ribbesbüttel zum Ziel.

Das vorliegende Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche enthalten, sodass im Ergebnis die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung als entwickelt anzusehen sind. Eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

Die Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wurden unter Bezugnahme auf den geplanten Gebietscharakter entwickelt und orientieren sich hierbei an ortsüblichen Vorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO durch Hauptanlagen unterschreitet den in § 13b

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

BauGB genannten Grenzwert von 10.000 m². Andere Bebauungspläne die im räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung stehen und mit einzubeziehen wären, existieren nicht und sind auch nicht absehbar. 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 zentralen umbauten Lage und des Fehlens von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls offensichtlich nicht. Wegen der Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten (WA) sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Im unmittelbaren Umfeld bestehen solche Anlagen auch nicht.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet lautet "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" (EU-Kennzahl 3021-331) und liegt ca. 3,5 km östlich des Plangebietes. Insofern ist keine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt worden, da auf Grund der Entfernung keine nachhaltige, erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zu erwarten ist.

Als Bebauungsplan, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung gem. § 13b BauGB 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 werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt.

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

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

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist notwendig, um Isenbüttel hinsichtlich des Angebotes von Wohnraum zu stärken. Im vorliegenden Fall besteht ein konkretes Vorhaben durch den Eigentümer, auf der Fläche ein Quartier mit Seniorenwohneinrichtungen, Serviceeinrichtungen, Mehrfamilienhäusern und regulären Einfamilienhäusern umzusetzen. Die Inanspruchnahme des Plangebietes wird für angemessen erachtet und von der Gemeinde unterstützt, um eine Konzentration von Wohnen herbeizuführen. Des Weiteren stärkt die Realisierung von altersgerechtem Wohnen die Gemeinde hinsichtlich der sozialen Infrastrukturen. Potentiale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen zur Nachfragebefriedigung existieren in Isenbüttel nicht im ausreichenden Umfang, dies ergab sich auch im Zuge des von der Gemeinde aufgestellten Baulückenkatasters.

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

Durch die Planung werden zusätzlich Eingriffe, wenn auch nur im geringen Umfang, in die Schutzgüter des Naturhaushaltes ermöglicht, da bisher unbebaute Flächen für Versiegelungen herangezogen werden. 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 für die Planung ist somit nicht erforderlich. Zudem werden bestehenden Bäume im westlichen Bereich des Plangebietes durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert. Es wurde im Rahmen der Planung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ⁴⁾ erstellt, auf dieser Grundlage wurde auch die Beurteilung der Eingriffe vorgenommen. Werden die dort herausgearbeiteten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen eingehalten, ist mit Tatverbotsbeständen nicht zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der Fernbahnstrecke Hannover – Berlin sowie der regionalen Bahnstrecke Braunschweig in Richtung Gifhorn und ist somit durch Schienenverkehrslärm entsprechend vorbelastet. Daher wurde im Zuge der Planung ein schalltechnisches Gutachten ⁵⁾ erbracht, dass die Grundlage entsprechender Festsetzungen zum Immissionsschutz bildet. Im Ergebnis können durch die gewählten Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch neue Abzweige von der Gemeindestraße Allerkamp im Süden sowie als eine Fortsetzung der nordwestlich angrenzenden Wohngebietsstraße. Auf diese Weise erfolgt sozusagen ein Ringschluss.

Durch die Planung wird aus Gründen der Überbaubarkeit die abflussmindernde Wirkung der Flächen beeinträchtigt. Daher werden Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erforderlich. Es ist geplant, einen Teil des Niederschlagswassers innerhalb einer herzustellenden Aufschüttung zur Versickerung zu bringen. Das überschüssige Oberflächenwasser wird gesammelt, in Rückhalteanlagen aufgenommen und gedrosselt in den nördlichen Graben eingeleitet. Im Ergebnis soll die Menge an Niederschlagswassers, die von dem Grundstück abfließt, gegenüber dem unbebauten Zustand nicht erhöht werden.

Zusätzlich zum Bebauungsplan wird eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt, um dem hohen Mobilitätsgrad in der Region Rechnung zu tragen.

1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

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

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

Durch die Planung wird der Abstandsbereich für neue Betriebe, welche in die Störfallverordnung fallen, nicht weiter hinausgeschoben. Nach Kenntnis der Gemeinde sind entsprechende Planungen auch nicht beabsichtigt oder eingeleitet. Die Planung stellt eine sinnvolle Erweiterung des Siedlungskörpers in der gekammerten Lage zwischen

⁴⁾ Ökotop GbR: *Fachbeitrag zum Artenschutz – Bebauungsplan "Königskamp"*; Braunschweig; 09/21

⁵⁾ TÜV Nord Umweltschutz: *Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Isenbüttel-Königskamp*; Hannover; 05/21

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

den Bahnstrecken und der vorhandenen Ortslage dar. Eine band- bzw. fingerartige Siedlungsentwicklung in die offene Landschaft ist nicht Gegenstand der Planung.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Allerkamp III" mit örtlicher Bauvorschrift umfasst ca. 2,7 ha Ackerfläche zwischen den Armen der Gemeindestraße Allerkamp und den Bahnstrecken von Hannover nach Berlin bzw. der regionalen Verbindung von Braunschweig über Gifhorn nach Wieren.

Um die Ziele der Planung zu erreichen, ein neues Wohnquartier zu entwickeln, werden allgemeine Wohngebiete sowie Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt.

2.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete im Umfang von rd. 2,09 ha festgesetzt. Zur Planung werden hierfür landwirtschaftliche Flächen herangezogen. Die Festsetzung des Gebietscharakters (WA) entspricht dabei den erläuterten Planungszielen der beabsichtigten Nutzung als Wohngebiet.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 5 ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres Störpotentials regelmäßig zu Konflikten führen und in dem Grundstück daher nicht realisiert werden sollen. Des Weiteren werden im Sinne einer städtebaulichen Abschichtung für die nördlichen Baugebiete (WA2 und WA3) zusätzlich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, da für diese Bereiche ein privater Wohncharakter angestrebt wird.

Für die südlichen Baugebiete (WA1) hingegen, für die auch betreute Wohnformen geplant sind, werden diese Einschränkungen hier aus diesem Grund nicht vorgenommen. Allerdings werden für diese Bereiche die generell zulässigen Nutzungen der Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen, um den Nutzungsfokus dieses Baugebietes auf das Wohnen zu verstärken.

Durch den gewählten Gebietscharakter ist im Rahmen des Nutzungsausschlusses nicht von einer Veränderung der allgemeinen Zweckbestimmung auszugehen.

Mit Hinblick auf den Gebietscharakter, auf das Vorhaben sowie im Sinne einer städtebaulichen Abschichtung wird eine GRZ von 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 gewählt. Dies entspricht auch dem Planungsziel der Gemeinde, für diesen Teil der Ortslage von Isenbüttel eine Nachverdichtung durch Wohnbebauung herbeizuführen. Die Grundflächenzahl für den nördlichen Teilbereich der allgemeinen Wohngebiete WA 3, für die eine lockere Bebauung durch Einfamilien- und Doppelhäuser zugelassen werden soll, bleibt mit 0,3 deutlich dahinter zurück.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird im nördlichen Teil des Plangebietes für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 die Errichtung von maximal einem Vollgeschoss und für das Allgemeine Wohngebiet WA1 die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen zugelassen. Mit dieser Festsetzung wird ebenfalls wieder der städtebaulichen Gliederung des Plangebietes Rechnung getragen, die eine nach Norden zum Ortsrand abnehmende Intensität der Bebauung zum Ziel hat. Die absolute Höhenentwicklung wird auch aus diesem Grund sowie mit Hinblick auf nachbarschützende Belange begrenzt, für den nördlichen Teilbereich werden maximale Gebäudehöhen bis zu 7 m und für den südlichen Teilbereich bis zu 10 m zugelassen. Die Gemeinde erachtet es zudem für angemessen, dass im südlichen Teilbereich des Plangebietes die Gebäudehöhe in Richtung Osten, gegenüber dem Rückhaltebecken, geringfügig auf

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

10,5 m ansteigen darf. In Verbindung mit der Anzahl der maximalen zulässigen Vollgeschosse ist auf dieser Grundlage davon auszugehen, dass im nördlichen Teilbereich bis zu eininhalbgeschossige und im südlichen Teilbereich zweigeschossige Gebäude entstehen werden.

Als maßgeblicher Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Baugebiet dient die Oberkante der bestehenden Verkehrsfläche der südlich angrenzenden Entlastungsstraße Allerkamp, damit sich die Kulissenwirkung der Gebäude in das vorhandene Umfeld einfügt.

Mit Hinblick auf die geplanten Gebäudetypen werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA2 Einzel- und Doppelhäuser als Bauweise vorgeschrieben. Der südliche Bereich WA1 wird mit Hinblick auf die geplanten Wohn- und Gebäudeformen über eine offene Bauweise definiert. Hiervon ausgenommen ist der südöstliche Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA1, in dem für großformatige Wohneinrichtungen auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden. Die Baugrenzen bilden, in Ermangelung anderer städtebaulicher Orientierungspunkte, mit einem Abstand von 3 m zu den Verkehrs- und Grünflächen sowie zu benachbarten Grundstücken das bauordnungsrechtliche Mindestmaß ab. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes hält die Baugrenze einen Mindestabstand von 30 m zur nordöstlich gelegenen Waldfläche ein. Damit wird der Gefahrenabwehr nach Ansicht der Gemeinde in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Um eine, für den ländlichen Bereich angemessene und ortsübliche Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u.a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelung der privaten Grundstücksflächen. Des Weiteren gibt der Bebauungsplan zur Reduzierung bzw. Minimierung der Eingriffe und ebenfalls zur Sicherstellung der Durchgrünung des Wohngebietes eine auf die Grundstücksgröße bezogene Vorgabe zur Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken vor.

Aus nachbarschützenden Gründen sowie als Zäsur und zum Schutz vorhandener Gehölzstrukturen setzt der Bebauungsplan am südwestlichen Rand eine Anpflanzfläche zu Herstellung einer Baum-Strauch-Hecke fest. Die Pflanzqualität und Pflanzdichte wurde dabei so gewählt, dass das planerische Ziel dieser Vorgabe erreicht werden kann.

Sämtliche im Plangebiet zu pflanzende Bäume und Sträucher sind zudem artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs zu ersetzen.

Um die bereits belasteten Entwässerungssysteme in der Gemeinde nicht weiter zu belasten, wurde eine Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das überschüssige Oberflächenwasser im Plangebiet bewirtschaftet werden soll.

Es wird eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gemeinde entspricht damit dem hohen Mobilitätsgrad in der Region, indem man die erforderliche Mindestanzahl von Stellplätzen auf dem Privatgrund in Abhängigkeit der Anzahl der Wohneinheiten bzw. Wohnplätze für die Allgemeinen Wohngebiete auf 2 bzw. 0,75 anhebt. Insbesondere im Bereich der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser ist erfahrungsgemäß zu erwarten, dass die bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestanzahl von Stellplätzen nicht ausreicht, um die öffentlichen Parkplätze für Quartiersbesucher freizuhalten.

2.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist dem Grunde nach durch den Allerkamp bereits erschlossen bzw. die Anknüpfungspunkte können problemlos aufgenommen werden.

Es wird eine Kombination aus zwei inneren Erschließungsringen festgesetzt, die basierend auf dem Erschließungskonzept des Vorhabenträgers eine effiziente Anbindung der Bauteppiche, aber dennoch eine Möglichkeit zur Gestaltung eines Quartiersplatzes sowie die Umsetzung einer ausreichenden Anzahl öffentlicher Parkplätze ermöglicht. Private Stellplatzanlagen, die direkt an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen, werden als Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung für Privatparkplätze gekennzeichnet, damit sich für die Gemeinde keine Bewirtschaftungspflicht ergibt, aber dennoch dem zu erwartenden Charakter der Fläche Rechnung getragen wird.

Durch die örtliche Bauvorschrift wird ergänzend bestimmt, dass je Wohneinheit in den locker zu bebauenden Wohngebieten (WA2 und WA3) zwei Einstellplätze auf dem Privatgrund sowie in den Wohngebieten (WA 1), denen Betreuungseinrichtungen entstehen sollen, 0,75 Stellplätze je Wohnplatz vorzuhalten sind, damit die Parkplätze im öffentlichen Raum nicht von den Bewohnern zugeparkt 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 privaten Einstellplätze sind im Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 24.05.2022 mitgeteilt, dass die ordnungsgemäße Durchführung der Müllabfuhr ausschließlich auf öffentlichen Verkehrswegen gesichert.

Hierzu wurden für die Verkehrsflächen die Vorgaben der RAS 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zugrunde gelegt.

Es müssen die künftigen Quartiere von einem Abfallentsorgungsfahrzeug angefahren werden können, da hier auf Grund der Nutzung bzw. Anzahl der Wohneinheiten die Abfallentsorgung über Müllgroßbehälter zu erwarten ist. Entsprechende Abfallbehälterstandplätze sind einzurichten.

Der Anschluss an die bestehende Erschließung Allerkamp sollte für das Abfallentsorgungsfahrzeug befahrbar sein, sofern hier eine eingeschränkte Durchfahrt geplant ist.

2.3 Grünordnung und Landschaftspflege / Waldbelange

Die Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, sollen als Grünflächen ausgebildet werden. Ziel dieser Festsetzung ist der Anschluss u.a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelung der privaten Grundstücksflächen. Hiermit soll die Durchgrünung des Wohngebietes auf den privaten Flächen sichergestellt werden.

Des Weiteren sind auf den privaten Baugrundstücken zu diesem Zweck, in Abhängigkeit der Grundstücksgröße, Einzelbäume zu pflanzen. Hiermit soll ebenso wie durch die Anpflanzfläche im südwestlichen Teil des Planbereiches der planbedingte Eingriff reduziert und wertvolle Bereiche für die Natur geschaffen werden. Des Weiteren wird hiermit ein Schutz vorhandener Gehölze sowie eine Zäsur zwischen bestehender und geplanter Nutzung herbeigeführt.

Die langfristige Sicherstellung der Pflanzvorgaben für das Plangebiet erfolgt durch die Pflicht zur artgerechten Unterhaltung und zum Ersatz im Falle des Abgangs.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Es grenzen nordöstlich bestockte Flächen (10-jähriger Eichen-Mischwald) in geringer Entfernung an den Plangeltungsbereich an, die nach dem Gesetz als Wald anzusprechen sind. Da der raumordnerische Mindestabstand hier nicht eingehalten werden kann, ist der Abstand im Sinne der Gefahrenabwehr zu bestimmen. Es wurde daher -mit einem Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen von 25 - 30 m zur Waldfläche- der zwingende Mindestabstand beachtet.

Die sich daraus ergebende Abstandsfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird als eine private Grünfläche für eine zu erstellende Rückhalteanlage herangezogen (ca. 0,25 ha). Über diese Fläche wird die gedrosselte Einleitung realisiert. In Ergänzung zu weiteren zu erstellenden Rückhalteanlagen im Baugebiet wird sich hierdurch die Menge abfließenden Niederschlagswasser gegenüber dem unbebauten Zustand nicht erhöhen.

2.4 Ver- und Entsorgung

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

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

An der südwestlichen Ecke des Plangebietes wird durch Festsetzung einer Zweckbestimmung der geplante Standort für die elektrische Versorgungsstation abgesichert, die mit dem Betreiber abgesprochen wurde.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. vorhanden und wird im erforderlichen Umfang erweitert. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem **Wasserverband Gifhorn**. Dieser weist mit Stellungnahme vom 11.05.2022 darauf hin, dass die Einbindung der Schmutzwasserkanalisation aus dem Neubaugebiet aufgrund der Tiefenlagen der Bestandskanalisation evtl. an zwei unterschiedlichen Punkten in die Bestandskanalisation erfolgen muss. Bei Installation von Brauchwasserkreisläufen ist das Wasser, das der Schmutzwasserkanalisation zugeführt wird, über einen separaten Zähler (Abwasserzähler) zu erfassen und dem Verband zu melden.

Durch die Überbauung ist von einer Reduktion der Retentionsfähigkeit der Fläche sowie der naturschutzfachlichen Bedeutung auszugehen. Grundsätzlich setzt die Gemeinde auf eine grundstücksbezogene Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Unter Bezugnahme auf das Baugrund- und Bodengutachten ⁶⁾ sind die Böden im Plangebiet zwar grundsätzlich für eine Versickerung geeignet, allerdings ist der Flurabstand hierfür nicht ausreichend. Der Abwasserverband schreibt vor, dass der natürliche Abfluss der Fläche (3l/s*ha) im Rahmen der Umsetzung nicht erhöht werden darf.

⁶⁾ Geo-Log Ingenieurgesellschaft mbH: *Erschließung Seniorenpark "Königskamp" in Isenbüttel – Baugrund- und Bodenuntersuchung*; Braunschweig; 06/21

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde aus diesem Grunde ein Entwässerungskonzept⁷⁾ entwickelt. Es wird eine Auffüllung des Plangebietes notwendig. Die Auffüllung ergibt sich aus der Anbindung an die Straße Allerkamp in südlicher und westlicher Richtung, außerdem soll eine rückstausichere Schmutzwasserentsorgung für die Erdgeschosse der Häuser, auch ohne Hebeanlage, sichergestellt werden. Damit wird gleichzeitig der notwendige Flurabstand für eine Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken erreicht.

Die Versickerung der versiegelten Flächen auf den Grundstücken erfolgt mit Mulden, das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in Gräben einer Rückhaltung zugeführt. Auf dieser Grundlage ergibt sich für das Plangebiet ein erforderliches Gesamtrückhaltevolumen von 55 m³ (die Einfamilienhausgrundstücke wurden dabei nicht beachtet). Nach einer Sedimentationsanlage wird das Regenwasser zur Rückhaltung in Retentionsboxen eingeleitet. Am Ende der Retentionsboxen befindet sich ein Drosselschacht mit Schwimmerdrossel. Ggf. könnte auch eine offene Rückhaltung statt Retentionsboxen zum Tragen kommen.

Das Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich noch einmal überarbeitet und mit dem Wasserverband abgestimmt. Für die Bebauungsplanung kann es damit sein Bewenden haben, dass die Entwässerung möglich ist und der Abflusswert von den Flächen sich auf Grundlage der Festsetzungen nicht erhöht. Die konkrete Abarbeitung erfolgt im Genehmigungsverfahren / Entwässerungsantrag.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft in West-Ost-Richtung ein Gewässer III. Ordnung. **Der Landkreis** hat mit Stellungnahme vom 01.06.2022 darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 (1) der Schau- und Unterhaltungsordnung für Gewässer III. Ordnung beidseitig des Gewässers ein 5 m breiter Streifen für die Gewässerunterhaltung freizuhalten ist. Dieser Räumstreifen muss mit Räumgeräten befahrbar sein.

Im vorliegenden Fall kann die Bewirtschaftung des Grabens einseitig, von Norden, erfolgen. Dieses wurde im Vorfeld mit der Gemeinde und dem Unterhaltungsverband Aller-Ohre abgestimmt.

2.5 Brandschutz

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

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 12.05.2022 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 Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

⁷⁾ Thomas Huntgeburth – Beratende Ingenieure und Gebäudetechnik: *Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan "Allerkamp III" der Gemeinde Isenbüttel*; Braunschweig; 09/22

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Gebietstypik:

Allgemeines Wohngebiet (WA3) [1 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,3] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Allgemeines Wohngebiet (WA2) [1 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,4] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Allgemeines Wohngebiet (WA1) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Bemessung:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen
Allgemeines Wohngebiet (WA3) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,
Allgemeines Wohngebiet (WA2) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,
Allgemeines Wohngebiet (WA1) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,
für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten-netz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).
2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleiten 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)

2.6 Immissionsschutz

Nordöstlich des Plangebietes grenzt die vorhandene Fernbahnstrecke Hannover – Berlin an. Erfahrungsgemäß führt das zu einer Vorbelastung der Flächen durch Verkehrslärm. Der Allerkamp wurde ebenfalls als Quelle von Verkehrslärm in der Beurteilung berücksichtigt.

Als Beurteilungsgrundlage für die Schallbelastung und erforderliche Lärmschutzmaßnahme liegt ein schalltechnisches Gutachten vom TÜV NORD vor⁸⁾. Auf dieser Grundlage geht die Gemeinde davon aus, dass durch baulichen Schallschutz/ Anordnung der Gebäude die Orientierungswerte eingehalten werden können.

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

Im Ergebnis werden Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich. Aus Gründen der optischen Wirkung sowie hinsichtlich des schonen Umgangs mit dem Grund und Boden wird hierbei auf aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, Lärmschutzwand) gegenüber den Immissionsquellen verzichtet. Gesunde Wohnverhältnisse können auch durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

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

Baulicher Schallschutz

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

Als Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz wurde die DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") herangezogen, um einen ausreichenden Schallschutz i.S. der Mindestanforderungen zu erzielen. Gemäß dieser wurden die Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Gesamtlärmbelastung ermittelt.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen müssen Außenbauteile schutzwürdiger Nutzungen ein resultierendes Schalldämm-Maß aufweisen, das der Immissionsbelastung in diesem Bereich entspricht. In den Lärmpegelbereichen I und II werden die entsprechenden Schalldämmmaße erfahrungsgemäß durch geltenden Einsparverordnungen erreicht.

⁸⁾ TÜV Nord Umweltschutz: Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Isenbüttel-Königskamp; Hannover; 05/21

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-Lärmpegel [dB(A)]
I	bis 55
II	56 – 60
III	61 – 65
IV	66 – 70
V	71 – 75

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

Zur Tageszeit werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete in einem kleinen Bereich im Nordosten und Südosten überschritten, die aber ohnehin nicht bebaut werden können. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte von 45 dB(A) nahezu im gesamten Gebiet um bis zu 16 dB(A) überschritten. Die in der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Grenzwerte werden tagsüber eingehalten aber nachts weitgehend flächendeckend überschritten.

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

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

In dem gesamten Plangebiet ist voraussichtlich selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Der Schutz der Nachtruhe kann durch baulichen Schallschutz in Form schalldämmender Zuglufterelemente (Flüsterlüfter) für Schlafräume/Kinderzimmer gewährleistet werden. Alternativ kann die Belüftung der Schlafräume/Kinderzimmer auch über Fenster in der von der Schienenstrecke abgewandten Süd-West-Seite erfolgen. Hier ist aber auch zu beachten, dass Verkehrslärm vom Allerkamp ebenfalls zu Beschränkungen führen kann.

Um unter Berücksichtigung der gesunden Wohnverhältnisse für die Bewohner einen größtmöglichen Spielraum bei der Umsetzung offenzuhalten, ist die Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach Punkt 5.5.1 der DIN 4109 für lärmabgewandte Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) zulässig. Lärmabgewandte Gebäudeseiten berücksichtigen dabei sowohl die Immissionen der nordöstlich verlaufenden Schienenstrecke und des südlichen Allerkamps.

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

Schutz der Außenwohnbereiche

Die schalltechnischen Orientierungswerte sind – wie der Name schon sagt – keine strikt einzuhaltenden Bewertungsmaßstäbe im Sinne von absoluten Grenzwerten. Es kann

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

daher im Rahmen der Abwägungsentscheidung durch die Gemeinde unter Würdigung des Einzelfalls eine Überschreitung zugelassen werden.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten liegt erst bei einem Bezugspegel für Verkehrslärm tagsüber von 55 dB(A) eine Überschreitung der Orientierungswerte vor. Es wird zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse vorgegeben, dass für mindestens einen Außenwohnbereich (Freibereiche, Balkone, Loggien o. ä.) nachzuweisen ist, dass die maßgeblichen Beurteilungspegel von 55 dB(A) tagsüber durch Verkehrslärm unterschritten werden. Der Nachweis ist nur für einen Außenwohnbereich zu erbringen, falls der jeweiligen Wohneinheit mehrere Außenwohnbereiche zugeordnet sind.

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

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

Gewerbliche Immissionen, die in das Plangebiet hineinwirken, sind unter Bezugnahme auf das Schallgutachten ebenso wenig beachtlich wie die von der Planung zu erwartenden nutzungs- sowie verkehrsbedingten Emissionen, die auf angrenzenden Flächen auswirken.

Hinzu kommt, dass die **Deutsche Bahn AG** mit Stellungnahme vom 13.05.2022 mitgeteilt hat, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (... , Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

2.7 Altablagerungen/ Denkmalschutz

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

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.8 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Durch landwirtschaftliche Verkehre kann es in den Randbereichen zu Immissionen aus der Feldbewirtschaftung (Geräusch-, Staub- und Geruchsemissionen) auch an Wochenenden und Feiertagen und zu nächtlichen Ruhezeiten kommen.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Die o. g. Beeinträchtigungen treten in der Regel saisonal bedingt auf und bewegen sich im Rahmen vergleichbarer Wohngebiete in Ortsrandlage. Temporär auftretende Stäube aus den angrenzenden Ackerflächen führen erfahrungsgemäß nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Funktion Wohnen.

Im Vorfeld der Bauarbeiten sollte mit der örtlichen Landwirtschaft geklärt werden, ob Be- oder Entwässerungsleitungen der angrenzenden Flächen mit der Ackerfläche des Plangebiets in einem funktionalen Zusammenhang stehen, obwohl dies aufgrund der Ausgangssituation nicht zu erwarten ist. Ggf. sind diese Leitungen vorher zu verlegen, um die ordnungsgemäße Be- oder Entwässerung der umgebenden Flächen weiterhin zu gewährleisten.

3.0 Umweltbelange

3.1 Eingriffsregelung

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 2,7 ha, für die eine Wohnbebauung durch Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Einrichtungen für betreute Wohnformen ermöglicht werden soll. Hiervon entfallen rd. 2,08 ha auf die Allgemeinen Wohngebiete (davon rd. 0,07 ha Anpflanzungen), ca. 0,38 ha auf Verkehrsflächen sowie 0,24 ha auf die private Grünfläche zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Die Fläche wird aktuell als Acker genutzt, südöstlich schließen sich eine Baumreihe sowie eine Strauch-Baumhecke an. Südlich und westlich befindet sich die vorhandene Ortslage von Isenbüttel. Nördlich des Plangebietes breiten sich eine Grasflur und weitere Acker- und Weideflächen sowie die Bahntrassen aus. Östlich befinden sich ein gestalteter Regenrückhaltraum und das geplante Baugebiet "Allerkamp II". Nordöstlich befindet sich, wie bereits erwähnt, eine ca. 10 Jahre alte Mischwald-Kultur.

Nach Auswertung der einschlägigen Planwerke bestehen für den Planbereich und seine unmittelbare Umgebung weder Schutzgebiete oder Objekte nach dem Naturschutzrecht noch Bereiche oder Objekte, die die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach dem Naturschutzrecht erfüllen. Eine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften bestehen nach den Planunterlagen nicht. Der Fachbeitrag zum Artenschutz⁹⁾ kommt zu dem Ergebnis, dass für Vögel und Fledermausarten Beeinträchtigungen von der Planung ausgehen. Andere Arten sind nicht betroffen. Es sind daher Schutzmaßnahmen im Zuge der Umsetzung einzuhalten (Erhalt der Großbäume und Gehölzstrukturen am östlichen Rand des Plangebietes, Bauzeitenregelungen, Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeiten), Tatverbotsbestände können auf dieser Grundlage ausgeschlossen werden.

Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie der effektiven Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen erachtet die Gemeinde die Planung und die Bereitstellung von Wohnflächen für angemessen, auch wenn dafür in die Natur und Landschaft eingegriffen wird.

⁹ Ökotop GbR: *Fachbeitrag zum Artenschutz – Bebauungsplan "Königskamp"*; Braunschweig; 09/21

Durch die Anpflanzung im südwestlichen Bereich des Plangebietes sowie durch die Entstehung von Bäumen und Hausgärten auf den privaten Grundstücken ist hinsichtlich der naturräumlichen Schutzgüter mit einer Verbesserung gegenüber einer intensiven Inanspruchnahme als Acker anzunehmen.

Eingriffsregelung

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Satz 6 des Absatzes 3 wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss"). Hierauf nimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Weise Bezug, dass bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe im Sinne des vorgenannten Baurechtskompromisses zu werten sind. Diese gesetzliche Regelung ist gem. § 13b BauGB auf den vorliegenden Bebauungsplan zu übertragen.

Mit Blick auf den Umfang des Plangebietes und seiner allgemeinen Bedeutung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie der Maßnahmen zu Vermeidung von Tatverbotsbeständen, greift die Gemeinde die gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gegebene Möglichkeit auf und verzichtet begründetermaßen auf eine Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Hierbei ist auch einzustellen, dass der Bebauungsplan Maßnahmen beinhaltet, die zu einer Verbesserung für die naturräumlichen Schutzgüter führen.

Zur Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ist der vorhandene Oberboden 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, 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.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO durch Hauptanlagen unterschreitet den in § 13b BauGB genannten Grenzwert von 10.000 m² mit ca. 0,78 ha.

- Bodenschutz

Eine schadlose Verwertung des Bodens liegt insbesondere auch dann vor, wenn die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung eingehalten werden.

Vorab sollte die Zulässigkeit der Verwertung auf Grund anderer gesetzlicher Bestimmungen (z.B. Naturschutz) geprüft werden.

Bei einer Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen ist diese stets mit der landwirtschaftlichen Nutzung in Einklang zu bringen, was einen analytischen Abgleich zwischen den stofflichen Eigenschaften des Ackerbodens und des zu verwertenden Oberbodens sowie eine fachliche Bewertung erforderlich macht.

(Stellungnahme des **Landkreises Gifhorn** vom 12.05.2022)

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Das Plangebiet betrifft einen Teilbereich des neuen Wohngebietes in Isenbüttel am Allerkamp. Mit der Gestaltungsvorschrift soll dem hohen Mobilitätsgrad in der Region Rechnung getragen werden.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3.

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

Zu § 2: 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 innerhalb der locker bebauten Wohngebiete für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zwei Stellplätze und für die geplanten Betreuungseinrichtungen 0,75 Stellplätze je Wohnplatz, 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 § 3: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

5.0 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf),
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) – in der Fassung der Änderung vom 17.09.2022,
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan,
- Samtgemeinde Isenbüttel: Flächennutzungsplan,
- Entwicklungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel sowie Fortschreibung,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver,
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND),
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung,
- Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR: Städtebaulicher Entwicklungsplan Samtgemeinde Isenbüttel, Braunschweig, 2008
- Ökotoxikologie GbR: Fachbeitrag zum Artenschutz – Bebauungsplan Königskamp; September 2021; Braunschweig,
- GEO - LOG: Erschließung Seniorenpark "Königskamp" – Baugrund- und Schadstoffuntersuchung; Juni 2021; Braunschweig,

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

- TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Isenbüttel-Königskamp; Mai 2021; Hannover.
- Thomas Huntgeburth – Beratende Ingenieure und Gebäudetechnik: Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan "Allerkamp III" der Gemeinde Isenbüttel; Braunschweig; September 2022

6.0 Flächenbilanz

Gebietscharakter	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	2,08 ha	78 %
davon versiegelte Fläche	1,17 ha	43 %
davon Anpflanzfläche	0,08 ha	3 %
Verkehrsflächen	0,38 ha	14 %
davon private Parkfläche	0,02 ha	<1 %
Rückhaltebecken/ Priv. Grünfläche	0,24 ha	9 %
Gesamtfläche	2,7 ha	100 %

7.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Die **Vodafone GmbH** hat mit Stellungnahme vom 03.05.2022 Folgendes mitgeteilt:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens (Anm. der Gemeinde: Die Anlagen befinden sich nordwestlich außerhalb des Plangebietes im Bereich des kommunalen Weges). Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

- Kampfmittel

Für die Planfläche liegen dem **Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen** (26.04.2022) 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.

- Artenschutz

Mit Schreiben vom 12.05.2022 hat die **Koordinationsstelle der Naturschutz- und Umweltverbände (KONU)** empfohlen, eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung auszuwählen und über sinnvolle Betriebszeiten den Lichteinfluss weiter zu verringern.

(wird im Laufe des Planverfahrens ergänzt)

8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß § 13b i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht.

Die Öffentlichkeit hat die Möglichkeit sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13b i.V.m. § 13a nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde verzichtet.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 12.04.2022 bis 13.05.2022 in der Gemeinde- sowie Samtgemeindeverwaltung 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 11.04.2022 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Aufgrund eines zwischenzeitlich konkretisierten Entwässerungskonzeptes und Anpassung der Festsetzungen für die privaten Einstellplätze wurde eine erneute Auslegung erforderlich.

- 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 bis in der Gemeinde- und Samtgemeindeverwaltung 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 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.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde entstehen aus der unmittelbaren Umsetzung der Planung keine Kosten, da der Ausbau und die Erschließung durch den Vorhabenträger und Eigentümer vorgenommen werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden nach der Herstellung der Gemeinde übergeben und gewidmet.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen und die Anlagen zur Ver- und Entsorgung zu errichten. Die Erschließungsflächen werden an die vorhandene Gemeindestraße "Allerkamp" anschließen.

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

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan sowie zur örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.04.2022 bis zum 13.05.2022 sowie gem. § 4a Abs. 3 Bau GB vom bis zum erneut öffentlich ausgelegt.

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

Isenbüttel, den

.....

(Bürgermeister)