

PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

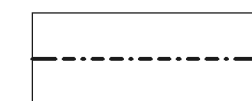
GI Industriegebiete, siehe textliche Festsetzung Ziff. 1 und 4

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß

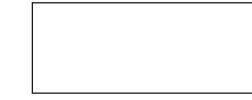
OK 20 m Oberkante als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

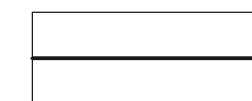


Baugrenze

Verkehrsflächen

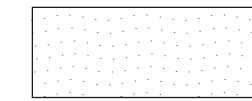


Straßenverkehrsflächen



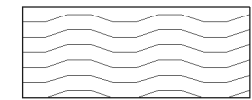
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



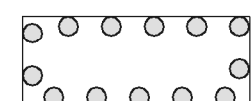
Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen

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, siehe textliche Festsetzung Ziff. 3



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Gewerbegebiet Moorstraße Ost II

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Industriegebiete gem. § 9 BauNVO:
 - Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO gelten folgende Einschränkungen:
 - Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig:
 - Betriebe zur Verarbeitung, Aufbereitung und/ oder Zubereitung von Nahrungs-, Genuß- oder Futtermitteln sowie landwirtschaftlichen Erzeugnissen,
 - Offene Lager für Schüttgüter und/ oder Betonmischanlagen und
 - Vergnügungsstätten
 - Die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen sind auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nur in Gebäuden zulässig, die auch einer dem Gebietscharakter entsprechenden Hauptnutzung dienen. Ein Mindestabstand von 30 m zu den Straßen ist einzuhalten.
 - Die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gem. § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Im GI 1 ist die Anlage eines Industriebahngleises zulässig.
 - Je begonnener 300 m² versiegelter Fläche sind ein Baum (s. Artenliste 1 und 2) oder 2 strauchartige Gehölze (s. Artenliste 3) zu pflanzen oder 20 m² Dachbegrünungen nach den anerkannten Regeln der Technik vorzunehmen.
 - Je angefangener 6 Stellplätze ist ein Baum (s. Artenliste 1 und 2) zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 3 m² Größe vorzusehen. Die Bäume sind in die Stellplatzanlagen zu integrieren.
 - Gebäude, deren fenster-, lichtbänder-, lür- oder torlosen Fassadenteile in der Addition eine Länge von 100 m überschreiten, sind auf 30 % der errechneten Fassadlänge mit Kletterpflanzen (s. Artenliste 5) zu begrünen.
- Die Höchstgrenze für die Oberkante baulicher Anlagen in den Industriegebieten wird mit 20 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, wie z. B. Schornsteine und produktionsbedingt erforderliche technische Anlagen. 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.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB:
 - Je angefangener 2 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz (Artenliste 3 und 4) zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu setzen.
 - Je angefangener 20 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz (Artenliste 1 u. 2) zu pflanzen.
- Die gem. den Ziffern 1.3, 1.4, 1.5 und 3 zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichzeitig zu ersetzen.

Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume I. Ordnung)

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

Artenliste 2 (Bäume II. Ordnung)

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

Artenliste 3 (Sträucher)

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

Artenliste 4 (Bäume und Sträucher am Wasser)

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

Artenliste 5 (Kletterpflanzen)

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

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Isenbüttel, den 13.01.2011

gez. Peter Zimmermann
(Bürgermeister)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Isenbüttel, den 30.03.2010

gez. Peter Zimmermann
(Bürgermeister)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 28.02.2011 im Amtsblatt Nr. 2 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 28.02.2011 in Kraft getreten.

Isenbüttel, den 07. Okt. 2011

gez. Peter Zimmermann
(Bürgermeister)

gez. Peter Zimmermann
(Bürgermeister)

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Nov. 2010).

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.

Gifhorn, den 14.01.2011

Planverfasser

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

Braunschweig, den 5.1.2011

gez. MK gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

gez. Peter Zimmermann
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes ~~und der öffentlichen Auslegung~~ nicht geltend gemacht worden.

Isenbüttel, den

(Bürgermeister)

Klebestelle
Siegel 07. Okt. 2011
Gemeinde Isenbüttel
Der Bürgermeister
gez. Peter Zimmermann

Legende



1. Erschließungsabschnitt des 2. Teilbereiches

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2011 für den Teilbereich 2, 1. Erschließungsabschnitt ist durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am 31.10.13 im Amtsblatt Nr. 11 für den Landkreis Gifhorn ersetzt worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Teilbereich 2, 1. Erschließungsabschnitt des Bebauungsplans ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.10.13 in Kraft getreten.

Isenbüttel, den 07.11.2013

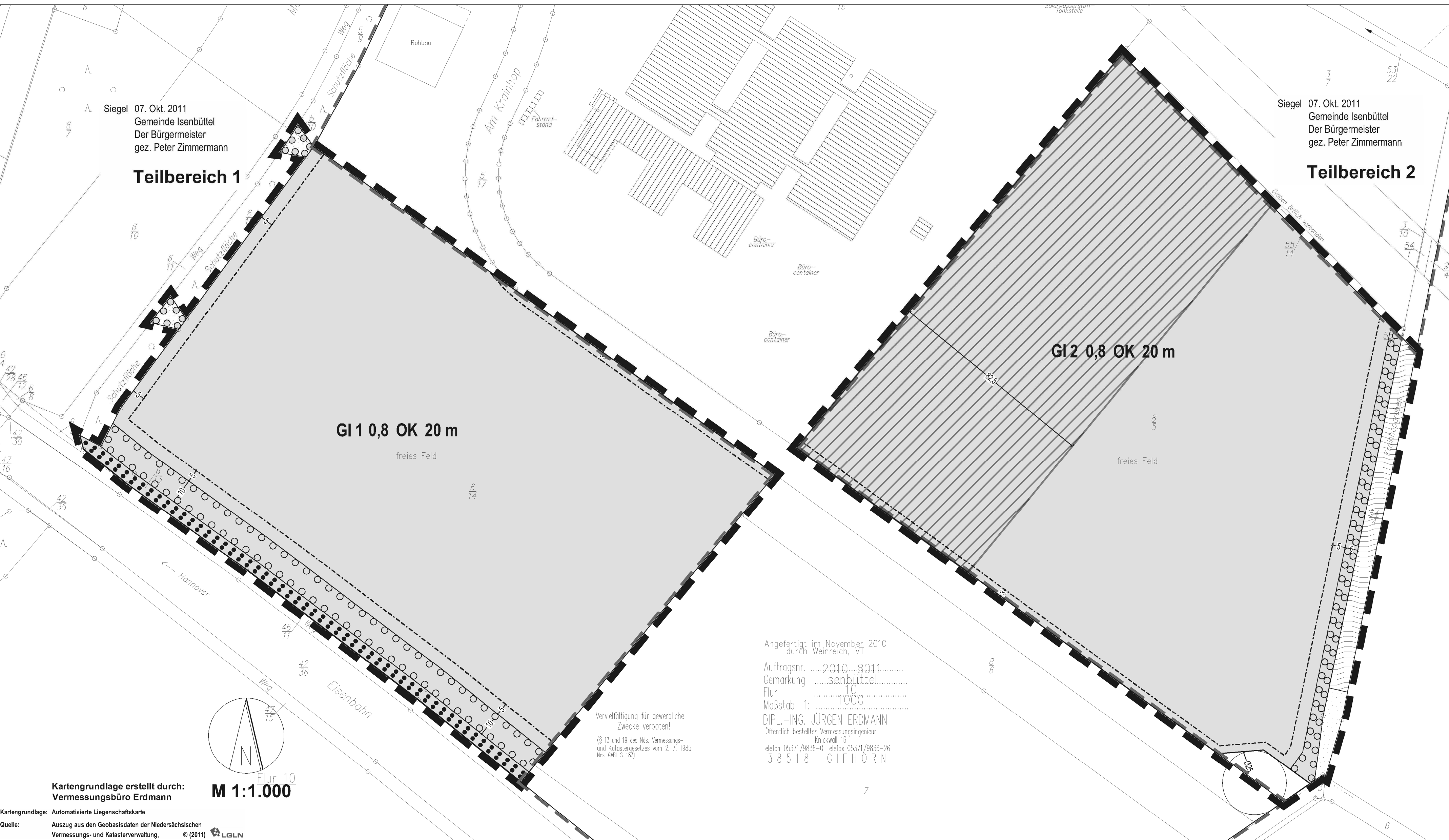
gez. Zimmermann Siegel
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Isenbüttel, den

(Bürgermeister)



Angefertigt im November 2010 durch Weinreich, VT
Auftragsnr.2010-8011.....
GemarkungIsenbüttel.....
Flur10.....
Maßstab 1:.....1000.....
DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Königsweiß 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!
(§ 13 und 19 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985 Nr. 068 S. 18f)

Kartgrundlage erstellt durch: Vermessungsbüro Erdmann
M 1:1.000

Wi 10.2013 Kartgrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
ah 08.2010 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
ah 01.2010

Isenbüttel, den 13.01.2011

gez. Peter Zimmermann
(Bürgermeister)

Siegel



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

Isenbüttel, den
.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Isenbüttel

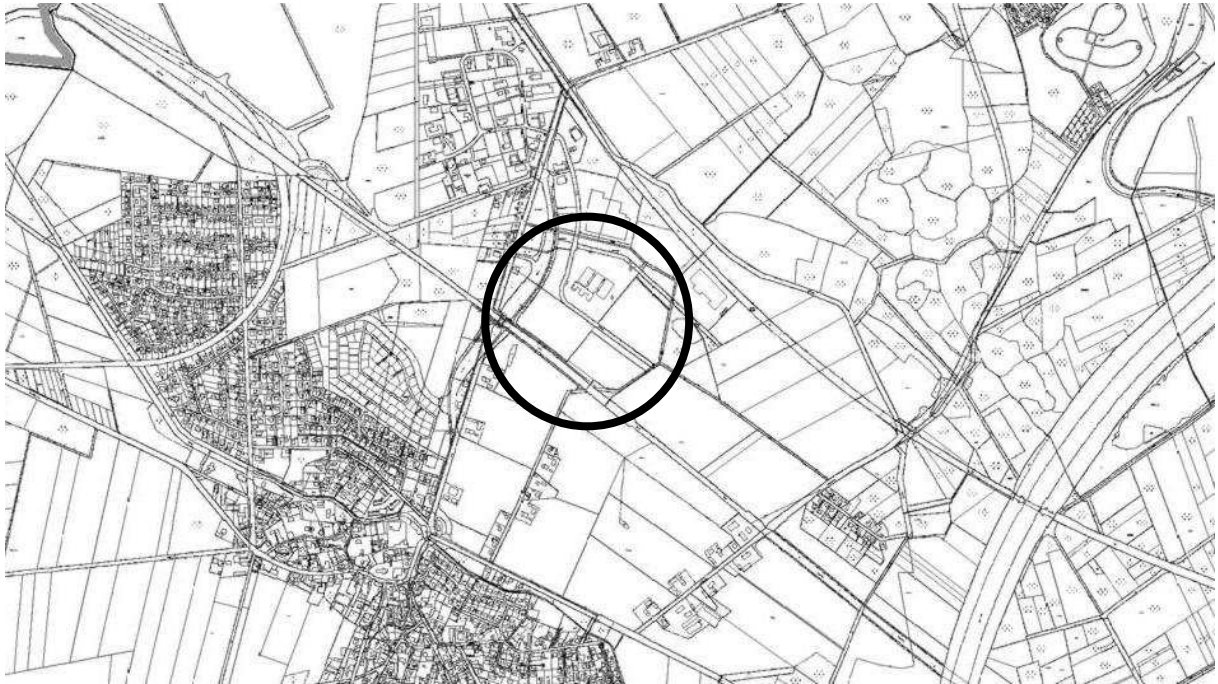
**Gewerbegebiet Moorstraße Ost II
1. Erweiterung**

Bebauungsplan

Teilbereich 2 - 1. Erschließungsabschnitt
Stand: In Kraft getretene Fassung

Gemeinde Isenbüttel
Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Moorstraße Ost II – 1. Erweiterung



Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch die
Behörde für GLL – Katasteramt Gifhorn



Stand: In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Th. Görner, M. Klesen; A. Körtge, K. Müller

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
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Verkehrliche Belange	9
2.3 Grünflächen	9
2.4 Wasserflächen	10
2.5 Ver- und Entsorgung	10
2.6 Brandschutz	11
3.0 Umweltbericht	11
3.1 Einleitung	11
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	11
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	11
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	12
3.2.1 Bestand	12
3.2.2 Entwicklungsprognose	16
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	16
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	18
3.3 Zusatzangaben	19
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	19
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	19
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20
4.0 Flächenbilanz	21
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	21
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	22
7.0 Zusammenfassende Erklärung	23
7.1 Planungsziel	23
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	23
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	24
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	24
10.0 Verfahrensvermerk	25

Anhang:**Lage des Ökopools der Samtgemeinde am Tankumsee**

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Isenbüttel liegt im Südosten des Landkreises Gifhorn zwischen dem Oberzentrum Wolfsburg und dem Mittelzentrum Gifhorn. Sie ist Teil der rd. 15.300 Einwohner zählenden Samtgemeinde Isenbüttel, die ihren Verwaltungssitz im Ortsteil Isenbüttel hat. Isenbüttel als Gemeinde hat rd. 6.300 Einwohner.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Isenbüttel als Grundzentrum in der Samtgemeinde Isenbüttel festgelegt. Nach den Zielen des Landesraumordnungsprogramms 2008 (LROP) sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Zusätzlich besitzen nach Aussage des RROP Grundzentren die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Der Ortsteil Isenbüttel liegt zudem auf der Siedlungsachse Wolfsburg – Calberlah – Isenbüttel – Gifhorn. Nach der Begründung zum RROP bietet sich hier eine Konzentration der Siedlungsentwicklung (innerhalb der Samtgemeinde) an.

Entsprechend seiner grundzentralen Bedeutung für die Samtgemeinde ist der Ortsteil Isenbüttel mit Handelseinrichtungen, öffentlichen sozialen und schulischen Einrichtungen und Freizeit- und Sportstätten sehr gut ausgestattet.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Bahnstrecken Hannover – Berlin (Haupteiisenbahnstrecke mit Regionalverkehr) und Braunschweig – Gifhorn (sonstige Eisenbahnstrecke mit Regionalverkehr). Ein Haltepunkt besteht in der Nachbargemeinde Calberlah; weitere Zugangsmöglichkeiten zum schienengebundenen Verkehrsnetz bestehen in angrenzenden Gebietseinheiten in Meine und Gifhorn. Auf der Schienentrasse Braunschweig - Gifhorn ist eine Regional-Stadtbahn (RegioStadtBahn) mit Haltepunkt im Westen von Isenbüttel geplant.

Die straßenverkehrliche Einbindung der Gemeinde erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen.

Als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung benennt das RROP das Erholungsgebiet Tankumsee nördlich des Ortsteils Isenbüttel, das zugleich "Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung" ist. Der See ist in seinen derzeitigen Ausmaßen zusätzlich Vorranggebiet "Regional bedeutende Sportanlage" für den Wassersport.

Vorranggebiete für industrielle Anlagen besitzen weder die Gemeinde noch die Samtgemeinde Isenbüttel. Als Ziel des RROP ist hier die Aussage bedeutsam, dass in allen übrigen Bereichen des Großraums Braunschweig eine den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasste gewerbliche und industrielle Entwicklung zu fördern ist, wobei die Zentralitätshierarchien besonders zu berücksichtigen sind (II 1.2 (1)).

Die Arbeitsstätten innerhalb des Samtgemeindegebiets konzentrieren sich fast ausschließlich - zu rd. 78 % - auf die Gemeinde Isenbüttel. Neben der vorhandenen Konzentration des Einzelhandels und des Dienstleistungssektors innerhalb des gewachsenen grundzentralen Ortsteils Isenbüttel bildet sich hier deutlich das samtgemeindliche Gewerbe- und Industriegebiet "Moorstraße" als Arbeitsstättenstandort ab. Verantwortlich für die Zunahme von Beschäftigungsverhältnissen in der Samtgemeinde innerhalb der letzten Jahre sind das Produzierende Gewerbe, das sich auf diesem

Gemeinde Isenbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Gewerbe- und Industriegebiet konzentriert, und der Handel, der sich ebenfalls im Ortsteil Isenbüttel weiter entwickelt hat.

Das Gewerbe- und Industriegebiet "Moorstraße" ist derzeit auf rd. 60 ha rechtskräftig durch Bebauungspläne als Gewerbe- und Industriegebiet überplant.

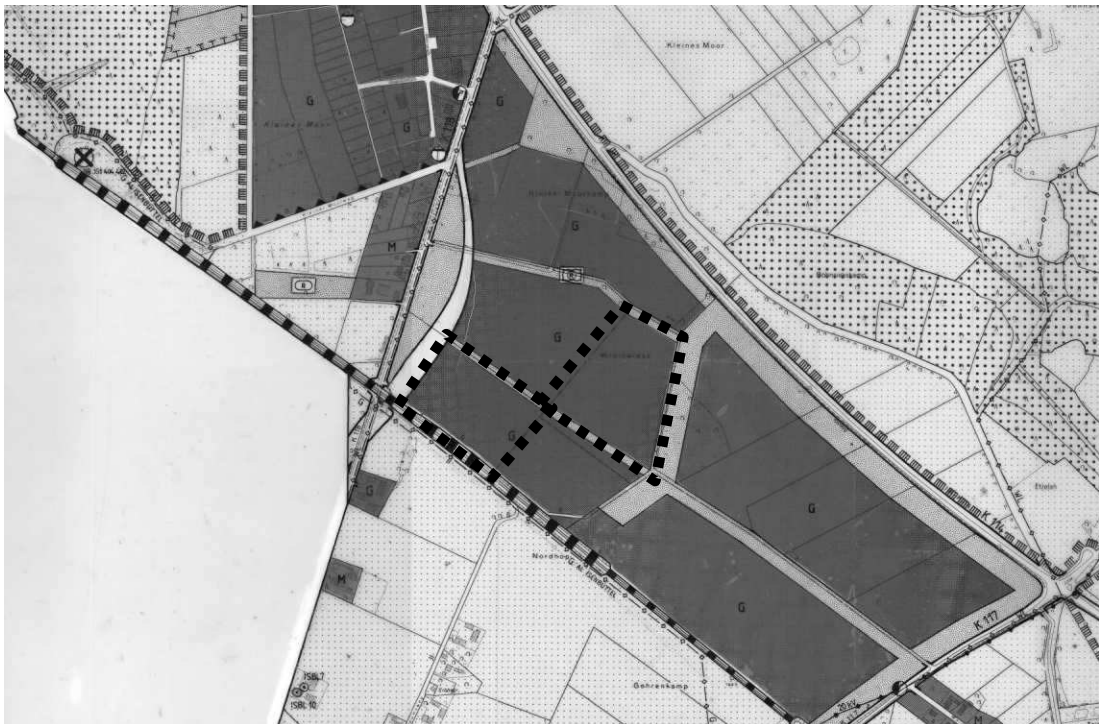
Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können,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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Isenbüttel als Träger der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Isenbüttel besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Bebauungsplanbereich nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche darstellt.

Innerhalb des Bebauungsplans setzt die Gemeinde Industriegebiete gem. § 9 Baunutzungsverordnung (BaunVO) fest, so dass der Plan den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entspricht, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

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



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben innerhalb des samtgemeindlichen Gewerbe- und Industriegebiets "Moorstraße" zu schaffen. So stehen innerhalb der bereits planungsrechtlich über Bebauungspläne gesicherten Gewerbe- und Industriegebiete keine Ansiedlungsflächen für größere (Industrie)Betriebe mehr zur Verfügung.

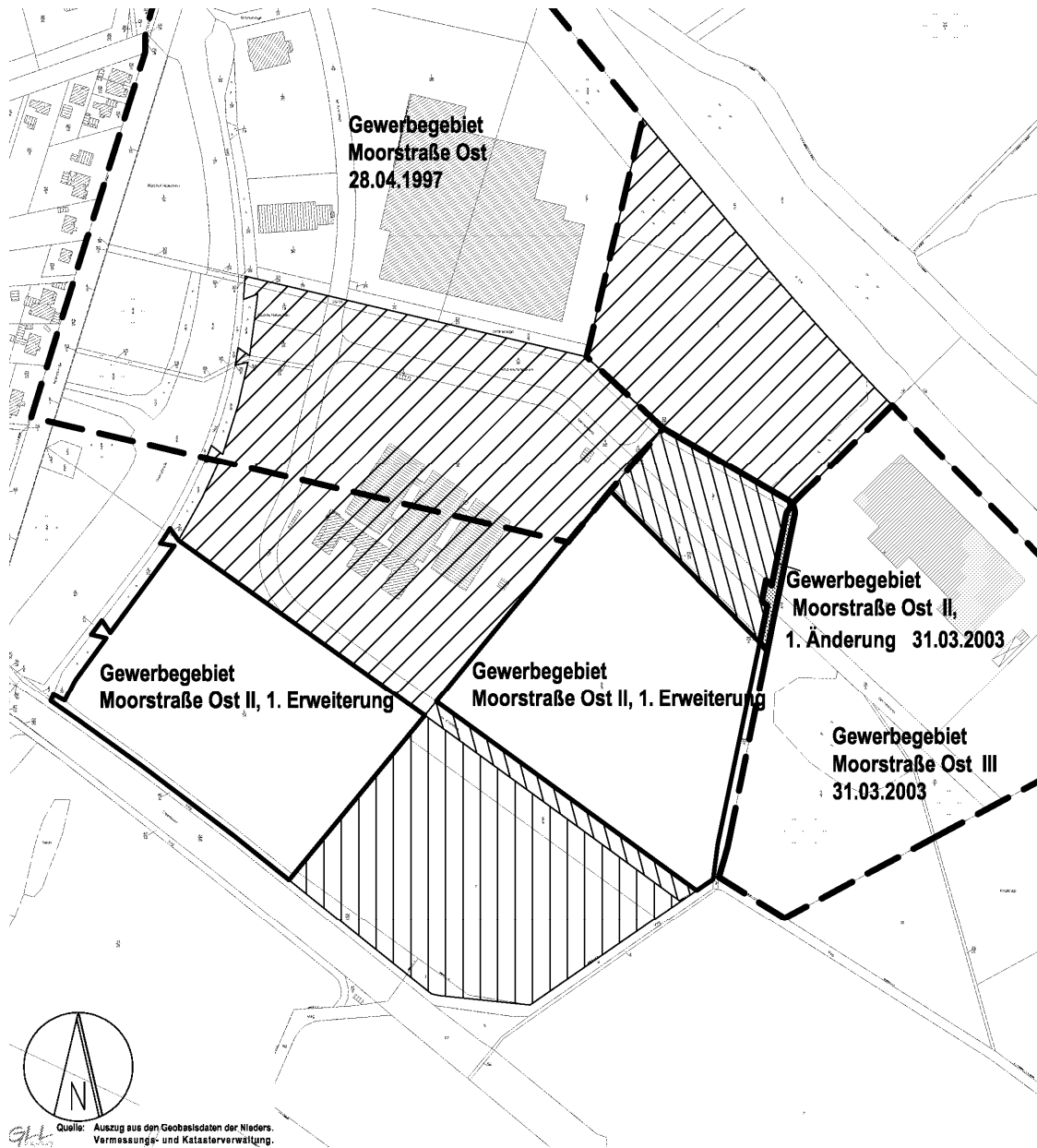
Als Grundzentrum der Samtgemeinde besitzt der Ortsteil Isenbüttel nach regionalen Zielen die Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. In diesem Sinne vollzieht sich der Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung in der Samtgemeinde weiterhin auf das Gewerbe- und Industriegebiet "Moorstraße" im Norden von Isenbüttel. Die grundsätzlichen Planungsüberlegungen hierzu wurden im Rahmen der Aufnahme des Gebiets als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu Beginn dieses Jahrhundert abgestimmt.



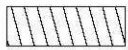

Die beiden Planbereiche des Bebauungsplans liegen eingebettet in das für den östlich der Kreisstraße K 118 (Moorstraße) entwickelte Gewerbe- und Industrieareal "Moorstraße Ost". Für dieses Gebiet bestehen derzeit die drei Bebauungspläne "Gewerbegebiet Moorstraße Ost" (rechtskräftig seit dem 28.04.1997),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

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

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

Gemeinde Isenbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn



-  **Gewerbegebiet Moorstraße Ost II zzgl. 1. Änderung Gewerbegebiet Moorstraße Ost**
-  **1. Teilbereich, 13.12.2000 bzw. 30.04.2002 (rückwirkend)**
-  **2. Teilbereich, 31.01.2003**
-  **3. Teilbereich, 30.06.2006 bzw. 30.07.2007 (rückwirkend)**

Übersicht der Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Gewerbe- und Industriegebiet Moorstraße Ost

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO

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

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

Das in Industriegebieten ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnen, wie bspw. eine Hausmeisterwohnung, ist oftmals notwendig. Andererseits entwickeln diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen manchmal eine Eigendynamik insbesondere dann, wenn hierfür eigenständige Gebäude wie das freistehende Einfamilienhaus errichtet werden. Hier kommt nicht nur eine den Industriebauten entgegenstehende Formensprache und Maßstäblichkeit zum Tragen, durch Veränderungen in den Betriebsstrukturen kann es sogar dazu führen, dass eigenständiges (betriebsunabhängiges) Wohnen entsteht. Um derartigen städtebaulichen Missständen vorzubeugen, ist das ausnahmsweise zulässige Wohnen baulich in die Betriebsgebäude zu integrieren.

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

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

(OK) von 20 m bestimmt. Damit hierdurch keine Produktionshemmnisse geschaffen werden, sind produktionsbedingte und technische Anlagen hiervon ausgenommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vor dem Hintergrund der Baufreiheit großräumig über Baugrenzen bestimmt, die im Wesentlichen nur einen Mindestabstand von 3 bzw. 5 m zu den äußeren Grenzen beachten. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die Industriegebiete dem großflächigen Gewerbe vorbehalten sind, das regelmäßig die offene Bauweise (Gebäudelängen bis 50 m mit seitlichen Grenzabstand) überschreitet und besondere städtebauliche Gründe für Einschränkungen der Bauweise nicht vorliegen.

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

Für den Ausgleich von Eingriffen in den Naturschutz und die Landschaftspflege durch die Industriegebiet wurden innerhalb des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", zugl. 1. Änderung "Gewerbegebiet Moorstraße Ost", zu dem der Planbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II - 1. Erweiterung" ursprünglich zählte, großräumig öffentliche Grünflächen festgesetzt und durch verschiedene Maßnahmen naturräumlich aufgewertet. Zusätzlich wurde auf den sog. "Ökopool" der Samtgemeinde zurückgegriffen. So wurden Ausgleichsmaßnahmen zum Rückbau der ehemaligen Kläranlage am Tankumsee (siehe Anhang der Begründung) in einem Umfang von 1,90 ha den Eingriffen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet und eigenbindend gesichert. Grundlage für die Zuordnung in diesem Umfang bildete eine entsprechende Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB, die zu dem Ergebnis kam, dass mit diesen Maßnahmenpaket die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", zugl. 1. Änderung "Gewerbegebiet Moorstraße Ost" vollständig, d. h., zu 100 % ausgeglichen sind.

Die damals für diesen Planbereich vorgesehenen Festsetzungen zur Versiegelung und zur Begrünung in den Baugebieten wurden nicht verändert. Insofern ergeben sich auch keine Abweichungen zum damaligen Ergebnis der Eingriffsregelung, so dass das aktuell ermittelte Ausgleichsdefizit durch die selbstbindenden Maßnahmen der Gemeinde im "Ökopool" am Tankumsee und durch die Festsetzungen (Grünflächen) im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", zugl. 1. Änderung "Gewerbegebiet Moorstraße Ost" vollständig ausgeglichen wird.

Die im Umweltbereich wiedergegebene Eingriffsbilanzierung fußt auf einer aktuellen Bestandsaufnahme. Da es sich bei den Planbereichen um Ackerflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits mit Gewerbebetrieben bebauten Grundstücken handelt und diese Art der Nutzung und die Nähe zum Siedlungsbereich das Vorhandensein von störepfindlichen Tierarten der Offenlandgebiete, wie bspw. die Feldlerche, nicht erwarten lässt und auch Sichtungen von Feldhamstern oder deren Bauten nicht vorliegen, wurde dabei auf eine detaillierte Erfassung von Tierarten verzichtet, zumal das Plangebiet nach Auswertung der Umweltkarten beim Niedersächsischem Ministerium für Umwelt und Klimaschutz auch keine besondere Bedeutung für Gast- und Brutvögel oder für die sonstige Fauna besitzt, wird auf eine gesonderte Tierarterfassung verzichtet.

2.2 Verkehrliche Belange

- Straßenverkehrliche Erschließung

Die äußere straßenverkehrliche Anbindung des Gewerbe- und Industriegebiets "Moorstraße" erfolgt über die Kreisstraße K 118, die im Süden an die L 292 und im Norden an die K 114 anschließt. Beide Straßen bilden die Hauptverkehrsachsen zwischen dem Mittelzentrum Gifhorn und dem Oberzentrum Wolfsburg.

Die innere Erschließung des östlichen Gewerbe- und Industriegebiets Moorstraße erfolgt über die Straße Am Krainhop und den von dort abzweigenden Gehrenkamp. Der Gehrenkamp bildet mittelbar die nördliche Grenze des westlichen Bebauungsplanbereichs; die Straße Am Krainhop teilt die beiden Planbereiche in der Mitte.

Beide Straßen sind durch die bestehenden Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert worden, öffentlich gewidmet und mit öffentlichen Parkstreifen ausgebaut, so dass keine Notwendigkeit besteht, die Straßen in den Plangeltungsbereich einzubeziehen. Zur Erschließungssicherung wird die Straßenverkehrsfläche lediglich an ihrem Ende so erweitert, dass hier eine Wendeanlage mit einem Gesamtdurchmesser von 25 m angelegt werden kann.

- Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraßen Am Krainhop und Gehrenkamp Rechnung getragen worden.

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

2.3 Grünflächen

- Grünflächen, öffentlich

Die im Zuge der Kreisstraßenverlegung der K 118 angelegten Feldzufahrten am Oststrand des Plangeltungsbereichs verlieren durch die Inanspruchnahme der Ackerflächen als Baugebiete und der Erschließungsstraße Am Krainhop ihre Funktion, so dass die Zufahrten rückgebaut werden können. Entsprechend der Begrünungsmaßnahmen westlich des Planbereichs, die im Zuge der Kreisstraßenverlegung planfestgestellt und umgesetzt wurden, können diese Lücken ebenfalls mit Gehölzen bepflanzt und geschlossen werden. Aus diesem Grunde bezieht der Bebauungsplan die nicht mehr benötigten Zufahrten in den Plangeltungsbereich mit ein und setzt hier Bepflanzungsmaßnahmen fest. Im Sinne ihrer bestehenden Widmung handelt es sich um öffentliche Grünflächen.

Am Südostrand des östlichen Plangeltungsbereichs befindet sich zwischen dem östlichen Baugebiet und dem Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost III" eine schmale Restfläche als Fortsetzung des nördlich anschließenden Grabens (siehe Punkt 2.4 Wasserflächen). Der Graben ist an dieser Stelle verrohrt. Da er Teil des Entwässerungssystems der Baugebiete ist und um geringe Restflächen zwischen den einzelnen Geltungsbereichen der Bebauungspläne zu vermeiden, wird die Fläche mit in den Plangeltungsbereich einbezogen und im Sinne ihrer Prägung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

2.4 Wasserflächen

Der nordöstliche Teilbereich des Bebauungsplans wird durch einen Graben (Gewässer III. Ordnung) begrenzt. Er dient u.a. auch zur verzögerten Ableitung des in den Baugebieten anfallenden Niederschlagswassers und ist entsprechend auf Grundlage von hydraulischen Berechnungen hergerichtet worden und weiterhin in diesem Sinne zu unterhalten. Da der nördliche Teilbereich des Grabens im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II" planungsrechtlich gesichert wurde, bezieht der Bebauungsplan den weiteren Verlauf in seinen Geltungsbereich mit ein und setzt hier eine Wasserfläche fest.

Die Pflege des Grabens ist durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in einer Breite von 5 m, gemessen ab Grabenparzelle, auf der Ostseite des Gewässers im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Moorstraße Ost III" bauplanungsrechtlich gesichert. Mit Blick auf die Schau- und Unterhaltungsordnung für Gewässer III. Ordnung im Landkreis Gifhorn wird die Gemeinde daher mit Hinweis auf diesen Umstand eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Wasserbehörde stellen, in diesem Fall einen nur einseitigen Unterhaltungstreifen zuzulassen, damit der westliche Randbereich bepflanzt werden kann.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die Baugebiete können dabei über die vorhandenen Erschließungsstraßen von den Fahrzeugen der Müllabfuhr direkt und gefahrlos angefahren werden. Am Ostende der Straße setzt der Bebauungsplan in Ergänzung des vorhandenen Straßenkörpers eine zusätzliche Fläche fest, um hier eine Wendemöglichkeit auch für Fahrzeuge der Müllabfuhr zu schaffen. Mit einem Gesamtdurchmesser von 25 m ist die Wendeanlage auch für Müllfahrzeuge ausreichend groß bemessen. Sollte es innerhalb der Baugebiete zu Hinterliegergrundstücken kommen, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können. Sofern in den Gewerbebetrieben Sondermüll anfallen sollte, haben die Betriebe dafür Sorge zu tragen, dass dieser auf dafür zugelassenen Deponien entsorgt wird. Die untere Abfallbehörde beim Landkreis Gifhorn verweist hierzu mit Schreiben vom 18.05.2010 auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere auf den Anschluss- und Benutzungszwang.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Einbindung in die vorhandenen Verbundsysteme für Wasser, elektrische Energie usw. gegeben. Anschlüsse sind in den Straßenräumen der Erschließungsstraßen vorhanden. Die Anschlussmöglichkeiten sind im Einzelfall zwischen den Grundstückseigentümern und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Die LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg gibt hierzu mit Schreiben vom 26.04.2010 den Hinweis, dass je nach Bedarf an elektrischer Energie die Errichtung von Netzstationen innerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlich wird. Gem. § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen auch ohne eine besondere Flächenfestsetzung als Ausnahme zulässig, so dass die Anlage zusätzlicher Netzstationen bauplanungsrechtlich möglich ist.

Gemeinde Isenbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage westlich der Ortschaft Isenbüttel zugeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem östlich des Plangebiets verlaufenden Graben zugeleitet, der bereits einen entsprechenden ausreichenden Ausbau zur Aufnahme der zusätzlichen Wassermengen besitzt. Die Unterhaltungspflicht zur notwendigen Leistungsfähigkeit des Grabens als Rückhaltemaßnahme ist durch den Unterhaltungspflichtigen sicherzustellen, um Überflutungen im Bereich des Allerkanals oder Vernässungen in den angrenzenden Flächen vorzubeugen. Lediglich die Unterhaltungspflicht für Regenwasserrückhaltemaßnahmen, die im Eigentum des Wasserverbandes Gifhorn stehen, obliegt dem Wasserverband Gifhorn.

2.6 Brandschutz

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

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Betriebe im Gewerbe- und Industriegebiet Moorstraße der Samtgemeinde Isenbüttel in der Gemeinde Isenbüttel zu schaffen.

Auf insgesamt rd. 7,07 ha setzt der Bebauungsplan Industriegebiete (GI) auf rd. 6,90 ha, öffentliche Grünflächen auf rd. 0,04 ha, Straßenverkehrsflächen auf rd. 0,03 ha und einen Graben als Wasserfläche auf rd. 0,10 ha fest. Innerhalb der Industriegebiete bestehen flächenhaften Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen für Gehölze auf rd. 0,33 ha bzw. auf rd. 0,11 ha.

Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 in den Industriegebieten sind hier Versiegelungen auf rd. 5,52 ha möglich. Mit der Straßenverkehrsfläche erlaubt der Bebauungsplan somit Versiegelungen auf insgesamt rd. 5,55 ha.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ¹⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) ²⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die naturräumliche - anhand von Begehungen - Bestandssituation zugrunde gelegt. Grundlage für die Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung der Planung bildet die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell" ³⁾.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.

3.2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

Nach dem RROP 2008 ist der Plangeltungsbereich Teil des (nachrichtlich übernommenen) Siedlungsbereichs. Hier wurden die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde übernommen. Die Siedlungsdarstellung an dieser Stelle reicht dabei von der Kreisstraße K 114 im Norden und der Bahnstrecke im Süden. Naturräumlich relevante Schutzzonen finden sich erst nördlich der Kreisstraße, d.h., in rd. 200 m Entfernung zum nordöstlichen Plangeltungsbereich in Form eines Vorbehaltsgebiets Natur und Landschaft. Beeinträchtigungen hierauf sind aufgrund der zwischenliegenden Bebauung nicht zu erwarten. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet, der Barnbruch, befindet sich in rd. 2,5 km Entfernung, so dass auch hier mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Nach dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde ist der Plangeltungsbereich Teil des als gewerbliche Bauflächen dargestellten Industrie- und Gewerbegebiets Moorstraße. Am Ostrand des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan eine lineare Grünflächenzäsur dar. Es handelt sich hierbei um den im Plangebiet liegenden Graben bzw. um weitere Ausgleichsflächen, die in leicht veränderter Form im angrenzenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Moorstraße Ost III" berücksichtigt wurde. Besondere Schutzerfordernisse lassen sich aus dem Flächenutzungsplan für den Plangebiet nicht ableiten.

Die Karte 1 "Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften" des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn stellt das Gewerbe- und Industriegebiet Moorstraße noch als Ackerflächen mit einzelnen Gehölzbeständen dar. Direkt angrenzend ist ein Grünlandbereich mit Einzelgehölzen als Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt, der im angrenzenden Bebauungsplan

¹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

²⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

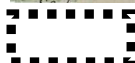
³⁾ Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Gemeinde Isenbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

"Gewerbegebiet Moorstraße Ost III" als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert ist. Zu dieser Fläche hin setzt der Bebauungsplan einen 5 m breiten Gehölzstreifen fest, so dass eine ausreichende Zäsur zu diesem Bereich berücksichtigt ist, zumal hier auch noch der Graben als trennendes Element verläuft.

Die in der Karte 2 "Maßnahmen und Entwicklungsplan" des Landschaftsrahmenplans dargestellten Maßnahmen wie Erhalt der Grünlandnutzung für den oben angesprochenen Bereich und seiner Umgebung sowie der Erhalt und die Neuanlage von Gehölzen als landschaftsgliedernde Elemente sind durch die Festsetzung von Randeingrünungen in diesem Bebauungsplan aber auch durch die Festsetzungen in den umgebenden Bebauungsplänen teilweise berücksichtigt worden.



 Plangeltungsbereich

Bei dem Planbereich des Bebauungsplans handelt es sich um zwei einzelne Flächen, die noch ackerbaulich bewirtschaftet werden. Die südwestliche Teilfläche wird im Westen durch die auf einem Böschungsbauwerk verlaufende Kreisstraße K 118, im Südwesten durch die Haupteisenbahnstrecke Hannover - Berlin und im Norden und Osten durch das rechtskräftig überplante Gewerbegebiet Moorstraße begrenzt. Während die nördlich angrenzenden Flächen bereits durch einen Industriebetrieb bebaut sind, war die südöstliche zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme noch unbebaut. Den Nordrand der Teilfläche bildet die Gewerbeerschließungsstraße Am Krainhop. Am Südrand der Fläche findet sich ein Gehölzstreifen aus heimischen Gehölzen, der als Ausgleichsmaßnahme für den Bahnstreckenausbau angelegt wurde.

Die nordöstliche Teilfläche ist allseits vom rechtskräftig überplanten Gewerbegebiet Moorstraße umschlossen. Bereits bebaute Grundstücke grenzen im Westen und im Nordosten an. Die südliche Grenze bildet die Straße Am Krainhop, die nördliche Grenze ein ehemaliger Drainagegraben. Mittelbar daran schließt die Erschließungsstraße Gehrenkamp an. Der Teilbereich bezieht auf seiner Ostseite einen Graben mit ein, der im Zuge der Gewerbegebietserschließung zur verbesserten Aufnahme von Regenwasser mit Tief- und Flachlandzonen naturnah ausgebaut wurde.

- Schutzgut Boden:

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Naturboden im Geltungsbereich des Bebauungsplans stark überprägt. Stark kontaminierte oder versiegelte Flächen fehlen bis auf die Verkehrsflächen. Die Flächen zählen zu den Pseudogley-Braunerde-Bodentypen mit einem mittleren Ertragspotential (Ackerzahl 58, Bodenzahl 56).

Für das Schutzgut Boden besitzt der Geltungsbereich eine allgemeine Bedeutung.

Durch Neuversiegelungen wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind daher erheblich.

Gewisse Verbesserungen des Schutzguts gehen durch die Festsetzung von Gehölzstreifen und Einzelbäumen innerhalb der Baugebiete einher, da an diesen Stellen der Boden durch Wurzelwerk gelockert wird.

- Schutzgut Wasser

Der im Osten einbezogene Graben (Gewässer III. Ordnung) ist zur Aufnahme des in den Baugebieten anfallendem Regenwassers naturnah ausgebaut worden.

Durch die intensive Bewirtschaftung der Äcker ist die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser dort eingeschränkt. Insgesamt besitzt das Gebiet für das Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung.

Durch die Neuversiegelung unversiegelter Flächen erhöht sich die Abflussrate von in den Baugebieten anfallendem Oberflächenwasser. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigung wird das anfallende Niederschlagswasser dem Graben zugeleitet. Trotz dieser Maßnahmen reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Bereich der Neuversiegelungen sind daher erheblich.

Verbesserungen des Schutzgutes Grundwasser werden durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen erreicht.

- Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet ist aufgrund seiner unterschiedlichen Einbettung in bebaute und unbebaute Flächen noch dem Übergangsbereich zwischen dem freien Außenraum und dem geschlossenen Siedlungsgefüge zuzuordnen. Gewisse Beeinträchtigungen bestehen durch die Verkehrsströme auf den Kreis- und Erschließungsstraßen aber auch durch die angrenzenden bereits bebauten Flächen, die für eine Erwärmung des Gebietes sorgen.

Für das Schutzgut besitzt der Planbereich eine mittlere Bedeutung.

Die Planung bereitet großflächige Versiegelungen durch Gebäude-, Lager- und Erschließungsflächen vor, die gegenüber dem Freiland eine Erhöhung der Temperatur des Mikroklimas zur Folge haben werden. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Das Schutzgut erhält hierdurch zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen.

Durch Gehölzpflanzungen entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur beitragen. Das Kleinklima wird hierdurch verbessert.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bei den beiden Flächen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich mit Ausnahme des Grabens und der überplanten Feldzufahrten ausschließlich um Acker, dem aufgrund seiner naturfernen Ausprägung in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits mit Gewerbebetrieben bebauten Grundstücken keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften beizumessen ist. Die Ackerflächen besitzen zwar eine gewisse Bedeutung für Tiere der freien Feldflur, wegen der Lage der Flächen innerhalb des Verkehrsdreieck der Kreisstraße und der Eisenbahnstrecke im Osten und Süden und der Bebauung im Norden und Nordosten besteht allerdings bereits schon eine Verdrängung und Vorprägung als Siedlungsbereich. So lässt die Nähe zum Siedlungsbereich das Vorhandensein von störepfindlichen Tierarten der Offenlandgebiete, wie bspw. die Feldlerche, nicht erwarten. Sichtungen von Feldhamstern oder deren Bauten liegen nicht vor.

Da der Planbereich nach Auswertung der Umweltkarten beim Niedersächsischen Ministerium für Umwelt und Klimaschutz auch keine besondere Bedeutung für Gast- und Brutvögel oder für die sonstige Fauna besitzt, wurde auf eine gesonderte Tierarterfassung verzichtet. Die allgemeine Bedeutung des Planungsraums für die Tierwelt ist innerhalb des verwendeten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungsmodells eingeflossen.

Der Graben bietet aufgrund seiner naturnahen Ausgestaltung Lebensraum insbesondere für Amphibien. Zum Schutz des Grabens als Lebensraum setzt der Bebauungsplan auf der Westseite des Grabens eine Strauch-Baum-Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen fest, so dass erhebliche Beeinträchtigungen minimiert werden.

- Schutzgut Landschaft

Der Planungsraum liegt eingebettet in die Verkehrslinien der Kreisstraßen K 118 und K 114 sowie der Eisenbahnstrecke Hannover - Berlin. Prägend für den direkten Raum sind weniger die freien Ackerflächen sondern die bereits vorhanden großmaßstäblichen Betriebsgebäude im direkten Umfeld. Diese Vorprägung führt dazu, dass der Bereich mehr dem Siedlungsraum als der freien Landschaft zuzuordnen ist.

Eine Bebauung des Planbereichs führt zwar zu einer weiteren Verfestigung des Siedlungsgefüges an dieser Stelle, ein vollständiger Wechsel findet allerdings nicht statt. Beeinträchtigungen der Landschaft und des Landschaftsbildes werden zwar vorbereitet, sie bewegen sich allerdings wegen der Vorprägung in einem nicht erheblichen Rahmen.

b) Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind der Gemeinde für die Bereiche und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

Das Gebiet ist bereits durch Erschließungsstraßen und -systeme erschlossen, so dass es bereits einen gewissen Wert als Wirtschaftsgut besitzt.

c) Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan bereitet eine Industrieansiedlung vor, die selber einen sehr geringen Schutzanspruch besitzt, dafür aber umso deutlicher emittieren kann und somit negative Wirkungen auf die Umgebung hervorrufen kann. Neben Emissionen durch Stäube und Abgase kann insbesondere der Lärm zu Beeinträchtigungen auf die Umgebung führen.

Gemeinde Isenbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Die nächstgelegenen schutzwürdigen (Wohn)Nutzungen finden sich in jeweils rd. 150 m vom südwestlichen Teilbereich entlang der Moorstraße westlich der Kreisstraße und südlich der Bahntrasse. Es handelt sich dabei um Außenbereichssiedlungen, denen aufgrund ihrer Lage und ihres Charakters ein geringerer Schutzanspruch zuzubilligen ist, als es beispielsweise bei einer städtebaulich integrierten Siedlung der Fall wäre. Entsprechend weist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde die Bereiche als gemischte Bauflächen aus.

Der Raum zwischen der östlichen Siedlung und dem Planbereich ist durch das Böschungs- und Brückenbauwerk der Kreisstraße K 118 geprägt, so dass neben der Entfernung auch eine Anlage besteht, die eine unverminderte Lärmausbreitung aus dem Industriegebiet in diese Richtung mindert.

Nach Auswertung der Planunterlagen zur Aufstellung der Bebauungspläne "Gewerbegebiet Moorstraße", "Gewerbegebiet Moorstraße II" und "Gewerbegebiet Moorstraße III" liegen der Gemeinde keine Anhaltspunkte vor, die auf eine wesentliche Beeinträchtigung der betroffenen Außenbereichssiedlungen durch die Festsetzung eines weiteren Industriegebiets hinweisen. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch - die Bevölkerung - hervorruft.

d) Bodenschutz

Altlasten innerhalb des Plangeltungsbereichs bestehen nach Erkenntnissen der Gemeinde nach Auswertung der Planungen zum Vorbebauungsplan "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II" nicht.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Der Bebauungsplan bereitet für die Gebiete eine industrielle Nutzung vor, die im Sinne der Ansiedlungspolitik der Gemeinde und der Samtgemeinde weniger auf die emittierende Industrie als auf die Ansiedlung von Großbetrieben abzielt. Insofern bereitet der Bebauungsplan hier eine Bebauung vor, die durch großmaßstäbliche Gebäude- und Hallen sowie weiträumige Stellplatz- und Bewegungsflächen gekennzeichnet sein wird. Der derzeitige Mischcharakter von bebauten und unbebauten Flächen wird sich zugunsten eines geschlossenen Siedlungskörpers wandeln. Die wasserdurchlässigen, wenn auch drainierten freien Ackerflächen werden dauerhaft versiegelt.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

Zur Vermeidung und zur Minimierung von Eingriffen greift die Gemeinde bei der Festsetzung neuer Industriegebiete auf ein Gebiet zurück, das schon längerfristig für eine solche Ansiedlung vorgesehen war, bereits erschlossen ist und im direkten Umfeld als Industriegebiet genutzt wird. In der Gesamtkonzeption des Gewerbe- und Industriegebiets Moorstraße Ost wurde darauf geachtet, dass wertvollere Bereiche wie bspw. das Grünland im Osten erhalten und aufgewertet wird, während sich die Bebauung im wesentlichen auf Ackerflächen konzentrierte, die naturschutzfachlich eine geringere Bedeutung besitzen.

- Kompensation:

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

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. Ein besonderer Schutzbedarf wurde im vorliegenden Fall nicht ermittelt.

Auf Grundlage dieser planungsrechtlichen Situation und des naturräumlichen Bestands im übrigen Plangebiet ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet wurde:

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Basenreicher Lehm-/Tonacker (AT)	68.200	1	68.200	Versiegelte Flächen (X)	55.500	0	0
				Begrüntes Dach (TD), Unversiegelte Flächen (TF)	7.400	1	7.400
				Einzelbäume (HE), ca. 200 Stück	2.000	2	4.000
				Strauch-Baumhecke (HFM)	3.300	1	7.600
Strauch-Baumhecke (HFM)	1.100	3	3.300	Strauch-Baumhecke (HFM)	1.100	3	3.300
Nährstoffreicher Graben (FGR)	1.000	2	2.000	Nährstoffreicher Graben (FGR)	1.000	2	2.000
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIE)	200	2	400	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIE)	200	2	400
X (Feldzufahrten)	200	0	0	Strauch-Baumhecke (HFM)	200	3	600
Summe:	70.700			Summe:	70.700		
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			73.900	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			25.300

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 48.600

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

Der zusätzliche Kompensationsbedarf für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt rd. **48.600 Wertpunkte**.

Innerhalb des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", zugl. 1. Änderung "Gewerbegebiet Moorstraße Ost", zu dem der Planbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II - 1. Erweiterung" ursprünglich zählte, wurden im

Norden des Planbereichs großräumig öffentliche Grünflächen festgesetzt und durch verschiedene Maßnahmen naturräumlich aufgewertet. Zusätzlich wurde auf den sog. "Ökopool" der Samtgemeinde zurückgegriffen. So wurden Ausgleichsmaßnahmen zum Rückbau der ehemaligen Kläranlage am Tankumsee (siehe Anhang der Begründung) in einem Umfang von 1,90 ha den Eingriffen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet und eigenbindend gesichert. Grundlage für die Zuordnung in diesem Umfang bildete eine entsprechende Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB, die zu dem Ergebnis kam, dass mit diesen Maßnahmenpaket die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", zugl. 1. Änderung "Gewerbegebiet Moorstraße Ost" vollständig, d. h. zu 100 % ausgeglichen sind.

Die damals für diesen Planbereich vorgesehenen Festsetzungen zur Versiegelung und zur Begrünung in den Baugebieten wurden nicht verändert. Insofern ergeben sich auch keine Abweichungen zum damaligen Ergebnis der Eingriffsregelung, so dass das aktuell ermittelte Ausgleichsdefizit durch die selbstbindenden Maßnahmen der Gemeinde im "Ökopool" am Tankumsee und durch die Festsetzungen (Grünflächen) im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", zugl. 1. Änderung "Gewerbegebiet Moorstraße Ost" vollständig ausgeglichen wird.

Die ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts werden auf Grundlage der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz somit in der Summe auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

b) Schutzgut Mensch

Zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen auf die Bevölkerung wurde für das Gewerbe- und Industriegebiet von vornherein ein Standort mit ausreichendem Abstand zu den geschlossenen Siedlungsrändern der Gemeinde gewählt.

c) Bodenschutz

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

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

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Nach den Zielen des Bebauungsplans - die bauplanungsrechtliche Umsetzung bereits erschlossener Gewerbeentwicklungsflächen innerhalb des Gewerbe- und Industriepark Moorstraße zur Umsetzung der grundzentralen Funktionen, insbesondere der Schaffung neuer Arbeitsplätze - bestehen keine alternativen Planungsmöglichkeiten. So würden Gewerbeflächen an anderer Stelle neue Infrastrukturen benötigen und damit auch einen höheren Eingriff in die naturräumlichen Schutzgüter bedingen.

Gemeinde Isenbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Innerhalb des Bebauungsplanbereichs selbst sind aufgrund der vorhandenen Festsetzungen, die keine Erschließungstrassen sondern lediglich Baugebiete festlegen, alternative Zuschnitte nicht möglich.

Bei Verzicht auf diese Planung würden notwendige Gewerbeentwicklungsflächen für die nahe Zukunft innerhalb der Samtgemeinde fehlen. Die Samtgemeinde könnte ihren grundzentralen Aufgaben - u a. die Entwicklung von Arbeitsstätten - nicht nachkommen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) und sonstigen Fachplanungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) aufbauend auf eine Vor-Ort-Bestandsaufnahme gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Die in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt – im wesentlichen das Schutzgut Boden innerhalb der naturschutzfachlichen Schutzgüter – werden in der Summe der Festsetzungen des Bebauungsplans auf ein unerhebliches Maß reduziert, so dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt vorbereitet werden.

Unabhängig davon wird die Gemeinde im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die durch die Begrünungsmaßnahmen beabsichtigten Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben.

Die Ergebnisse der Ortstermine werden anhand von Fotos dokumentiert und in die weiteren städtebaulichen Planungen der Gemeinde einfließen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Betriebe im Gewerbe- und Industriegebiet Moorstraße der Samtgemeinde Isenbüttel in der Gemeinde Isenbüttel zu schaffen.

Auf insgesamt rd. 7,07 ha setzt der Bebauungsplan Industriegebiete (GI) auf rd. 6,93 ha, öffentliche Grünflächen auf rd. 0,04 ha und einen Graben als Wasserfläche auf rd. 0,10 ha fest. Innerhalb der Industriegebiete bestehen flächenhaften Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen für Gehölze auf rd. 0,33 ha bzw. auf rd. 0,11 ha.

Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 in den Industriegebieten sind hier Versiegelungen auf rd. 5,5 ha möglich. Mit der Straßenverkehrsfläche erlaubt der Bebauungsplan somit Versiegelungen auf insgesamt rd. 5,55 ha.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass negative Einflüsse durch den Bebauungsplan auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie auf das Landschaftsbild planungsrechtlich vorbereitet werden. Innerhalb des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", zugl. 1. Änderung "Gewerbegebiet Moorstraße Ost", zu dem der Planbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II - 1. Erweiterung" ursprünglich zählte, wurden im Norden des Planbereichs großräumig öffentliche Grünflächen festgesetzt und durch verschiedene Maßnahmen naturräumlich aufgewertet. Zusätzlich wurde auf den sog. "Ökopool" der Samtgemeinde zurückgegriffen. So wurden Ausgleichsmaßnahmen zum Rückbau der ehemaligen Kläranlage am Tankumsee den Eingriffen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet und eigenbindend gesichert. Grundlage für die Zuordnung in diesem Umfang bildete eine entsprechende Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB, die zu dem Ergebnis kam, dass mit diesen Maßnahmenpaket die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", zugl. 1. Änderung "Gewerbegebiet Moorstraße Ost" vollständig, d. h., zu 100 % ausgeglichen werden. Im Sinne der Prüfkriterien der Umweltprüfung werden die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt in der Summe der Festsetzungen und Maßnahmen insofern auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie für den Bodenschutz im Sinne von Bodenbelastungen wurden nicht ermittelt.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Industriegebiete	6,90 ha	98 %
- Industriegebiet 1	- 3,27 ha	
- Industriegebiet 2	- 3,63 ha	
Straßenverkehrsflächen	0,03 ha	<1 %
Grünflächen, öffentlich	0,04 ha	<1 %
Wasserflächen	0,10 ha	<1 %
Planbereich	7,07 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH gibt in ihrer Stellungnahme vom 08.04.2010 den Hinweis, dass sich im Planbereich TK Linien befinden. Der Plan liegt der Gemeinde vor.

Bei Veränderungen oder Neuverlegungen gibt die Gesellschaft den allgemeinen Hinweis, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, d.h. für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

- Belange der Bahn

Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 13.04.2010 auf die unmittelbare Nachbarschaft ihrer planfestgestellten Eisenbahnstrecke 6107 zum Planbereich hin und gibt folgende Hinweise:

"- In der Nähe von Bahnstrecken kann es zu Immissionen durch den Bahnbetrieb kommen; deshalb ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell er-

Gemeinde Isenbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

forderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der DB Netz AG aufzuerlegen.

- Die Grenzabstände nach der Nieders. Bauordnung sind einzuhalten.
- Geplante Bepflanzungen in der Nähe der Bahn sind mit der Deutschen Bahn AG gesondert abzustimmen. Das Merkblatt – Bepflanzungen an Bahnstrecken – ist hierbei zu beachten. Dieses Merkblatt kann – bei Bedarf – bei der DB Netz AG abgefordert werden.
- Im Grenzbereich zu den Bahnanlagen ist Vorsicht wegen möglicher Bahnkabel erforderlich."

- Kampfmittel

Nach Angaben der Zentralen Polizeidirektion Hannover, Dez. 23, vom 07.05.2010 sind südöstlich außerhalb des westlichen Planbereichs innerhalb des Flurstücks der Bahntrasse Schützenlöcher erkennbar. Daher ist davon auszugehen, dass dort Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen in diesem Bereich empfohlen.

Für den Planbereich selber liegen keine Verdachtsmomente vor. Sollten dennoch bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf in einem Erörterungstermin am 15.04.2010 im Rathaus Isenbüttel durchgeführt. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 30.03.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.05.2010 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu ergänzenden Hinweisen in der Begründung führten.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ist im Parallelverfahren gem. § 4a (2) BauGB zeitgleich mit dem Verfahren der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt worden (vergl. Kap. 6.3).

6.3 Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 23.08.2010 bis zum 24.09.2010 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom 20.08.2010 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Ergänzung der Begründung führten. Änderungen der Planfestsetzungen wurden nicht vorgenommen.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Betriebe im Gewerbe- und Industriegebiet Moorstraße der Samtgemeinde Isenbüttel in der Gemeinde Isenbüttel zu schaffen.

Auf insgesamt rd. 7,07 ha setzt der Bebauungsplan Industriegebiete (GI) auf rd. 6,90 ha, öffentliche Grünflächen auf rd. 0,04 ha, Straßenverkehrsflächen auf rd. 0,03 ha und einen Graben als Wasserfläche auf rd. 0,10 ha fest. Innerhalb der Industriegebiete bestehen flächenhaften Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen für Gehölze auf rd. 0,33 ha bzw. auf rd. 0,11 ha.

Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 in den Industriegebieten sind hier Versiegelungen auf rd. 5,52 ha möglich. Mit der Straßenverkehrsfläche erlaubt der Bebauungsplan somit Versiegelungen auf insgesamt rd. 5,55 ha.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

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

Innerhalb der Umweltprüfung wurden Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn sowie der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fand eine örtliche Bestandsaufnahme statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass das neue Baugebiet negative Einflüsse durch Versiegelung, Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie auf das Landschaftsbild vorbereitet.

Innerhalb des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", zugl. 1. Änderung "Gewerbegebiet Moorstraße Ost", zu dem der Planbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II - 1. Erweiterung" ursprünglich zählte, wurden im Norden des Planbereichs großräumig öffentliche Grünflächen festgesetzt und durch verschiedene Maßnahmen naturräumlich aufgewertet. Zusätzlich wurde auf den sog. "Ökopool" der Samtgemeinde zurückgegriffen. So wurden Ausgleichsmaßnahmen zum Rückbau der ehemaligen Kläranlage am Tankumsee (siehe Anhang der Begründung) in einem Umfang von 1,90 ha den Eingriffen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet und eigenbindend gesichert. Grundlage für die Zuordnung in diesem Umfang bildete eine entsprechende Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB, die zu dem Ergebnis kam, dass mit diesen Maßnahmenpaket die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", zugl. 1. Änderung "Gewerbegebiet Moorstraße Ost" vollständig, d. h. zu 100 % ausgeglichen sind.

Die damals für diesen Planbereich vorgesehenen Festsetzungen zur Versiegelung und zur Begrünung in den Baugebieten wurden nicht verändert. Insofern ergeben sich auch keine Abweichungen zum damaligen Ergebnis der Eingriffsregelung, so dass das aktuell ermittelte Ausgleichsdefizit durch die selbstbindenden Maßnahmen der Gemeinde im "Ökopool" am Tankumsee und durch die Festsetzungen (Grünflächen) im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", zugl. 1. Änderung "Gewerbegebiet Moorstraße Ost" vollständig ausgeglichen wird.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Pkt. 6.0 der Begründung zu entnehmen.

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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Öffentlichen Flächen weist der Bebauungsplan nicht aus. Die angrenzenden Erschließungsstraßen sind ausgebaut.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans werden keine neuen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig. Die Erschließungsstraßen sind ausgebaut; Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungssysteme sind in den Straßenräumen der Erschließungsstraßen vorhanden. Die Abwässer werden der Kläranlage des Wasserverbands Gifhorn in Isenbüttel zugeführt.

Gemeinde Isenbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 23.08.2010 bis 24.09.2010 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 20.12.2010 durch den Rat der Gemeinde Isenbüttel unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Isenbüttel, den 07.10.2011

Gemeinde Isenbüttel

Der Bürgermeister

Gez. Peter Zimmermann

Siegel

(Bürgermeister)

Anhang

Ökopool der Samtgemeinde im Bereich der ehemaligen Kläranlagen am Tankumsee
1,90 ha des Flurstücks 53/7 der Gemarkung Isenbüttel

