





Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Verkehrsflächen

-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Private Parkfläche

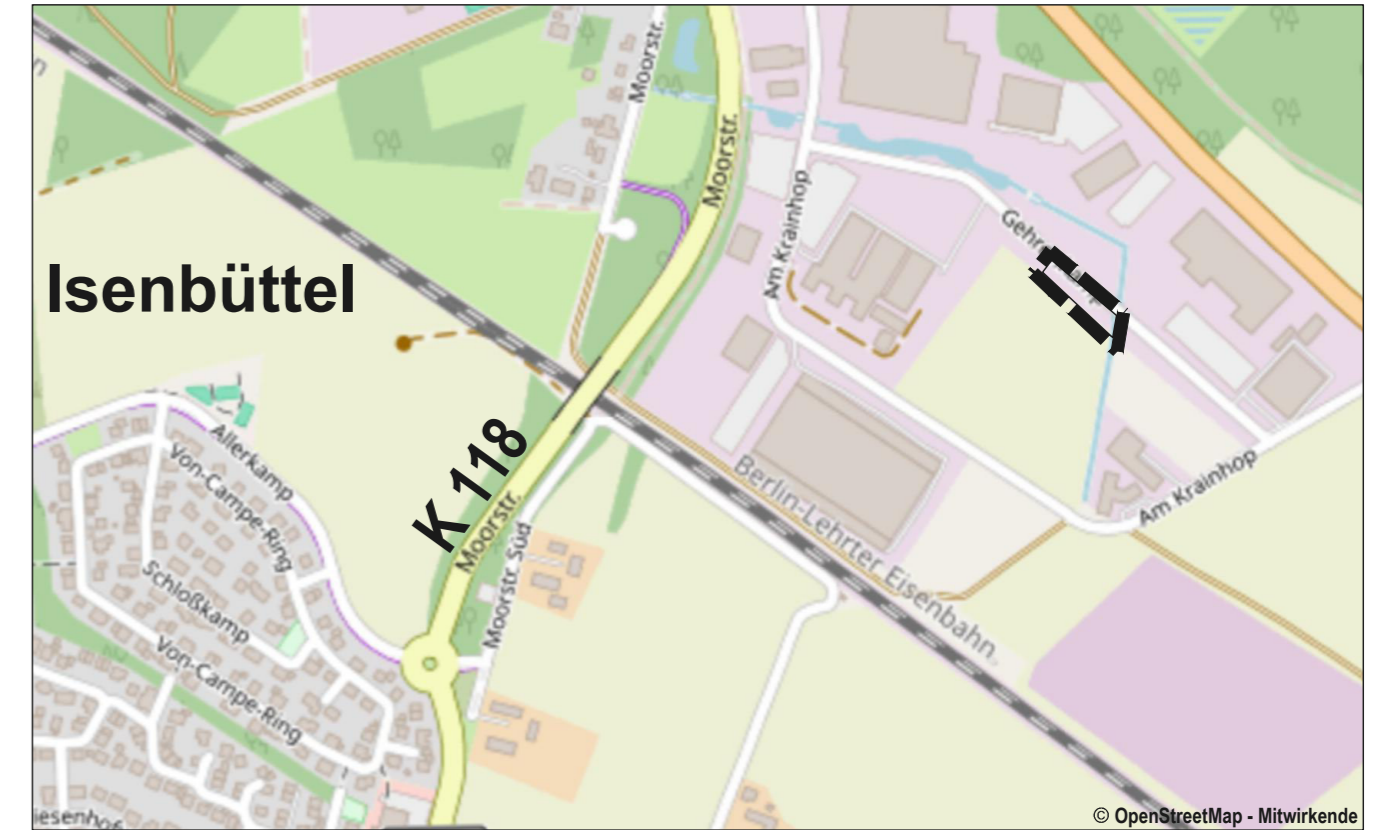
Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- 1 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB)
 - 1.1 Die Zu- und Abfahrtsbereiche, Fahrwege, Stellplatz- und Abstandsflächen im Plangebiet sind durch versickerungsoffene Oberflächen wie bspw. Ökopflaster, Pflanz- und Grünflächen etc. so zu gestalten, dass mind. 50 % der Fläche rechnerisch unversiegelt bleibt.

Angefertigt im März 2025
durch Stolte, VT
 Auftragsnr.2025-8003.....
 GemarkungIsenbüttel.....
 Flur10.....
 Maßstab 1:1.000.....
 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



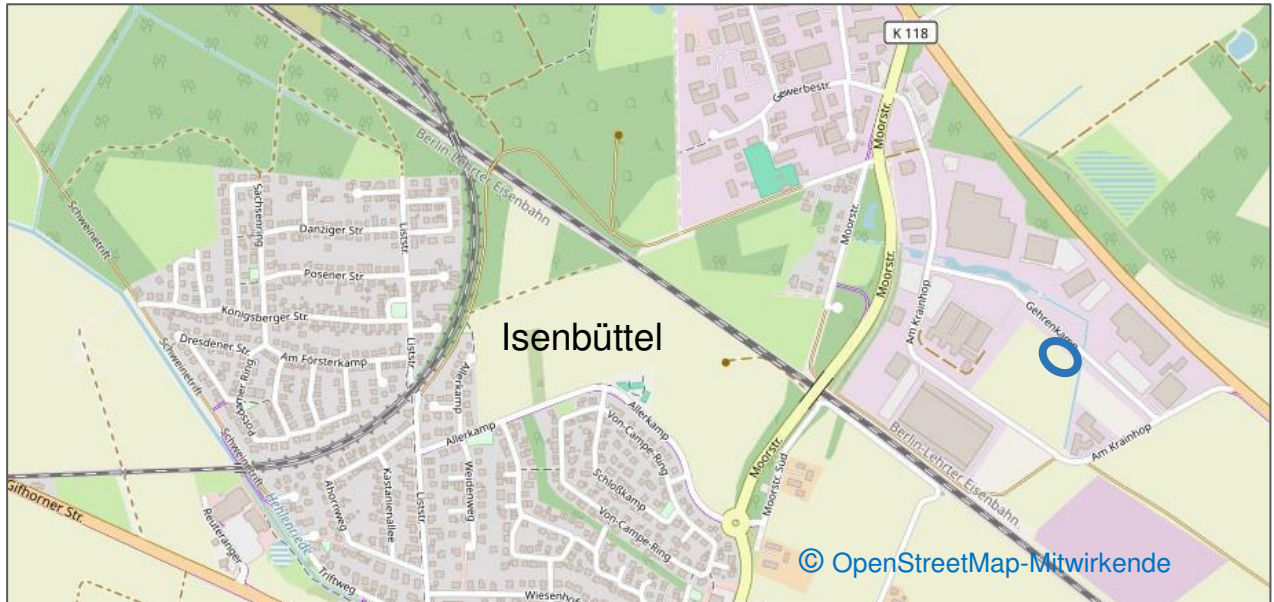
Gemeinde Isenbüttel

**Gewerbegebiet Moorstraße Ost II
3. Erweiterung**

Bebauungsplan

Stand: § 13a/ § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", 3. Erweiterung



Stand: §§ 13a / 3 (2) / 4 (2) BauGB
04/ 2025

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	6
1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung „Parken“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
3.0 Umweltbelange	8
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	8
4.0 Flächenbilanz	9
5.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen	9
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	9
7.0 Verfahrensvermerk	10

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 befindet sich im Zusammenhang des bestehenden Gewerbegebiets Moorstraße Ost und ist Bestandteil der bebauten Ortslage von Isenbüttel. Es liegt südlich der Gemeindestraße Gehrenkamp.

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 betrifft ein Areal im Gewerbegebiet Moorstraße Ost von Isenbüttel. Zur Unterstützung ortsansässiger Gewerbetreibende, Bereitstellung von Entwicklungsmöglichkeiten erfolgt die Ausweisung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für das Parken gegenüber der Straße des Gewerbebetriebs, um den Bedarf nach betrieblichen Stellplätzen zu befriedigen.

Das hierfür herangezogene Areal ist im RROP als vorhandener Siedlungsbereich enthalten. Südlich des Plangebietes befinden sich die Haupteisenbahnstrecke (Kap. IV 1.3 (2) in einiger Entfernung sowie eine Gasfernleitung (Kap. IV 3.3 (3)), nördlich begrenzt die Landesstraße 292 (Kap. IV 1.4 (2)) als Hauptverkehrsstrecke das Gewerbegebiet. Das Plangebiet ist umgeben von Darstellungen des bestehenden Siedlungsbereiches.

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. Grundsätzlich befindet sich die Planung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Isenbüttel als Träger der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Isenbüttel besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser wurde in der Urfassung 1978 wirksam. Der Flächennutzungsplan ist derzeit in der Fassung der 42. Änderung wirksam, welche die Darstellung gewerblicher Baufläche sowie einer Sonderbaufläche für ein Tierheim im nördlichen Bereich von Ribbesbüttel zum Ziel hatte.

Die 43. und 44. Änderung befinden sich in Aufstellung und betreffen ebenfalls Planüberarbeitungen in anderen Mitgliedsgemeinden.

Das vorliegende Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche enthalten. Da es um die Ausweisung von Verkehrsflächen des ruhenden Verkehrs für einen bestehenden Gewerbebetrieb zur Deckung des Parkplatzbedarfs geht, erachtet die Gemeinde den Bebauungsplan als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Am 26.03.1998 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II" beschlossen. Der vorliegende Erweiterungsbereich war Bestandteil des Plangebietes. Überwiegende Teile des Bebauungsplans wurden in den Jahren 2000, 2001, 2006 bekannt gemacht und wurden damit rechtskräftig. Das Plangebiet wurde als eingeschränktes Industriegebiet mitüberplant aber vom Satzungsbeschluss ausgenommen, sodass eine Bekanntmachung und ein Inkrafttreten des Planungsrechts nicht stattfanden.



Abb. Gewerbegebiet Moorstraße Ost II

Aufgrund zwischenzeitlicher Novellierungen im Planungsrecht sowie der Zeitabstände seit den Planverfahren, birgt eine Beschlussfassung und eine Inkraftsetzung auf Basis

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

des Urplans möglicherweise rechtliche Mängel. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschieden, einen Bauleitplan aufzustellen.

Planungsrechtlich stehen die Festsetzungen dem Zustand des unbeplanten Innenbereichs gegenüber, weshalb die Planung auch die Bezeichnung der "3. Erweiterung" erhält.

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von 0,17 ha. Der planbedingte Umfang der Versiegelung bleibt unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (2 ha), damit dient der vorliegenden Plan der sinnvollen Bereitstellung von Flächen für gewerbliche Entwicklungen im Innenbereich. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Möglichkeit, die Planung gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen besteht auch, da durch die Planung keine Vorhaben zur Ausführung kommen werden, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig wären, da Betriebsarten mit einer Relevanz nach § 50 BImSchG durch die Festsetzung des Gebietscharakters ausgeschlossen werden.

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet befindet sich einer Entfernung von über 2.500 m östlich des Plangebietes mit dem Aller Barnbruch.

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

Der städtebauliche Entwicklungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel weist für das Plangebiet keine besondere Funktionszuweisung aus.³⁾

Die Planung befindet sich daher nicht im Widerspruch mit den informellen Planwerken.

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um Entwicklungsmöglichkeiten für einen vorhandenen Gewerbebetrieb durch die Bereitstellung von Parkflächen zu unterstützen.

Mit der Planung werden erstmalig Versiegelungen auf bisher unbebauten Flächen ermöglicht. Signifikant negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich aber nicht zu erwarten, da es sich um die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes handelt und die Überbauung auf die Hälfte beschränkt wird. Vielmehr wird die Gemeinde Isenbüttel im Hinblick auf ihre Gewerbetreibenden gestärkt. Die Planung dient hierbei Entwicklungsmöglichkeiten für einen vorhandenen Betrieb bereitzustellen.

Durch den Bebauungsplan werden planungsrechtlich erstmalig Versiegelungen ermöglicht, da es sich um die Festsetzung von Verkehrsfläche auf bisher unbebauten und unbeplanten Flächen handelt. Allerdings beschränkt die Gemeinde den Umfang der Überbauung auf das notwendige Maß, sodass nur von einer Versiegelung von max. 50% der Fläche zu rechnen sein wird. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten jedoch im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch die Planung möglicherweise verursacht werden, ist somit nicht erforderlich und auch nicht geplant.

Planungsrechtlich ist von einer Zunahme der Versiegelungen auszugehen. Es ist allerdings anzunehmen, dass die hier durch Überbauung abfließende Menge Niederschlagswasser bei der damaligen Dimensionierung der Entsorgungsanlagen mitgedacht wurde, da die Flächen, wenn sie auch nicht Bestandteil der Beschlussfassung waren, mit überplant wurden. Außerdem ist auch aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Vorgaben zum Umweltschutz nicht mit signifikanten Beeinträchtigungen hinsichtlich der Entsorgung zu rechnen.

Vorhabenbedingt gehen von der Planung erhebliche Beeinträchtigungen für die naturräumlichen Schutzgüter einher. Immissionsschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht.

1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

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

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

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung "Gewerbegebiet Moorstraße Ost II", 3. Erweiterung umfasst ca. 0,17 ha Fläche im Norden der Ortslage von Isenbüttel im vorhandenen Gewerbegebiet. Ziel ist die Inanspruchnahme einer bisher unbebauten Fläche als Parkplatz für den Bedarf eines vorhandenen Gewerbetreibenden.

2.1 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung "Parken" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Nutzung des Plangebietes für gewerbliche Zwecke, in Form eines Parkplatzes für einen vorhandenen Betrieb, repräsentiert den Planungswillen der Gemeinde. Entsprechend der geplanten Nutzung wird die zulässige Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für das Parken festgesetzt. Die Planung dient dazu, einem ansässigen Gewerbebetrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Aus Gründen des Umweltschutzes wurde das Maß der baulichen Nutzung auf maximal 50 % begrenzt. Die Umsetzung der Vorgaben kann durch Ökopflaster, Grünflächen, Gehölzen erfolgen. Es ist allerdings bei der Umsetzung darauf zu achten, dass die Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen für den südlich angrenzenden Graben von der Seite des Plangebietes aus, nach wie vor möglich sind.

Da es sich um eine bisher nicht beplante und unbebaute Grünfläche handelt, ist mit erheblichen Beeinträchtigungen für naturräumliche Schutzgüter durch erstmalige Versiegelungen zu rechnen. Allerdings befindet sich das Grundstück bereits in einem baulich intensiv geprägten Umfeld. Ungeachtet dessen sind im beschleunigten Verfahren, Eingriffe als planungsrechtlich zulässig bzw. bereits erfolgt zu bewerten. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten konnten nicht festgestellt werden. Es sind lediglich Nahrungsflächen von der Inanspruchnahme betroffen, die nicht durch Zugriffsverbote geschützt sind. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass das Artenschutzrecht unmittelbar gilt.

Die planungsrechtliche Zunahme der Überbauung um 50 % beinhaltet eine wenn auch geringe Zunahme der abfließende Mengen Niederschlagswassers aus dem Geltungsbereich. Es ist daher davon auszugehen, dass bei der damaligen Dimensionierung der Entsorgungsanlagen diese Überbauung bereits Bestandteil der Konzeption war. Außerdem handelt es sich mit einer zulässigen Versiegelung von rd. 850 m² um eine überschaubare Fläche angesichts der umfassenden Industriegebiete, die hier einst umgesetzt werden sollten.

Schalltechnisch wird aufgrund des geringen Planumfangs sowie mit Hinblick auf das konkrete Vorhaben und der Plangebietsumgebung davon ausgegangen, dass durch die Erweiterung keine wesentliche Veränderung der Situation zu erwarten sind.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der Fläche sind gewährleistet.

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,17 ha, für die im Urplan die Ausweisung eines Industriegebietes vorgesehen war, die aber nie zur Rechtskraft gebracht wurde. Aus diesem Grund stellt die Erweiterung planungsrechtlich die erstmalige Inanspruchnahme und 50%ige Versiegelung einer bisher unbebauten Fläche dar.

In der Vor-Ort-Bestandsaufnahme stellt sich die Abstandsfläche als artenarmer Scher- und Trittrasen dar, die im Norden vom Straßenbankett und im Süden von einem Entwässerungsgraben begrenzt werden. Das Gewässer wird zwar durch einige strauchartige Gehölze gesäumt, weist aber dennoch keinen hohen Natürlichkeitsgrad aufgrund seiner Funktion für die Entwässerung auf.

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Isenbüttel, im Gewerbegebiet Moorstraße Ost. Die angrenzenden Bereiche sind als Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt bzw. entsprechend planerisch vorbereitet. Das Plangebiet wurde bisher nicht genutzt.

Auch wenn die Bedeutung der Fläche für die naturräumlichen Schutzgüter im Ausgangszustand keine hohe Bedeutung aufweist, ist durch die erstmalige Überbauung mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser durch die erstmaligen Versiegelungen auszugehen. Daher hat die Gemeinde beschlossen, die Eingriffe in die Umwelt durch die Beschränkung der zulässigen Versiegelungen auf 50 % zu beschränken.

In der Vor-Ort-Bestandsaufnahme sowie aufgrund der Auswertung einschlägiger Planwerke ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Bedeutung auszugehen, die über die von Nahrungsflächen hinausgeht. Insofern muss aufgrund der vorgefunden Biototypen damit gerechnet werden, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind. Aufgrund der Bestandsaufnahmen des Plangebietes im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sowie durch die Auswertung der einschlägigen Fachpläne haben sich keine Hinweise auf die Herausbildung gesetzlich geschützter Biotope ergeben. Das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten und Lebensgemeinschaften ist auf dieser Grundlage auszuschließen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass betroffene Arten hinsichtlich der Nahrungsflächen auf die nach wie vor umfangreich in der Umgebung vorhandenen Grünareale ausweichen können. Allerdings gilt das Artenschutzrecht unmittelbar.

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

Es sind vorhabenbedingt Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima, Fläche und Landschaft zu erwarten, die allerdings nicht erheblicher Natur sind. Für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Immissionsschutzrechtliche Bedenken bestehen ebenfalls nicht. Bodenbelastungen oder denkmalrechtliche Belange kommen nach Information der Gemeinde bei der Planung nicht zum Tragen.

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parken"	0,17 ha	100 %
Planbereich	0,17 ha	100 %

5.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

(wird im Laufe des Planverfahrens ergänzt)

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Es wurde stattdessen gem. § 13a BauGB der Öffentlichkeit der Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren Auswirkungen zu informieren.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

- Veröffentlichung/ Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Veröffentlichung der Planunterlagen vom bis in der Gemeindeverwaltung Isenbüttel sowie bei der Samtgemeinde stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Verfahrensfrist gebeten.

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

Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

7.0 Verfahrensvermerk

Mit der Begründung zum Bebauungsplan wurde mit den dazugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis das Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit durchgeführt.

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

Isenbüttel, den

.....
(Bürgermeister)