

PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanV 90)

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzung Ziff. II.1 bis II.3, III.1, IV.1, V.1, V.5 bis V.5.2, VI.1
	Dorfgebiete, gegliedert siehe textliche Festsetzung Ziff. I.1, IV.1
	Dorfgebiete, gegliedert siehe textliche Festsetzung Ziff. I.1, II.1 bis II.3, III.1, IV.1, V.1, V.5 bis V.5.2, VI.1

Maß der baulichen Nutzung

	Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Ziff. II.1
	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
	Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. II.2.2
	Höhe baulicher Anlagen, Oberkante als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Ziff. II.2.2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Ziff. III.3
	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen, siehe textliche Festsetzung Ziff. V.2, V.5 bis V.5.2
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

	Versorgungsfläche Elektrizität
--	--------------------------------

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

	Abwasserleitung, unterirdisch, siehe Hinweis 1 RW - Regenwasserleitung SW - Schmutzwasserleitung
--	--

Grünflächen

	Öffentliche Grünfläche, siehe textliche Festsetzung Ziff. V.4.1 bis V.5.2
	Bolzplatz
	Rodelberg
	Spielplatz
	Private Grünfläche, siehe textliche Festsetzung Ziff. V.3, V.5 bis V.5.2

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. V.4.1 bis V.5.2
	Bäume anpflanzen, siehe textliche Festsetzung Ziff. V.4.1 bis V.5.2

Angefertigt im November 2006 durch Weirich, V1

Auftragsnr. 2006-8017
2006-8018

Gemarkung Isenbüttel

Flur 3

Maßstab 1: 1.000

DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Königsplatz 16
14195 Berlin (030) 7893-0 / Berlin (030) 7893-28
3 8 5 1 8 G I F H O R N

Veröffentlichung für gewerbliche Zwecke verboten!
(§ 11 Nr. 11 a) des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985 (No. 108 S. 95)

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, siehe textliche Festsetzung Ziff. IV.2
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hinter den Wiesenhöfen" mit ÖBV
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hinter den Wiesenhöfen 1. Änderung" mit ÖBV
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hinter den Wiesenhöfen 2. Änderung" mit ÖBV

TEXTLICHE FESTZETZUNGEN

I Art der baulichen Nutzung

I.1 Das Dorfgebiet ist gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert. Im Dorfgebiet MD2 sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

I.2 Das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 (6) BauNVO eingeschränkt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

II Maß der baulichen Nutzung/ Höhe baulicher Anlagen

II.1 Die für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und das Dorfgebiet (MD2) zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

II.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und dem Dorfgebiet (MD2) dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteine, Fahrstuhlbauteilen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen, überschritten werden.

II.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und dem Dorfgebiet (MD2) ist eine Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden (OKFF im EG) von max. 0,75 m über dem Bezugspunkt zulässig.

II.2.2 Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.
Steigt oder fällt das Gelände, so ist die Höhe um das Maß des natürlichen Gefälles zu verändern.

II.3 Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser für eine Wohneinheit beträgt 700 m². Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Größe maximal 30 % der jeweiligen Gesamtwohnfläche beträgt. Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser beträgt je Wohneinheit 400 m².

III Überbaubare Grundstücksflächen

III.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und dem Dorfgebiet (MD2) sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

IV Immissionsschutz

IV.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Dorfgebieten MD1 und MD2 ist passiver Lärmschutz gemäß DIN 4109 gegenüber den Emissionen der Bahn und dem Straßenverkehrslärm der "Entlastungsstraße AllerKamp" und der "Moorstraße" festgesetzt.
(Die Lärmpegelbereiche sind der Anlage zur Begründung zu entnehmen.)

IV.2 Für die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes gilt:
Es ist eine Lärmschutzanlage aus Erdwall oder Lärmschutzwand oder als Kombination aus beidem als Immissionsschutz mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,0 m über dem Bezugspunkt zu errichten.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse.
Gleichzeitig gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.

IV.3 Im Dorfgebiet MD1 ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage mit einer Höhe bis zu 3 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

V Grünordnung

V.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und dem eingeschränkten Dorfgebiet (MD2) ist je Baugrundstück bzw. je Wohneinheit ein heimischer, standortgerechter, mittel- bis großkröniger Laubbaum zu pflanzen.

V.2 Für je 25 qm Fahrbahn ist ein heimischer, standortgerechter, mittel- bis großkröniger Laubbaum zu pflanzen.

V.3 Innerhalb der privaten Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine fachgerechte Begrünung der Lärmschutzanlage vorzunehmen.

V.4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 75 m² Bepflanzungsfläche mind. ein heimischer, standortgerechter, großkröniger Laubbaum zu pflanzen. Darüber hinaus ist je 2 m² Bepflanzungsfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Der Regelstandort beträgt 1,00 m.
Auf den übrigen Flächen ist eine krautige Vegetation zu entwickeln. Die Ruderalvegetation ist vor einer Verbuchung zu schützen und mindestens alle 3 Jahre und maximal 1 x jährlich nicht vor dem 15. Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

V.4.2 Für die innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu pflanzenden Einzelbäume sind heimische, standortgerecht mittel- bis großkrönige Laubbäume zu verwenden.

V.5 Die im gesamten Plangebiet anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämmle mit einem Mindeststammumfang von 10 bis 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
Die anzupflanzenden Sträucher sind als Wurzelware, 2 x verpflanzt, 60 cm bis 100 cm Höhe, zu pflanzen.

V.5.1 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.

V.5.2 Die Maßnahmen stellen Ausgleichsmaßnahmen i.S. des § 1a BauGB dar.

VI Regelung des Wasserabflusses

VI.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und dem Dorfgebiet (MD2) ist je Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit einem Mindestvolumen von 1 m³ anzulegen. Ein Notüberlauf zur Regenwasserkanalisation ist herzustellen.

VII Sonstiges

VII.1 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.

Hinweise

- Bei Anpflanzungen im Bereich von Leitungen sind die geltenden Schutzbestimmungen des Leistungsträgers zu beachten.
- Die Lärmpegelbereiche für die Baugebiete sind als Anlage zur Begründung gekennzeichnet.
- Gebäude/Anbauten/ Nebenanlagen/ Abgrabungen auf den privaten Grundstücken zuge-wandten Seiten der Immissionsschutzanlage sind unzulässig.
- Exemplarische Pflanzlisten befinden sich im Anhang zur Begründung.
- Brauchwasserentzug über die Gartenbewässerung hinaus bedarf einer Wasserrechtsgenehmigung.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes "Hinter den Wiesenhöfen III" zugleich "Hinter den Wiesenhöfen", 4. Änderung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelung der Örtlichen Bauvorschrift setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung und Farbton der Dacheindeckung) und Einfriedungen.

§ 2 Dächer

- Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer mit einer allseitig gleichen Dachneigung von 35° bis 50°, Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig. Die Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite höchstens um die halbe Höhe des Giebelrecks abgewalmt werden. Die Neigung des Krüppelwalms darf 60° betragen.
- Für alle geneigten Dachflächen sind nur Dacheindeckungsmaterialien aus Tonziegeln und Betonquadern in den nachfolgend aufgeführten Farbblöcken der Farbreihen ROT, GRAU und BRAUN der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

RAL 3009 (Oxidrot)	RAL 7016 (Anthrazitgrau)	RAL 8012 (Rotbraun)
RAL 3011 (Braunrot)	RAL 7021 (Schwarzgrau)	RAL 8015 (Kastanienbraun)
RAL 3013 (Tomaterot)	RAL 7022 (Umbragrau)	RAL 8016 (Mahagonibraun)
RAL 3016 (Koralenrot)	RAL 7024 (Graphitgrau)	RAL 8019 (Graubraun)

Mischungen aus den vorgenannten Farbblöcken sind zulässig.

3. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 2 sind Wintergärten, verglaste Flächen und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energien (Solarthermie/Photovoltaikanlagen) dienen.

4. Ausnahmsweise zulässig sind Dachneigungen ≤ 25°, wenn das Dach begrünt wird.

§ 3 Einfriedungen
Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt (vergl. textl. Festsetz. Ziffer II.2.2) als senkrecht strukturierte Holzlatenzäune und/ oder als lebende Hecken zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Präambel und Ausfertigung
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und die Örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.
Isenbüttel, den 14.5.2007
gez. Peter Zimmermann (Bürgermeister) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.10.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.11.2006 öffentlich bekannt gemacht.
Isenbüttel, den 14.5.2007
gez. Peter Zimmermann (Bürgermeister) Siegel

Planunterlagen
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2006).
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 12. APR. 2007
gez. Erdmann (Öffentl. best. Verm.-Ing.) Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.
Braunschweig, den 10.4.2007
gez. MK, gez. Schwerdt (Planverfasser) Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Entwurf des Bebauungsplans, der Örtlichen Bauvorschrift und die Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.5.2007 im Amtsblatt Nr. 6 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift sind demgemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.5.2007 in Kraft getreten.
Isenbüttel, den 11.6.2007
gez. Peter Zimmermann (Bürgermeister Gemeindedirektor) Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.
Isenbüttel, den
(Bürgermeister)

**GEMEINDE ISENBÜTTEL
ORTSCHAFT ISENBÜTTEL**

**HINTER DEN WIESENHÖFEN III
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
ZUGL. HINTER DEN WIESENHÖFEN
4. ÄNDERUNG**

BEBAUUNGSPLAN

Stand: In Kraft getretene Fassung
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT IN KRAFT GETRETENE FASSUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "HINTER DEN WIESENHÖFEN III" MIT ÖRTLICHER
BAUVORSCHRIFT ZUGLEICH "HINTER DEN WIESENHÖFEN", 4. ÄNDERUNG
GEMEINDE ISENBÜTTEL, ORTSCHAFT ISENBÜTTEL, LANDKREIS GIFHORN**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE ISENBÜTTEL

2006

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT, BRAUNSCHWEIG,
MITARBEITER: DIPL.-ING. M. KLESEN, C. STELLER;
A. HOFFMANN, M. PFAU, G. WINNER;
A. KÖRTGE, K. MÜLLER**

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

INHALTSVERZEICHNIS:

	SEITE
<u>1.0 ALLGEMEINES</u>	4
<u>1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN</u>	4
<u>1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE</u>	5
<u>1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u>	5
<u>2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG</u>	6
<u>2.1 BAUGEBIETE</u>	7
<u>2.1.1 ALLGEMEINE WOHNGBIETE (WA)</u>	7
<u>2.1.2 DORFGEBIETE (MD)</u>	8
<u>2.2 VERKEHRSFLÄCHEN</u>	9
<u>2.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN</u>	9
<u>2.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHE</u>	10
<u>2.5 VER- UND ENTSORGUNG</u>	10
<u>2.6 BRANDSCHUTZ</u>	11
<u>2.7 IMMISSIONSSCHUTZ</u>	11
<u>2.8 BERÜCKSICHTIGUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN SPIELPLATZGESETZES</u>	13
<u>3.0 UMWELTBERICHT</u>	13
<u>3.1 EINLEITUNG</u>	13
<u>3.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS</u>	13
<u>3.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES</u>	14
<u>3.1.3 METHODIK</u>	14
<u>3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND UMWELTAUSWIRKUNGEN</u>	15
<u>3.2.1 BESTAND</u>	15
<u>3.2.1.1 ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN</u>	15
<u>3.2.1.2 BODEN</u>	17
<u>3.2.1.3 WASSER</u>	17
<u>3.2.1.4 LUFT/ KLIMA</u>	18
<u>3.2.1.5 LANDSCHAFT</u>	18
<u>3.2.2 PLANUNGSMASSNAHMEN UND BEWERTUNG</u>	19
<u>3.2.2.1 ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN</u>	20
<u>3.2.2.2 IMMISSIONSSCHUTZ</u>	20
<u>3.2.2.3 BODEN</u>	22
<u>3.2.2.4 WASSER</u>	22
<u>3.2.2.5 LUFT/ KLIMA</u>	22
<u>3.2.2.6 LANDSCHAFT</u>	22
<u>3.2.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION</u>	23
<u>3.2.4 PLANUNGALTERNATIVEN</u>	23
<u>3.3 ZUSATZANGABEN</u>	24
<u>3.3.1 VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</u>	24

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

<u>3.3.2</u>	<u>ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT</u>	24
<u>3.3.3</u>	<u>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</u>	25
<u>4.0</u>	<u>BEGRÜNDUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT</u>	26
<u>4.1</u>	<u>ZUM GELTUNGSBEREICH</u>	26
<u>4.2</u>	<u>ZU DACHFORMEN</u>	26
<u>4.3</u>	<u>ZU ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG</u>	26
<u>4.4</u>	<u>ZU EINFRIEDUNGEN</u>	27
<u>4.5</u>	<u>ZU ORDNUNGSWIDRIGKEITEN</u>	27
<u>5.0</u>	<u>ZU BEACHTENDE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u>	27
<u>6.0</u>	<u>ABLAUF DES PLANVERFAHRENS</u>	33
<u>7.0</u>	<u>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB</u>	34
<u>7.1</u>	<u>PLANUNGSZIEL</u>	34
<u>8.2</u>	<u>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN/ ABWÄGUNG</u>	35
<u>8.0</u>	<u>BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</u>	36
<u>8.1</u>	<u>DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS</u>	36
<u>8.2</u>	<u>DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS</u>	36
<u>8.3</u>	<u>HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE</u>	36
<u>8.4</u>	<u>BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS</u>	36
<u>9.0</u>	<u>DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</u>	36
<u>10.0</u>	<u>VERFAHRENSVERMERK</u>	37
<u>11.0</u>	<u>ANLAGEN</u>	38
<u>11.1</u>	<u>ANLAGE 1 – MASSGEBLICHE AUSSENLÄRMPEGEL</u>	38
<u>11.2</u>	<u>ANLAGE 2 – PFLANZLISTEN - BEISPIELE</u>	38
<u>11.2</u>	<u>ANLAGE 2 – PFLANZLISTEN - BEISPIELE</u>	39

BEGRÜNDUNG

Stand: In Kraft getretene Fassung
zum Bebauungsplan "Hinter den Wiesenhöfen III" mit Örtlicher Bauvorschrift zugleich "Hinter
den Wiesenhöfen", 4. Änderung
Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Samtgemeinde Isenbüttel zählt zur Zeit (Stand: 01/2006) ca. 15.600 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 Landesstraße L 292 und die Kreisstraßen K 66, K 67, K 114 und K 118 ist das Gebiet gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Darüber hinaus ist die Gemeinde durch die Bahnlinien Hannover – Berlin und Braunschweig – Gifhorn an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden. Die Bahnhöfe bzw. Haltepunkte befinden sich in Gifhorn, Calberlah und in Meine (Samtgemeinde Papenteich). Die Samtgemeinde wird vom Mittellandkanal und dem Elbe Seitenkanal durchquert. An der Einmündung des Elbe Seitenkanals in den Mittellandkanal besteht ein Schiffsanlegeplatz.

Die Gemeinde Isenbüttel zählt gegenwärtig ca. 6.300 Einwohner und liegt im Norden der Samtgemeinde Isenbüttel.

Das Plangebiet liegt zwischen der geplanten Entlastungsstraße, die Gegenstand des Bebauungsplanes "Entlastungsstraße Allerkamp", zugleich 3. Änderung "Hinter den Wiesenhöfen" der Gemeinde Isenbüttel ist und dem Nordrand der bebauten Ortslage.

1.1 LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHE ZIELVORGABEN

Nach dem Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm ¹⁾ und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig ²⁾ ist der Ortsteil Isenbüttel der Gemeinde als Grundzentrum u. a. zur Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs eingestuft. Zugleich ist der Ort als Standort mit den Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten" festgelegt (D 1.5 03). Hier sind vorrangig "solche Maßnahmen durchzuführen, die eine sozial- und umweltverträgliche kleinräumige Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung fördern".

Der Planbereich liegt nördlich der Landesstraße L 292 (Calberlaher Straße), die als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung festgelegt ist (D 3.6.3 05). Südlich hiervon verläuft die Hehlenriede, die als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung festgelegt ist (D 2.1 11). Das Plangebiet selbst ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft (D 3.2 02) im Regionalen Raumordnungsprogramm in den zeichnerischen Festlegungen enthalten.

¹⁾ vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 (LROP), in der aktuellen Fassung

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, Zweckverband Großraum Braunschweig 1995 (RRÖP), in der aktuellen Fassung

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Durch die Planung eines Wohngebietes zwischen dem nördlichen Ortsrand von Isenbüttel und der geplanten Entlastungsstraße kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe zur Entwicklung von Wohnstätten nach. Dabei werden für die Planung Flächen herangezogen, die im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft dargestellt sind. Da die Planung in Abstimmung mit den Grundeigentümern erfolgt und da so eine sinnvolle Nutzung der Bereiche zwischen Ortsrand und Entlastungsstraße ermöglicht wird, erachtet die Gemeinde Isenbüttel ihre Planung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst zu haben.

1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan "Hinter den Wiesenhöfen III" mit Örtlicher Bauvorschrift ist aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel entwickelt, der in seiner Urfassung seit 1978 wirksam ist und zwischenzeitlich – entsprechend der örtlichen Entwicklungsbedürfnisse – durch Änderungen fortgeführt wurde.

Für die Gemeinde Isenbüttel ist der Flächennutzungsplan mit Stand der 25. Änderung wirksam.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 27. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Isenbüttel durchgeführt. Es erfolgt dort für den vorliegenden Geltungsbereich die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz und Rodelberg. Im Wesentlichen werden dabei Flächen für die Landwirtschaft überplant. Somit wird der Bebauungsplan künftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Gleichzeitig entwickelt die Gemeinde Isenbüttel zur Realisierung der Entlastungsstraße im Norden der bebauten Ortslage den Bebauungsplan "Entlastungsstraße Allerkaamp", zugleich 3. Änderung "Hinter den Wiesenhöfen". Durch diesen Bebauungsplan soll die Umverteilung der Verkehre in der bebauten Ortslage auf der Grundlage eines Verkehrsgutachtens ermöglicht werden. Dieser Bebauungsplan wird die Planfeststellung ersetzen. Dabei wird die geplante Entlastungsstraße mit einem Kreisverkehr an die Kreisstraße K 118 (Moorstraße) angebunden. Um die bestehenden Baugebiete nicht durch neue zusätzliche Erschließungsverkehre zu belasten, wird die Erschließung des neuen Baugebietes direkt zur Entlastungsstraße erfolgen. Hierfür sind zwei Zufahrten vorgesehen.

1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um einerseits der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum und der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten Rechnung zu tragen. Andererseits wird so eine sinnvolle Nutzung der Flächen ermöglicht, die nach Realisierung der Entlastungsstraße im Norden von Isenbüttel zwischen dieser und der bebauten Ortslage verbleiben.

Da sich östlich der "Moorstraße" landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich befinden, wird der nächstgelegene als Dorfgebiet in die Planung einbezogen, um durch ein

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

gegliedertes Dorfgebiet einerseits den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen und andererseits durch die Abstufung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im zu entwickelnden allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten.

Im Zuge der Umsetzung des Baugebietes "Hinter den Wiesenhöfen" wird in einem letzten Bauabschnitt die Verlegung des informell entstandenen Bolzplatzes am "Allerkamp" erforderlich. Insofern wird für einen neuen Bolzplatz eine Grünfläche, die zugleich auch für einen Rodelberg vorgesehen ist, festgesetzt. So wird dem Infrastrukturbedarf im Hinblick auf Freizeitnutzungen für Kinder und Jugendliche entsprochen.

Durch ein schalltechnisches Gutachten ist im Rahmen des Bebauungsplanes "Entlastungsstraße Allerkamp", zugleich 3. Änderung "Hinter den Wiesenhöfen" untersucht worden, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Um diese auch für das neue Baugebiet zu gewährleisten, wird es erforderlich, entlang der Entlastungsstraße Immissionsschutzmaßnahmen vorzusehen. Diese können dann gleichzeitig eine abschirmende Wirkung gegenüber dem geplanten Bolzplatz im Verhältnis zur neuen Wohnbebauung gewährleisten.

Im Hinblick auf die geordnete Oberflächenentwässerung ist bereits im Vorfeld eine hydraulische Vorbemessung in Auftrag gegeben worden. Durch geeignete Festsetzungen und Rückhaltemaßnahmen im Plangeltungsbereich bzw. auch darüber hinaus wird gewährleistet, dass die Kapazitäten der Vorflut nicht überschritten werden.

2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist in drei Teilbereiche gesplittet, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Entlastungsstraße Allerkamp", zugleich 3. Änderung "Hinter den Wiesenhöfen" von einander getrennt sind. Im Einzelnen handelt es sich dabei um den ca. 9,51 ha großen Geltungsbereich der allgemeine Wohngebiete und gegliederte Dorfgebiete MD2 am Übergang zur Moorstraße vorsehen soll sowie um den im Norden befindlichen ca. 0,5 ha großen Geltungsbereich für Grünflächen, die für den Bolzplatz und den Rodelberg bestimmt sind. Der dritte Teilbereich befindet sich östlich der "Moorstraße". Dort wird im Sinne eines einfachen Bebauungsplanes im Umfang von ca. 0,48 ha ein Dorfgebiet MD1 zur Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes (Nebenerwerb) festgesetzt.

Für das neue Baugebiet ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 bei eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Damit wird Bezug auf die Bebauung im Süden genommen. Um eine angemessene Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, wird eine maximale Gebäudehöhe von 9 m bei einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m vorgesehen.

Zur Gewährleistung des erforderlichen Immissionsschutzes gegenüber der Entlastungsstraße wird eine 3 m hohe begrünte Lärmschutzanlage festgesetzt, die als Kombination aus Wall und Lärmschutzwand geplant ist. Dabei sind die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt worden.

Hinsichtlich der Entwässerungssituation ist eine hydraulische Vorbemessung in Auftrag gegeben worden, deren Ergebnisse berücksichtigt sind.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

2.1 BAUGEBIETE

Um eine sinnvolle Nutzung der Flächen zwischen dem derzeitigen Ortsrand und der geplanten Entlastungsstraße zu entwickeln, werden Allgemeine Wohngebiete und gegliederte Dorfgebiete als Weiterentwicklung des Baugebietes "Hinter den Wiesenhöfen", 1. Änderung, festgesetzt. Dabei wird ein bisher im Außenbereich befindlicher landwirtschaftlicher Betrieb als Dorfgebiet MD1 erfasst.

2.1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA)

In Ergänzung des Baugebietes "Hinter den Wiesenhöfen" werden im Umfang von ca. 7,26 ha Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, um den Gebietscharakter wie er "Hinter den Wiesenhöfen" bereits besteht, auch hier zu erzielen. Mit Bezug auf das südlich gelegene Allgemeine Wohngebiet wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bei eingeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bei Ausschluss einer Überschreitung gem. § 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO festgeschrieben. Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser ist mit mindestens 700 m² je Wohneinheit, für Doppelhäuser mit mindestens 400 m² je Wohneinheit festgelegt, um eine angemessene Verdichtung im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu gewährleisten. Um z. B. auch das gemeinsame Wohnen mehrerer Generationen zu ermöglichen wird in Einzelhäusern ausnahmsweise eine zweite Wohneinheit zugelassen, sofern ihre Größe maximal 30 % der Gesamtwohnfläche beträgt.

Das bedeutet z.B., dass auf einem 700 m² großen Grundstück ein Haus mit einer maximalen Wohnfläche von 210 m² errichtet werden darf, von denen die Hauptwohneinheit 147 m² und die zweite Wohneinheit 63 m² groß sein darf. Die Oberkante baulicher Anlagen darf nicht höher als 9 m sein. So wird eine verträgliche Nachbarschaft zu dem vorhandenen südlich gelegenen Baugebiet gewährleistet und eine maßstabsgerechte Einbindung in die Umgebung am Übergang zur Landschaft gewährleistet. Als Bezugspunkt ist jeweils die nächstgelegene öffentliche Straße definiert.

Auf Grund der Nachbarschaft zur künftigen Entlastungsstraße ist ein Schallgutachten³⁾ eingeholt worden, nach dessen Maßgabe neben der Festsetzung aktiven Schallschutzes für das gesamte Plangebiet passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 gegenüber dem Verkehrslärm der Entlastungsstraße und der Bahn festgesetzt wird. Die relevanten Außenlärmpegelbereiche sind in Kapitel 11.1 zur Begründung zu entnehmen (vergl. hierzu auch Kapitel 2.7 "Immissionsschutz").

Um ein ansprechendes Ortsbild zu gewährleisten, wird festgeschrieben, dass je Baugrundstück bzw. je Wohneinheit ein heimischer, standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist (Pflanzlisten siehe Kapitel 11.2 Anlage 2). Neben gestalterischen Aspekten wird so auch ein Beitrag zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft geleistet.

Auf Grund der gewählten Straßenführung besteht für die künftigen Anwohner die Möglichkeit, ihre Häuser in Nord-Süd-Ausrichtung zu bauen. Auch bleibt die Nutzung regenerativer Energien in anderer Weise unbenommen. Um im Sinne des schonen

³⁾ TÜV NORD Umweltschutz; Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Entlastungsstraße in der Gemeinde Isenbüttel; Az. 8000 614 200 / Pa; Hannover 21.9.2006

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

den Umganges mit Ressourcen bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einen Beitrag zu leisten, wird festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück Zisternen für Regenwasser mit einem Volumen von 1 m³ anzulegen sind. Ein Notüberlauf ist herzustellen. Dieses Wasser kann zur Gartenbewässerung und/ oder als Brauchwasser (Toilettenspülung, Waschmaschine, Dusche, etc.) verwendet werden. Darüber hinaus sollten die versiegelten Flächen so gering wie möglich gehalten werden. So kann einerseits der Eingriff in die Bodenstruktur minimiert werden und andererseits kann so ein Beitrag geleistet werden, die Situation der Oberflächenentwässerung nicht zu verschärfen.

2.1.2 DORFGEBIETE (MD)

Westlich der "Moorstraße" wird ein vorhandener landwirtschaftlicher Betrieb als Dorfgebiet MD1 erfasst. So wird gewährleistet, dass die Rechte des Anwohners an der "Moorstraße" im Hinblick auf mögliche landwirtschaftliche Nutzungen (z.B. Nebenerwerb) gewährleistet werden.

Im Sinne eines einfachen Bebauungsplanes werden für diesen Bereich keine weiteren Festsetzungen getroffen, so dass die Zulässigkeit baulicher Maßnahmen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Soweit sich eine Maßnahme in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist sie zulässig.

Auf Grund der Lage an der "Moorstraße-alt" und im Nahbereich des künftigen Kreisverkehrsplatzes im Zuge der Entlastungsstraße war auch die Schallimmissionssituation zu würdigen. Wegen der Geschwindigkeitsbegrenzungen, die künftig für den Kreisverkehrsplatz und die Entlastungsstraße auf Grund ihrer Lage innerhalb der Ortsdurchfahrt bzw. innerhalb der geschlossenen Ortschaft gelten werden (50 km/h) und da die Verkehrsbelastung durch die Entlastungsstraße abnehmen wird, wird der Verkehrslärm künftig geringer ausfallen, als dies bisher der Fall ist. Das Schalltechnische Gutachten dokumentiert mit seinen Lärmpegelkarten, dass für das betreffende Grundstück gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind (vergl. hierzu auch Kap. 2.7 Immissionsschutz).

Um den von den Anwohnern gewünschten Wall zu ermöglichen, wird die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzanlage im MD1 zugelassen. Es kann dann ggf. nicht entgegengehalten werden, dass sich die Anlage nicht gem. § 34 BauGB einfügt.

Im Umfang von ca. 0,43 ha wird entlang der Ostseite der "Moorstraße" das Dorfgebiet(MD2) festgesetzt. Dabei wird Bezug genommen auf den landwirtschaftlichen Betrieb (Nebenerwerb) westlich der Straße. Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Dorfgebiet gegliedert. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe werden hier ausgeschlossen. Dies geschieht, um sowohl hinsichtlich des landwirtschaftlichen Betriebes an der "Moorstraße", als auch zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet eine verträgliche Nachbarschaft sicher zu stellen.

Vorrangig sollen in diesem Bereich sonstige Wohnnutzungen in Verbindung mit kleineren nicht störenden Gewerbe- und Handwerksnutzungen oder mit Hobbytierhaltung ermöglicht werden.

Ferner werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um in der Nachbarschaft zu einem Lebensmittelvollsortimenter und hinsichtlich der sonstigen ortsansässigen Ein

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

zelhändler zu gewährleisten, dass die gesunde, geordnete Einzelhandelsstruktur in Isenbüttel nicht beeinträchtigt wird.

Mit Bezug auf das bestehende Baugebiet und die dort festgesetzten Dorfgebiete wird die zulässige Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 gewählt, wobei die Überschreitung gem. § 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO ausgeschlossen wird. Es wird eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen von 9 m bei einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. So wird eine ortstypische Bauweise und maßstabsgerechte Nachbarschaft gewährleistet.

Hinsichtlich der Berücksichtigung ökologischer Aspekte bei der Planung sowie zum Immissionsschutz wird auf die Ausführungen im Kapitel 2.1.1 "Allgemeine Wohngebiete" verwiesen; sie gelten entsprechend.

2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei Zufahrten von der geplanten Entlastungsstraße. Die interne Erschließung erfolgt über neue Planstraßen, die im Umfang von 1,07 ha als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Gegebenenfalls bei der Parzellierung entstehende Hinterliegergrundstücke sind privatrechtlich zu erschließen. Hierzu kommen sogenannte Hammerstielgrundstücke oder Grunddienstbarkeiten in Betracht. Zur Sicherung eines angemessenen Ortsbildes wird eine straßenbegleitende Baumpflanzung festgeschrieben.

Der Straßenausbau ist entsprechend der Empfehlungen zum Ausbau der Erschließungsstraßen (EAE 85/95) vorgesehen. Hierzu steht eine Gesamtbreite der Verkehrsflächen von 7,50 m zur Verfügung.

Gemäß § 6 NStrG erfolgt die Widmung der Straßen mit der Verkehrsübergabe.

b) Park- und Stellplatzflächen

Auf die Festlegung von Flächen für den ruhenden Verkehr wurde verzichtet, um bei der Ausbauplanung flexibler zu sein und die tatsächliche Parzellierung mit den Grundstückszufahrten berücksichtigen zu können.

Die Ausweisung von Parkplätzen im Straßenraum von 1 : 2 bis 1 : 3 von Parkplätzen zu Wohneinheiten wird angestrebt. Private Stellplätze sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Bauanzeige auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

2.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Der nordöstlich gelegene Teilgeltungsbereich umfasst ca. 0,5 ha öffentliche Grünflächen für einen Bolzplatz und Rodelberg. Die Lage nördlich der Entlastungsstraße wurde gewählt, um den bestehenden Bolzplatz, der sich im Baugebiet "Hinter den Wiesenhöfen" befindet, wo er informell entstanden war, an einen weniger konflikträchtigen Standort zu verlagern.

Da entlang der Entlastungsstraße ohnehin eine Lärmschutzanlage zum Schutz des Allgemeinen Wohngebietes vor Verkehrslärm errichtet wird, kann diese auch einen

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Immissionsschutz gegenüber den Bolzplatzgeräuschen gewährleisten. Zudem ist vorgesehen, den Rodelberg zwischen Entlastungsstraße und Bolzplatz anzulegen.

Um den Bolzplatz und Rodelberg in das Landschaftsbild zu integrieren, ist am Übergang zur freien Landschaft die Anpflanzung von insgesamt 18 heimischen, standortgerechten mittel- bis großkronigen Laubbäumen vorgesehen. Entlang der Entlastungsstraße soll aus Sicherheits- und Gestaltungsgründen eine 5 m breite Strauch-Baum-Hecke entwickelt werden.

Im Hinblick auf die fußläufige Erschließung insbesondere für Kinder und Jugendliche ist im Zuge der Entlastungsstraße eine Querungshilfe im Kreuzungsbereich vorgesehen. Eine Bedarfs- bzw. Dunkelampel, die entweder per Knopfdruck oder radargesteuert bei Geschwindigkeitsüberschreitungen ausgelöst wird und verkehrsregelnde Zeichen können darüber hinaus zur Sicherheit beitragen.

Darüber hinaus wird eine zentral im Allgemeinen Wohngebiet gelegene ca. 0,08 ha große Fläche als Grünfläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt.

2.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Zwischen den Baugebieten und der Entlastungsstraße werden in einer Breite von 6 m im Umfang von ca. 0,67 ha private Grünflächen für Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt. Dort ist zum Schutz der Allgemeinen Wohngebiete innerhalb dieses Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes "Hinter den Wiesenhöfen", 2. Änderung, sowie des Eingeschränkten Dorfgebietes vor dem Verkehrslärm der Entlastungsstraße und der Bahn eine Immissionsschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 3 m zu errichten. Dabei ist die Realisierung als Wall und/ oder Wand zulässig. Die Lärmschutzanlage ist fachgerecht zu begrünen.

Im Zuge der Realisierung ist vorgesehen, den privaten Grundeigentümern die lärmquellenabgewandte Seite zu überlassen. Die straßenzugewandte Seite soll der Gemeinde übertragen werden.

Grundsätzlich ist ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Entlastungsstraße zu beachten. Anbauten, Nebenanlagen (auch baugenehmigungsfreie) und Abgrabungen im Bereich der privaten Grünfläche und der Lärmschutzanlage sind aus Gründen der Standsicherheit unzulässig.

Für Unterhaltungs- und Wartungsmaßnahmen ist dem Unterhaltungspflichtigen ggf. Zugang zu gewähren.

2.5 VER- UND ENTSORGUNG

Insgesamt ist für die Ver- und Entsorgung die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze vorgesehen. Eine Erweiterung wird mit dem jeweils zuständigen Träger abgestimmt. Für eine erforderliche Trafostation ist die Standortsicherung östlich der westlichen Zufahrt in das Baugebiet erfolgt. Die erforderliche Fläche wird im Zuge der Realisierung herausgemessen.

Hinsichtlich der geordneten Oberflächenentwässerung ist eine hydraulische Vorbeurteilung erstellt worden. Nach deren Maßgabe werden die externen Regenwasserrückhaltemaßnahmen dimensioniert.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Unter anderem ist die Anbindung des neuen Baugebietes über die Wegeverbindung nach Süden bzw. Südwesten zum Regenwasserrückhaltebecken in der Grünanlage des Baugebietes "Hinter den Wiesenhöfen" vorgesehen.

Um das Oberflächenwasser von dort, im erforderlichen Umfang gedrosselt, in Richtung Allerkanal ableiten zu können, ist die Anlage von naturnah zu gestaltenden Regenwasserteichen bzw. Kaskaden im Nordwesten des Baugebietes vorgesehen. Die Sicherung dieser Maßnahme nach Maßgabe der hydraulischen Vorgaben ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch einen städtebaulichen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss vorgesehen.

Um darüber hinaus die Nutzung von Regenwasser zu ermöglichen, wird die Anlage von Regenwasserzisternen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Ein Notüberlauf ist herzustellen.

Der Wasserverband Gifhorn empfiehlt in diesem Zusammenhang die Broschüre "Versickerung und Nutzung von Regenwasser" des Umweltbundesamtes, Postfach 1406 in 06844 Dessau.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Anwohner von Hinterliegergrundstücken haben ihre Sammelbehälter rechtzeitig am Tage der Müllabfuhr an einer für das Sammelfahrzeug zugängigen Stelle bereitzustellen und nach der Leerung auf das Grundstück zurückzuholen.

Um einer Missgestaltung des Gebietes durch Freileitungen vorzubeugen, wird festgesetzt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

Zur Wärmeversorgung des Baugebietes kommt auch die Anlage eines Blockheizkraftwerkes in Betracht; ein entsprechendes Fernwärmenetz ist ggf. bei der Realisierung mit zu erstellen.

2.6 BRANDSCHUTZ

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden bei der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Feuerwehr Isenbüttel) geregelt.

Neben der Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz kommt ergänzend beispielsweise auch die Anlage eines Löschwasserteichs, einer Zisterne u.ä. in Betracht, um den Bedarf an Löschwasser insgesamt zu gewährleisten. Bohrburgen, Löschwasserteiche und -behälter sowie Hydranten u.ä. sind auch ohne Festsetzungen im Baugebiet zulässig (vgl. § 14 (2) BauNVO).

2.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Planung von Allgemeinen Wohngebieten und eingeschränkten Dorfgebieten in der unmittelbaren Nachbarschaft zur geplanten Entlastungsstraße (Bebauungsplan "Entlastungsstraße Allerkamp" zugl. "Hinter den Wiesenhöfen", 3. Änderung) wird es erforderlich, sich mit dem Verkehrslärm auseinander zu setzen. Auf Grund der Lage unweit der Bahn ist dabei neben dem Straßenverkehrslärm auch den Immissionen durch den Bahnlärm Rechnung zu tragen.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Bereits im Vorfeld der Planung ist beim TÜV Nord Umweltschutz ein Schalltechnisches Gutachten⁴⁾ in Auftrag gegeben worden. Im Rahmen der zusammenfassenden Beurteilung kommt dies zu folgendem Ergebnis:

▪ **Zitatbeginn**

Im Rahmen dieser Planung wurde die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG beauftragt, die schalltechnischen Auswirkungen dieser Planung sowohl auf die vorhandenen Wohngebäude als auch auf das geplante Neubaugebiet zu berechnen und zu beurteilen. Für das geplante Neubaugebiet sollte die Vorbelastung durch die nördlich verlaufende ICE-Schienenstrecke berücksichtigt werden.

[...]

Im Bereich des geplanten Neubaugebietes zwischen dem "Alten Mühlenfeld" und der Entlastungsstraße dagegen wird trotz des geplanten Lärmschutzwalles von 3,0 m Höhe (an der Entlastungsstraße) in der Nachtzeit der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) fast im gesamten Plangebiet überschritten. Der Orientierungswert von 55 dB(A) tagsüber wird im Großteil des Plangebietes auf den Freiflächen bzw. im Erdgeschossbereich eingehalten, im 1. Obergeschoss im Nahbereich der Straßen dagegen überschritten.

▪ **Zitatende**

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde entschlossen, eine Immissionschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,0 m vom Einmündungsbereich "Altes Mühlenfeld", entlang der Entlastungsstraße bis einschließlich entlang der "Moorstraße" festzusetzen. So wird für die Freiflächen am Tag für die Allgemeinen Wohngebiete die Einhaltung des Orientierungswertes gem. DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und für die eingeschränkten Dorfgebiete von bis zu 60 dB(A) gewährleistet.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden auch in den Obergeschossen und bei Nacht zu gewährleisten wird für alle Baugebiete passiver Schallschutz gem. DIN 4109 festgesetzt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen. Der Einzelfallnachweis wird zugelassen. Dabei wird zu Grunde gelegt, dass eine reguläre Freiflächennutzung in der Nachtzeit nicht stattfindet.

Hinsichtlich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes (Nebenerwerb) östlich der "Moorstraße-alt", der hier im Hinblick auf die Sicherung der Belange der Landwirtschaft als Dorfgebiet festgesetzt wird, ist festzustellen, dass durch die Entlastungsstraße und damit verbunden durch die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h und durch die Verkehrsumverteilung die Verkehrsimmissionsbelastung für diesen Bereich abnehmen wird.

Die Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzrichtlinie 97 (VLärmSch R97) für Lärmsanierungen von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden unterschritten.

Die Immissionsgrenzwerte gem. 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht werden ebenfalls eingehalten.

Durch die gewählten Festsetzungen werden sowohl für den Geltungsbereich des vorliegenden, als auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hinter den Wiesenhöfen", 2. Änderung (westlich "Altes Mühlenfeld", östlich des bestehenden Re

⁴⁾ TÜV Nord Umweltschutz; Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Entlastungsstraße in der Gemeinde Isenbüttel; Az.: 8000 614 200/Pa; Hannover; 21.09.2006

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

genwasserrückhaltebeckens) und den landwirtschaftlichen Betrieb östlich der "Moorstraße-alt" gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

2.8 BERÜCKSICHTIGUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN SPIELPLATZGESETZES

Ausgehend von der vorgesehenen Art der Bebauung können Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder (bis 6 Jahre) ohne Probleme auf den privaten Grundstücken eingerichtet werden.

Für die älteren Kinder (6 bis 12 Jahre) wird im Westen des Plangebietes ein neuer Spielplatz eingerichtet. Hierzu ist eine ausreichend dimensionierte öffentliche Grünfläche (ca. 0,08 ha) in diesem Bereich festgesetzt. Neben den eigentlichen Spielmöglichkeiten besteht hier zudem Gestaltungsspielraum zur Anlage von Grünbereichen mit Verweilcharakter.

Um für die Kinder aus dem Baugebiet das Erreichen des Bolzplatzes und Rodelberges gefahrlos zu ermöglichen wird eine Querungshilfe vorgesehen. Darüber hinaus kommen verkehrsregelnde Maßnahmen wie z. B. eine Geschwindigkeitsbegrenzung in Betracht. Letzteres gilt auch für die sichere Erreichbarkeit des Spielplatzes an der Ecke "Allerkamp" / "Weidenweg".

3.0 UMWELTBERICHT

3.1 EINLEITUNG

3.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird ein Bereich im Norden der Ortschaft Isenbüttel überplant.

Der Kreuzungsbereich der K 118 (Moorstraße) und der Entlastungsstraße wird geordnet. Im Interesse von Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs sowie zur Verkehrsberuhigung wird der Kreuzungsbereich als Kreisverkehr ausgestaltet. Der Bebauungsplan "Entlastungsstraße Allerkamp" zugl. "Hinter den Wiesenhöfen", 3. Änderung ersetzt die für die Straßenplanung erforderliche Planfeststellung.

Die durch die Planung der Entlastungsstraße zwischen dieser und dem bisherigen nördlichen Ortsrand verbleibenden Flächen sollen einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Insofern werden dort allgemeine Wohngebiete und in der Nachbarschaft zu einem bisher im Außenbereich befindlichen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb liegende Bereiche als eingeschränkte Dorfgebiete festgesetzt. Ein "informell" am "Alten Mühlenfeld" entstandener Bolzplatz, soll mit dieser Planung künftig nördlich der Entlastungsstraße an einen weniger konflikträchtigen Standort verlagert und planungsrechtlich gesichert werden.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Auf grund der Lage der Planung am Ortsrand und am Übergang zur freien Landschaft wird ein besonderes Augenmerk auf eine angemessene Eingrünung und Gestaltung gelegt.

3.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁵⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umweltein- oder -auswirkungen ^{6) 7)}
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁸⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden in den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ⁹⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet. Im Sinne von § 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG werden diese berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt. Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass innerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe durchgeführt werden. Weiterhin werden externe Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

3.1.3 METHODIK

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

1. Die naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.
2. Die Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit.

Die Untersuchungen der Umwelterheblichkeit beschränken sich in der Hauptsache auf das Plangebiet selbst. Hierbei werden die örtlichen Gegebenheiten ausgewertet. Inhaltlich wurden die Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB untersucht.

Verwendete Bewertungsmodelle:

⁵⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁶⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁷⁾ DIN 18005

⁸⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁹⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig, in der aktuellen Fassung

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Die Bilanzierung der planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt auf der Grundlage der Modellbewertung des Niedersächsischen Städtetags¹⁰⁾.

3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND UMWELTAUSWIRKUNGEN

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten.

Übergeordnete Planungen/ Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn misst dem Plangebiet im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturschutzes im Wesentlichen eine Grundbedeutung bei.

Das Kartenwerk (Map- Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz sowie die Karten "Für den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Förmlich festgelegte Schutzgebiete sind weder im Plangebiet noch in der Umgebung vorhanden. Gemäß § 28 a NNatG besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Nutzungskartierung

Der Änderungsbereich befindet sich am Nordrand Isenbüttels. Das Gelände wird größtenteils ackerbaulich intensiv bewirtschaftet. Östlich angrenzend befindet sich eine Wiesenfläche, die als landwirtschaftliche Lagerfläche (Stroh) genutzt wird. Östlich der Kreisstraße wird durch die Planung ein landwirtschaftlicher Betrieb erfasst. Der Bereich nördlich der geplanten kommunalen Entlastungsstraße wird aktuell landwirtschaftlich in Form von Ackerbau intensiv bewirtschaftet.

3.2.1 BESTAND

3.2.1.1 ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

¹⁰⁾ Niedersächsischer Städtetag, 2006: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 7. neu überarbeitete Auflage, Hannover.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Map- Server NLWKN
- Biotoptypenkartierung

Biotoptypen:

Aufgrund der lehmig sandigen Bodenverhältnisse ist der vorherrschende Biotoptyp als Lehacker (AL) einzustufen. Artenreichen Ackerrandstreifen und Gehölze sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Die östlich an den Acker angrenzende Fläche wird als landwirtschaftliche Lagerfläche (EL) genutzt und als Grünland intensiv gepflegt (GIT)

Die östlich der Kreisstraße gelegen Fläche wird durch eine Hofanlage bestimmt. Neben dem u-förmig angeordneten Gebäudebestand prägen dort neben der zentralen Hoffläche vor allem der Ziergarten und, zur Kreisstraße orientiert, ein älterer Baumbestand das Gelände.

Die Bestandssituation für das Schutzgut wird wie folgt charakterisiert und bewertet:

Biotoptyp	Code	Flächengröße in ha	Wertfaktor	Werteinheit
Lehacker	AL	9,87	1	9,87
Landwirtsch. Lagerfläche	EL/GIT	0,14	1	0,14
Hoffläche	-	0,48	-	-
Gesamt		10,49		10,01

Gefährdete Arten, die in den einschlägigen Roten Listen verzeichnet sind, wurden nicht festgestellt.

Fauna:

Im Hinblick auf die Struktur des Biotoptyps sowie aufgrund von Hinweisen benachbarter Anwohner beschränkte sich die Tierarterenerfassung auf Vögel als Standard- Artengruppe sowie auf das mögliche Vorkommen des Feldhamsters.

Während der Begehung im September 2006 wurden keine Vogelarten im Plangebiet festgestellt.

Im Hinblick auf den Feldhamster wurde im Jahre 2002 ein Gutachten ¹¹⁾ beauftragt. Die Begutachtung blieb ohne Befund. Im Gutachten wurde auch festgestellt, dass der Bereich des Plangebietes aufgrund seiner Bodenverhältnisse nur einen bedingt geeigneten Lebensraum für den Feldhamster darstellt. Mit Sicherheit kann der Feldhamster jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Begehung im September 2006 ergab keinerlei Hinweise auf ein Feldhamstervorkommen.

Die Kartierungen vor Ort ergaben keine weiteren Hinweise auf ein Vorkommen gefährdeter oder geschützter Arten.

¹¹⁾ Biodata, 2002: Feldhamstererfassung "Hinter den Wiesenhöfen" Gemarkung Isenbüttel, Bericht August 2002, Braunschweig.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

3.2.1.2 BODEN

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn,
- Bodenübersichtskarte 1 : 50.000

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der Bodenübersichtskarte 1: 50.000 (BÜK 50) durch eine Pseudogley-Braunerde bestimmt. Es handelt sich hierbei um eine lehmig sandige Bodenart, welche mittlere Puffer- und Filtereigenschaften und ein mittleres Bindungsvermögen aufweist.

Bodenschutzgebiete bestehen im Bereich des Plangebietes nicht.

Beeinträchtigungen des Natürlichkeitsgrades bestehen insbesondere durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. In Folge der mechanischen Bodenbearbeitung wurde das natürliche Bodengefüge überprägt. Durch den Einsatz von Bioziden und Düngemitteln im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft besteht darüber hinaus die Gefahr der Anreicherung der eingesetzten Stoffe und deren Abbauprodukte. Die natürlichen Funktionen und Werte sind dort eingeschränkt vorhanden.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt gewertet.

3.2.1.3 WASSER

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Hydraulisches Gutachten der HGN ¹¹⁾

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Darüber hinaus liegt der Plangeltungsbereich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Innerhalb des Gebietes um Isenbüttel besteht gemäß einer hydraulischen Einschätzung ¹²⁾ insbesondere bei Niederschlags-Extremereignissen eine starke Belastung des Wasserhaushalts, die in Verbindung mit Hochwasserereignissen in der Vergangenheit bereits häufig zu kritischen Situationen geführt hat. Dem wurde mit speziellen hydraulischen Untersuchungen und der Konzeption von Hochwasserschutzmaßnahmen für das Einzugsgebiet der Hehlenriede Rechnung getragen

Grundwasser:

¹²⁾ HGN Hydrologie GmbH, 2006: Prinzipielle Einschätzung zur Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung Baugebiet "Hinter den Wiesenhöfen III" Isenbüttel, Nordhausen.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Die durchschnittliche Grundwasserneubildung im Bereich des Plangebietes beträgt gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans weniger als 100 mm/a.

Wasserschutzgebiete, Quellen etc. bestehen im Plangebiet nicht.

Beeinträchtigungen der Grundwassersituation bestehen insbesondere durch die Auswaschung von Stoffen. Der Landschaftsrahmenplan erkennt nutzungsbedingt Gefahren durch Schadstoffanreicherungen und weist diesbezüglich dem Bereich des Plangebietes ein mittleres Gefährdungspotenzial zu.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

3.2.1.4 LUFT/ KLIMA

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Großklimatisch betrachtet liegt die Gemeinde Isenbüttel gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage dem Freilandklima zuzuordnen. Funktionen im Hinblick auf den Klimaausgleich für das südlich benachbarte Wohngebiet bestehen allenfalls eingeschränkt. Ein Luftaustausch besteht aufgrund der vorherrschenden Winde und des Reliefs nur eingeschränkt.

Beeinträchtigungen entstehen durch Luftschadstoffe insbesondere durch das Verkehrsaufkommen auf der östlich benachbarten Kreisstraße.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

3.2.1.5 LANDSCHAFT

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht.

Bei dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung handelt es sich um einen Bereich mit überwiegend naturfernen Biotoptypen. Es handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit angrenzenden Verkehrsachsen. Entlang des Bahndammes wachsen einzelne Sträucher/ Strauchgruppen. Beeinträchtigungen bestehen insbesondere durch Schall- und Geruchsimmissionen durch den Verkehr.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

3.2.2 PLANUNGSMASSNAHMEN UND BEWERTUNG

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 10,49 ha als Wohn und Dorfgebiet sowie deren Erschließung und Begrünung.

Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- **Wohngebiet** gem. § BauNVO (rd. 7,26 ha):
Innerhalb des Wohngebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Durch die Festsetzung wird unter Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO eine Versiegelung von rd. 2,18 ha planerisch vorbereitet.
- **Dorfgebiet MD1** gem. § BauNVO (rd. 0,48 ha):
Keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung, da durch die Planung der Bestand erfasst und planungsrechtlich abgesichert wird.
- **Dorfgebiet MD2** gem. § BauNVO (rd. 0,43 ha):
Zwischen dem Wohngebiet und der Kreisstraße wird ein Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch die Festsetzung wird unter Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO eine Versiegelung von rd. 0,17 ha planerisch vorbereitet.
- **Straßenverkehrsfläche** (rd. 1,07 ha):
Zur Erschließung des Baugebietes werden Straßenverkehrsflächen im Umfang von rd. 1,07 ha festgesetzt. Maßnahmen zur Straßenbegrünung werden festgesetzt. Die planerisch vorbereitete Versiegelung beträgt rd. 0,90 ha.
- **Öffentliche Grünfläche** (rd. 0,58 ha):
Die Parkanlagen werden auf einer Fläche von rd. 0,5 ha mit den Zeckbestimmungen "Bolzplatz" und von rd. 0,08 ha mit der Zweckbestimmung "Spielplatz".
- **Private Grünfläche für Immissionsschutzmaßnahmen** (rd. 0,67 ha):
Es werden rd. 0,67 ha private Grünflächen für begrünte Immissionsschutzanlagen festgesetzt.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

3.2.2.1 ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Biotoptypen:

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sehen folgende Biotoptypen vor:

Fläche	Festsetzungen	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor/ha	Werteinheit/ha
7,26 ha	Wohngebiet GRZ 0,3	- Versiegelung (X)	2,18 ha	0	0,00
		- Ziergärten (PHZ)	5,08 ha	1	5,08
0,43 ha	Dorfgebiet MD2 GRZ 0,4	- Versiegelung (X)	0,17 ha	0	0,00
		- Ziergärten (PHZ)/ Grünanlage (PZA)	0,26ha	1	0,26
0,48 ha	Hoffläche (MD1)	-	0,48 ha	-	-
0,6 ha	Öffentl. Grünfläche	- Bolz-/Spielplatz (PSZ)	0,58 ha	1	0,58
0,67 ha	Private Grünfläche	- Grünanlage (PZA) begrünte Immissionsschutzanlage	0,67 ha	1	0,67
1,07 ha	Straßenverkehrsfläche	- Versiegelung (X)	0,9 ha	0	0,00
		- Grünanlage (PZA)	0,17 ha	1	0,17
Gesamt			10,49 ha		6,76

3.2.2.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Planung von Allgemeinen Wohngebieten und eingeschränkten Dorfgebieten in der unmittelbaren Nachbarschaft zur geplanten Entlastungsstraße (Bebauungsplan "Entlastungsstraße Allerkamp" zugl. "Hinter den Wiesenhöfen", 3. Änderung) wird es erforderlich, sich mit dem Verkehrslärm auseinander zu setzen. Auf Grund der Lage unweit der Bahn ist dabei neben dem Straßenverkehrslärm auch den Immissionen durch den Bahnlärm Rechnung zu tragen.

Bereits im Vorfeld der Planung ist beim TÜV Nord Umweltschutz ein Schalltechnisches Gutachten ¹³⁾ in Auftrag gegeben worden. Im Rahmen der zusammenfassenden Beurteilung kommt dies zu folgendem Ergebnis:

▪ **Zitatbeginn**

Im Rahmen dieser Planung wurde die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG beauftragt, die schalltechnischen Auswirkungen dieser Planung sowohl auf die vorhandenen Wohngebäude als auch auf das geplante Neubaugebiet zu berechnen und zu

¹³⁾ TÜV Nord Umweltschutz; Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Entlastungsstraße in der Gemeinde Isenbüttel; Az.: 8000 614 200/Pa; Hannover; 21.09.2006

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

beurteilen. Für das geplante Neubaugebiet sollte die Vorbelastung durch die nördlich verlaufende ICE-Schienenstrecke berücksichtigt werden.

[...]

Im Bereich des geplanten Neubaugebietes zwischen dem "Alten Mühlenfeld" und der Entlastungsstraße dagegen wird trotz des geplanten Lärmschutzwalles von 3,0 m Höhe (an der Entlastungsstraße) in der Nachtzeit der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) fast im gesamten Plangebiet überschritten. Der Orientierungswert von 55 dB(A) tagsüber wird im Großteil des Plangebietes auf den Freiflächen bzw. im Erdgeschossbereich eingehalten, im 1. Obergeschoss im Nahbereich der Straßen dagegen überschritten.

▪ **Zitatende**

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde entschlossen, eine Immissionschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,0 m vom Einmündungsbereich "Altes Mühlenfeld", entlang der Entlastungsstraße bis einschließlich entlang der "Moorstraße" festzusetzen. So wird für die Freiflächen am Tag für die Allgemeinen Wohngebiete die Einhaltung des Orientierungswertes gem. DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und für die eingeschränkten Dorfgebiete von bis zu 60 dB(A) gewährleistet.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden auch in den Obergeschossen und bei Nacht zu gewährleisten wird für alle Baugebiete passiver Schallschutz gem. DIN 4109 festgesetzt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen. Der Einzelfallnachweis wird zugelassen. Dabei wird zu Grunde gelegt, dass eine reguläre Freiflächennutzung in der Nachtzeit nicht stattfindet.

Hinsichtlich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes (Nebenerwerb) östlich der "Moorstraße-alt", der hier im Hinblick auf die Sicherung der Belange der Landwirtschaft als Dorfgebiet festgesetzt wird, ist festzustellen, dass durch die Entlastungsstraße und damit verbunden durch die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h und durch die Verkehrsumverteilung die Verkehrsimmissionsbelastung für diesen Bereich abnehmen wird.

Die Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzrichtlinie 97 (VLärmSch R97) für Lärmsanierungen von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden unterschritten.

Die Immissionsgrenzwerte gem. 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht werden ebenfalls eingehalten.

Auf Wunsch der Anwohner wird jedoch die Errichtung einer bis zu 3 m hohen Lärmschutzanlage zugelassen. Dies geschieht, damit ggf. dem Vorhaben der Errichtung einer Lärmschutzanlage bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie sich nicht einfüge.

Durch die gewählten Festsetzungen werden sowohl für den Geltungsbereich des vorliegenden, als auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hinter den Wiesenhöfen", 2. Änderung (westlich "Altes Mühlenfeld", östlich des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens) und den landwirtschaftlichen Betrieb östlich der "Moorstraße-alt" gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

3.2.2.3 BODEN

In Folge der Festsetzung des Bauungsplanes wird durch die Versiegelung auf einer Fläche von rd. 3,25 ha der überprägte Naturboden bis in den Untergrund entfernt und durch mineralische Substrate ersetzt und versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum, Filter- und Puffereigenschaften) gehen verloren. Im Bereich der Gehölzpflanzungen am Wall kann sich der Boden nach dem zuvor durchgeführten Eingriff regenerieren und wird mittelfristig aufgewertet. Im Bereich der verbleibenden Grünflächen (Bolz- und Spielplatz) kann sich der Boden mittelfristig regenerieren.

3.2.2.4 WASSER

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes werden Flächen für die Grundwasserneubildung in Anspruch genommen und dauerhaft versiegelt. Eine Oberflächenwasserversickerung auf dem Grundstück ist nicht vorgesehen. Das Gefährdungsrisiko für Stoffeinträge in das Grundwasser wird aufgrund der Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades als gering eingestuft.

3.2.2.5 LUFT/ KLIMA

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen ein Baugebiet mit einem mittleren Anteil wärmespeichernder Oberflächen vor. Das Verkehrsaufkommen in der Umgebung wird sich voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Darüber hinaus werden umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen und Grünflächen festgesetzt.

3.2.2.6 LANDSCHAFT

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll die Errichtung eines Wohngebietes ermöglicht werden. Hierfür werden naturferne Biotoptypen in künstliche Biotoptypen umgewandelt. Die Anpflanzung halbnatürlicher Biotoptypen wird textlich festgesetzt, die die Eingrünung nach Westen zur offenen Landschaft gewährleistet.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft genutzt. Damit wäre das Gebiet als naturferner Biotyp (Ackerland) entsprechend der Beschreibung in Kap. "Bestand" des Umweltberichts einzustufen.

Das wertbestimmende Schutzgut stellt im vorliegenden Fall "Tiere und Pflanzen" (Biotoptypen) dar.

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 10,01 WE/ ha

Der Flächenwert der Planung beträgt 6,76 WE/ ha

In der Bilanz besteht ein Wertverlust in Höhe von 3,25 WE/ ha

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Der Kompensationsbedarf für die planerisch vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild beträgt 3,25 WE/ ha.

3.2.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION

Um die zu erwartenden Eingriffe möglichst gering zu halten, wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung so getroffen, dass bei Wahrung einer sinnvollen Bebaubarkeit der zukünftigen Grundstücke eine möglichst geringe Versiegelung entsteht. Damit wird unter Berücksichtigung der vorgegebenen Eingeschossigkeit auch das Landschaftsbild im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft möglichst wenig beeinträchtigt.

Weiterhin erfolgten Festsetzungen zum Schutz vor Emissionen des Bahn- und Straßenverkehrslärms, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Vermeidung/ Minimierung:

Mit dem Plangebiet wurde ein Standort gewählt, der nutzungsbedingt und aufgrund seiner Lage zwischen zwei Verkehrsstrassen in Nachbarschaft zu einem bestehenden Wohngebiet bereits vorbelastet ist. Weiterhin stellen die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes als Ergänzung zu den bestehenden Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebietes Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Ortsbild dar. Diesem Ziel dient auch die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung.

Kompensation:

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen ist innerhalb des Plangebietes aufgrund des Mangels an geeigneten Flächen nicht möglich. Das Kompensationsdefizit von 3,25 WE muss extern kompensiert werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Kompensationsmaßnahmen die verloren gegangenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes (Lebensraumverlust, Boden und Wasser) kompensiert.

Maßnahme:

Eine Maßnahmenkonzeption wird derzeit erarbeitet. Konkrete Maßnahmen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Es ist ein externer Ausgleich vorgesehen, der durch einen städtebaulichen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss gesichert werden soll.

3.2.4 PLANUNGSALTERNATIVEN

Die grundsätzliche Standortentscheidung für ein allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiete und eingeschränkte Dorfgebiete sowie eine Grünfläche für einen Bolzplatz und Rodelberg ist bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung gefallen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hätte alternativ eine andere Art der Straßenplanung für die interne Erschließung erfolgen können. Um den Charakter der Entlastungsstraße jedoch zu sichern, war es erforderlich, die Zufahrten nach dort auf zwei zu begrenzen.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Zufahrten aus dem bestehenden südlich gelegenen Baugebiet vom "Alten Mühlenfeld" wurden nicht gewählt, um das bestehende Baugebiet nicht durch zusätzliche Erschließungsverkehre zu belasten.

Die interne Straßenführung wurde so gewählt, dass für die Anwohner gute Möglichkeiten bestehen, im Interesse passiver Sonnenenergienutzung die Häuser in Nord-Süd-Orientierung zu bauen. Einer Ringschließung ist der Vorzug vor mehreren Sticherschließungen mit Wendepunkten gegeben worden, da so die Verkehrsflächen minimiert werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung hätte höher gewählt werden können, um einen höheren Ausnutzungsgrad des Baugebietes zu ermöglichen. Zur Wahrung des Ortsbildes und der vorhandenen Maßstäblichkeit ist hierauf jedoch verzichtet worden.

Die Zulässigkeit weiterer landwirtschaftlicher Betriebe wurde im Interesse einer guten Nachbarschaft zum allgemeinen Wohngebiet verworfen. Um eine geordnete Einzelhandelsstruktur im Ort zu erhalten, ist die Entscheidung gefallen, Einzelhandelsbetriebe im eingeschränkten Dorfgebiet auszuschließen.

3.3 ZUSATZANGABEN

3.3.1 VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RRÖP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Gifhorn und Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Isenbüttel) sowie eine Eingriffsregelung ausgewertet und eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt. Aufgrund der festgesetzten Geschossfläche ist gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG erforderlich. Auf Grundlage des § 17 UVPG wird die Vorprüfung im Rahmen der o. g. Umweltprüfung durchgeführt.

Die Bilanzierung der planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt auf der Grundlage der Modellbewertung des Niedersächsischen Städtetags¹⁴⁾.

Im Ergebnis wurden Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

3.3.2 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Plangebiet werden die zukünftige Versiegelung und die Umsetzung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung

¹⁴⁾ Niedersächsischer Städtetag, 2006: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 7. neu überarbeitete Auflage, Hannover.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

von Bäumen und Sträuchern, Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen, Straßenbäume und sonstiges Straßengrün) haben.

Die Gemeinde wird daher nach baulicher Inanspruchnahme der Baugebiete und nach Abschluss der Straßenbaumaßnahme die tatsächlich erfolgte Versiegelung und die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen im Baugebiet überprüfen. 5 Jahre nach der Erstellung der Pflanzfläche überprüft die Gemeinde die Pflanzflächen im Hinblick auf das Erreichen der Entwicklungsziele für diese Flächen. Ggf. wird von dem Instrument des § 178 BauGB (Pflanzgebot) Gebrauch gemacht, um die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.

Nach baulicher Umsetzung der Planung wird die Gemeinde weiterhin darauf achten, ob es zu nicht erwarteten Immissionskonflikten kommt. Ggf. muss dann geprüft werden, wie diese Konflikte zu beheben sind.

Insbesondere ist die Gemeinde hierbei auch darauf angewiesen, dass die Behörden sie gem. § 4 (3) BauGB davon unterrichten, sofern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

3.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende Planung schafft die rechtliche Voraussetzung, um zwischen der Entlastungsstraße und dem nördlichen Ortsrand von Isenbüttel ein allgemeines Wohngebiet und eingeschränkte Dorfgebiete zu entwickeln. Westlich der Moorstraße wird ein vorhandener landwirtschaftlicher Betrieb (Nebenerwerb) als Dorfgebiet erfasst, um in dem neuen Baugebiet zur Sicherung der Belange der Landwirtschaft eine Gliederung zu ermöglichen. Nordwestlich wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung für einen Bolz- und Rodelplatz festgesetzt. Für die vorliegende Planung werden intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Um auf die Nachbarschaft zu den vorhandenen Wohngebieten angemessen zu reagieren, wird das Maß der baulichen Nutzung analog dazu festgesetzt. Eine Grundflächenzahl von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet und von 0,4 für die eingeschränkten Dorfgebiete sowie die Festsetzung eingeschossiger Bauweise bei einer Oberkante baulicher Anlagen von max. 9,00 m gewährleisten, dass sich das neue Baugebiet am Übergang zur Landschaft in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG ergibt die Prüfung erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Grundwasser (teilweise) sowie für Tiere und Pflanzen. Andere Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Minimierungsgebot Rechnung getragen. Die getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen bewirken insbesondere eine angemessene Gestaltung. In diesem Sinne ist dem Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung von Dächern und Einfriedungen beigelegt.

Ein verbleibendes Kompensationsdefizit wird durch einen städtebaulichen Vertrag auf externen Flächen ausgeglichen.

Durch Festsetzungen zum Immissionsschutz gegenüber dem Verkehrslärm der Bahn- und Entlastungsstraße wird der erforderliche Lärmschutz zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

4.0 BEGRÜNDUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Um eine angemessene Gestaltung und Einbindung des Baugebietes zu gewährleisten, werden Regelungen zur Dachform und –farbe sowie zu den Einfriedungen getroffen.

4.1 ZUM GELTUNGSBEREICH

Der dargestellte räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hinter den Wiesenhöfen III" zugl. "Hinter den Wiesenhöfen", 4. Änderung.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

4.2 ZU DACHFORMEN

Die Ortslage von Isenbüttel ist durch Satteldächer mittlerer bis steiler Neigung geprägt. Vereinzelt sind auch Krüppelwalmdächer zu finden. Neben der Außenwandfläche ist es gerade die "Dachlandschaft", welche das Ortsbild insbesondere in der Fernwirkung oder im Vorbeifahren innerorts und bei der Ortseinfahrt prägt.

Mit der Festsetzung der Dachformen für Haupt- und Nebengebäude erfolgt eine Eingrenzung, die sich auf die typischen Dachformen des norddeutschen Raums, insbesondere auch von Isenbüttel, beschränken und somit für die einheitlichere Wirkung des Ortes als Gesamtheit.

Aufgrund der ordnenden Wirkung einer einheitlichen, ruhigen Dachlandschaft sind die Dächer der zu erwartenden unterschiedlichen Nebengebäude mit einbezogen (Einheit in der Vielfalt).

4.3 ZU ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG

Farbe und Material der Dachdeckung bestimmen wesentlich das Bild einer Dachlandschaft. In Isenbüttel dominieren naturrote und anthrazitfarbene Dacheindeckungen das Erscheinungsbild der Gebäude. Neben dem "traditionellen" Tonziegel ist auch Beton – da optisch selbst vom Fachmann kaum von Ton zu unterscheiden – als Dachdeckungsmaterial in den Farbreihen Rot, Braun und Grau (RAL – Farbkarte) zulässig. Mischungen der genannten Farbtöne sind zulässig, um produktbedingte Abweichungen erfassen zu können.

Aus ökologischen Gründen sowie als harmonisches Element zur Einbindung in die Landschaft ist die Begrünung von Dachflächen zugelassen. Große Dachflächen bieten sich für die Anbringung von Sonnenkollektoren an – einer Maßnahme, die im Sinne der Nutzung regenerativer Energien sinnvoll und daher zulässig ist. Sonnenkollektoren sind jedoch in der Regel schwarz, so dass sie bei einer vollflächigen, ungeordneten Inanspruchnahme der Dachfläche das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Um der Nutzung regenerativer Energien einerseits und dem Ortsbild andererseits

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Rechnung zu tragen, werden Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien zugelassen.

4.4 ZU EINFRIEDUNGEN

Die Festsetzungen zu Material und Art der Einfriedungen gewährleisten eine Integration in die Bautypologie der Hauptgebäude und unterstützen so das harmonische Ortsbild.

4.5 ZU ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Vorschrift der Bauordnung begründet.

5.0 ZU BEACHTENDE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Ver- und Entsorgung

Mit seinem Schreiben vom 09.10.2006 teilt der **Landkreis Gifhorn** folgendes mit:

Die An- und Abfahrmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke für die Sammelfahrzeuge der Müllabfuhr sind zu beurteilen. Es sind die Konsequenzen bei der Planungsumsetzung diesbezüglich zu erläutern.

Mit Schreiben vom 07.12.2006 teilt er folgendes mit:

Es wird jedoch klar gestellt, dass die Müllfahrzeuge die Bereiche der öffentlichen Verkehrsfläche, an denen die Müllbehälter bereitgestellt werden, ungehindert an- und abfahren können müssen.

Mit ihrem Schreiben vom 29.09.2006 bittet die **T-Com** um Beachtung folgender Hinweise:

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs, der neu zu errichtenden Gebäude, des neuen Baugebiets,... durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Leider stehen dazu die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass eine wirtschaftliche unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhandigen,
- 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 6 Monate vor Baubeginn**, schriftlich angezeigt werden.

Am 04.10.2006 geben die **LSW LandE – Stadtwerke Wolfsburg** folgende Hinweise:

Bezüglich geplanter Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungstrassen verweisen wir schon im Vorfeld auf unser beigefügtes Merkblatt, damit dieses bei der Aufstellung der Bebauungspläne berücksichtigt werden kann.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan.

Merkblatt:

Zur Frage der Bepflanzung von Versorgungstrassen gibt es eine Vielzahl von Vorschriften, Richtlinien und Empfehlungen, wie z. B.:

- DIN 1998
- DVGW-Arbeitsblatt GW 125
- VOB Teil C (DIN 18300)
- Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939)

In der DIN 1998 ist geregelt, welche Leitungszonen für die einzelnen Versorger zur Verfügung gestellt werden müssen. Für die Verlegung der Stormversorgungsleitungen sieht die Vorschrift Regelbreiten von jeweils 0,7 m bis 1,0 m vor. Bei erhöhtem Energiebedarf, wie er z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten zu erwarten ist, sind meist die maximalen Regelbreiten notwendig.

Die LSW weicht häufig insofern von der DIN 1998 ab als die Leitungszonen für Strom- und Gasleitungen durch kombinierte Verlegung auf insgesamt 1,0 m – in besonderen Fällen sogar auf 0,8 m – beschränkt werden.

Die Bepflanzung von Versorgungstrassen ist in verschiedener Hinsicht problematisch:

- Blitzeinschläge in Bäume gefährden die Leitungen.
- Eingebrachte Düngemittel schädigen u. U. das Leitungsmaterial.
- Der Wasserentzug durch die Bäume kann zu Trocknungsrisen führen.
- Wurzeln greifen z. T. die Leitungen an.
- Umbrechende Bäume (Sturm, Unfall ...) können die unterirdischen Leitungssysteme zerreißen oder beschädigen.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

- Durch den erforderlichen Sand- und Kieseinbau bei der Leitungsverlegung entsteht im Bereich der Leitungstrasse eine Drainagewirkung, wodurch ein Wasserzug für Bäume und Sträucher entstehen kann.

Um aufwendige Schutzmaßnahmen zu vermeiden, die die Anschlusskosten der Investoren bzw. Bauherren erhöhen würden, sollten Bäume deshalb gemäß DVGW-GW 125 mit einem Mindestabstand von 2,5 m, gemessen von der Grenze der Leitungszone, gepflanzt werden.

Schon bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder bei Straßenumgestaltungsmaßnahmen müssen die Leitungszonen und die erforderlichen Mindestabstände berücksichtigt werden. Sollte die DIN 1998 mitunter nicht eingehalten werden können, so ist von den Planern dafür zu sorgen, dass die daraus resultierenden Mehrkosten bei der Leitungsverlegung auf ein Mindestmaß begrenzt werden. So müssen z. B. die Standorte von Bäumen innerhalb der Versorgungstrassen noch vor der Leitungsverlegung so genau fixiert werden, dass die notwendigen Schutzmaßnahmen auf einen möglichst engen Bereich eingeschränkt werden können.

Mit seinen Schreiben vom 08.12.2006 und vom 15.12.2006 gibt der **Wasserverband Gifhorn** folgende Hinweise:

Die geplante Umgestaltung des Vorflutgrabens ist rechnerisch nachzuweisen und darzustellen. Diese Regenrückhalteanlage ist eine abwassertechnische Anlage und so anzulegen das es seine Funktion im vollen Umfang erfüllt. Die Anlage ist nicht als eine ausgleichende Ersatzmaßnahme für das Erschließungsgebiet gem. §10 NNatG mit anzurechnen. Eine planerische Sicherung der vorgesehenen Fläche ist zu gewährleisten.

Sofern die vorgesehenen Zisternen zur Brauchwasserbereitstellung genutzt werden sollen, ist diese Nutzung auf die Gartenbewässerung zu beschränken. Die Brauchwassernutzung im Haus ist aus hygienischen Gründen abzulehnen, es ist hier auf die Informationsbroschüre des Umweltbundesamtes zu verweisen. Hier wird klar zum Ausdruck gebracht, dass Brauchwassernutzungsanlagen hygienische Risiken mit sich bringen. Untersuchungen haben ergeben, dass nach mehrjähriger Laufzeit 70% der Brauchwasseranlagen zu beanstanden waren. Derartige Anlagen sind daher genehmigungspflichtig.

Eine Empfehlung, gesammeltes Regenwasser auf freiwilliger Basis zur Gartenbewässerung einzusetzen, wird vom Wasserverband befürwortet.

Er weist auf die Broschüre "Versickerung und Nutzung von Regenwasser" des Umweltbundesamtes, Postfach 1406 in 06844 Dessau hin.

Der **Unterhaltungsverband Oberaller** teilt am 21.11.2006 folgendes mit:

Grundsätzlich sind die Maßnahmen so zu planen, dass der natürliche Abfluss von der unbebauten durch die Versiegelungen nicht überschritten werden darf. Geeignete Maßnahmen, die in der Beschreibung vorgesehen sind, sind in ausreichendem Maße vorzusehen. Die Lage von Regenwasserzisternen auf den Baugrundstücken ist nicht nur festzuschreiben, sondern entsprechend bei der Baugenehmigung einzufordern und nach Bauausführung zu kontrollieren.

Gerade für die Gemeinde Isenbüttel ist im Jahre 2002 deutlich geworden, wie angespannt die Hochwassersituation für die Gemeinde Isenbüttel ist. Entsprechend ist sensibel mit der weiteren Bebauung vorzugehen. Die für dieses Baugebiet angedachte Bewirtschaftung des Regenwassers wird grundsätzlich von Seiten des Unter

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

haltungsverbandes Oberaller begrüßt. Es ist nur darauf zu achten, dass die Festlegungen auch durchgeführt werden.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Mit Schreiben vom 06.11.2006 gibt die **IWG** folgende Hinweise zur Fernwärmeversorgung:

Ein Blockheizkraftwerk (BHKW) ist ein modular aufgebautes kleineres Heizkraftwerk. Blockheizkraftwerke nutzen – wie auch Heizkraftwerke – das Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung. Dabei verwerten sie die bei der Stromerzeugung anfallende Abwärme zu Heizzwecken. Als Antrieb für die Stromerzeugung werden meistens Verbrennungsmotoren (Diesel- oder Gasmotoren), aber auch Gasturbinen verwendet. Durch die Kraft-Wärme-Kopplung wird die eingesetzte Primärenergie mit einem Gesamtwirkungsgrad bis über 90 % genutzt.

Wenn die Leistungsabgabe des BHKW sich nach dem lokalen Wärmebedarf richtet, handelt es sich um ein wärmegeführtes BHKW. Durch Regelung der Heizleistung werden in modular aufgebauten Anlagen einzelne Aggregate je nach Bedarf ab- oder zugeschaltet. Bei Konfiguration mit nur einem Aggregat wird dessen Leistungsabgabe entsprechend gedrosselt.

Der erzeugte Strom solcher Anlagen wird so weit es geht selbst verbraucht, der Überschuss wird in das öffentliche Netz gespeist und entsprechend verrechnet.

Das hierfür erstellte Fernwärmenetz könnte dann später auch für die Versorgung mit einer Biogas-Anlage genutzt werden.

Die Lebensdauer des Netzes ist deutlich höher, als die der einzelnen Anlagen.

- Bodendenkmalpflege

Die **Kreisarchäologie beim Landkreis Gifhorn** gibt am 09.10.2006 folgende Stellungnahmen ab:

Nach unseren Unterlagen und unserem Wissen sind im Umfeld archäologische Funde zu vermuten, so dass hier die Arbeiten mit besonderer Aufmerksamkeit ausgeführt werden müssen.

Der Baubeginn ist drei Wochen vorher der Kreisarchäologie mitzuteilen.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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

Zuwiderhandlungen können nach § 35 NDSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 € belegt werden.

- Landwirtschaft

Mit ihrem Schreiben vom 11.10.2006 gibt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** folgende Planungsbeiträge:

- Nördlich der Entlastungsstraße bis hin zur Bahn ist bislang keine wesentliche Überplanung vorgesehen. Auch hier verbleiben unwirtschaftliche Restflächen. Zum einen ist die Trassenführung hierauf abzustellen und in gerader Flucht zu planen (sofern dies verkehrstechnisch möglich ist).

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Darüber hinaus könnte kurz- bis mittelfristig auch die Umsetzung von Gewerbe o.ä. Nutzungen für diesen Bereich eingeplant werden. Aus unserer Sicht könnte dann auch an anderer Stelle sparsam mit landwirtschaftlicher Nutzfläche umgegangen werden.

- Betroffen durch die Planung ist die landwirtschaftliche Flächenentwässerung. Dränagen sind hier verlegt. Durch die Planung können diese angeschnitten und in ihrer Funktionstüchtigkeit gestört werden. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen. Angeschnittene Dränagen sind abzufangen.
- Zwischen der Fläche Wigmann und der Fläche Meyer (Pächter zurzeit auch Wigmann) ist u.E. die verkehrliche Erschließung des Restbereiches an Ackerflächen nach Norden hin sicherzustellen. Eine Erschließung der Flächen von der Entlastungsstraße könnte auf die Flurstücksgrenze angelegt werden (Synergieeffekte durch breitere Zufahrt).

Zusammengefasst bestehen keine Bedenken zu der Planung, sofern die Restflächen in eine sinnvolle Nachnutzung einbezogen werden.

- Hochwasserschutz

Mit Schreiben vom 26.09.2006 weist der **Unterhaltungsverband Oberaller** auf folgendes hin:

Für eine abschließende Beurteilung des Bebauungsplanes wird das hydraulische Gutachten, das in Auftrag gegeben worden ist, abgewartet. Die Ergebnisse aus dem Gutachten dienen als Grundlage für die weitere Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplangebiet.

Im Hinblick auf die Hochwassersituation der Gemeinde Isenbüttel, ist eine zusätzliche Belastung durch zusätzlich versiegelte Fläche nicht zielführend. Die derzeitige Hochwassersituation für die im Bereich der Hehlenriede liegenden Flächen ist kritisch und sollte aus diesem Grund nicht weiter belastet werden.

Am 21.11.2006 teilt er folgendes mit:

Grundsätzlich sind die Maßnahmen so zu planen, dass der natürliche Abfluss von der unbebauten durch die Versiegelungen nicht überschritten werden darf. Geeignete Maßnahmen, die in der Beschreibung vorgesehen sind, sind in ausreichendem Maße vorzusehen. Die Lage von Regenwasserzisternen auf den Baugrundstücken ist nicht nur festzuschreiben, sondern entsprechend bei der Baugenehmigung einzufordern und nach Bauausführung zu kontrollieren.

Gerade für die Gemeinde Isenbüttel ist im Jahre 2002 deutlich geworden, wie angespannt die Hochwassersituation für die Gemeinde Isenbüttel ist. Entsprechend ist sensibel mit der weiteren Bebauung vorzugehen. Die für dieses Baugebiet angedachte Bewirtschaftung des Regenwassers wird grundsätzlich von Seiten des Unterhaltungsverbandes Oberaller begrüßt. Es ist nur darauf zu achten, dass die Festlegungen auch durchgeführt werden.

Die **Stadt Gifhorn** teilt am 10.10.2006 folgendes mit:

Hinsichtlich der beabsichtigten Ausweisung weiterer Wohnbauflächen und einer innerörtlichen Entlastungsstraße sind im Grundsatz keine Hinweise zu geben.

Im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung weise ich auf die gewässerkundlichen Untersuchungen des Büro HGN und des Leichtweißinstituts hin, die im Auftrag des

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Landkreises Gifhorns im Rahmen der Arbeitsgruppe Hehlenriede aktuelle Gewässerdaten zum HQ 100 ermittelt haben. Für eine weitere Beaufschlagung der Hehlenriede durch Niederschlagswasser besteht danach wenn überhaupt nur eine sehr geringe Kapazität, so dass eine Erhöhung der Wasserspiegellagen möglichst vermieden werden sollte.

Am 29.11.2006 schreibt sie folgendes:

Eine Bezuschlagung des Allerkanals mit Oberflächengewässer aus dem Erschließungsgebiet kann zu einem höheren HQ 100 und somit zu einer Verschärfung der Hochwasserproblematik unterhalb der Einleitstelle führen. Aufgrund der direkten Korrespondenz zwischen dem Allerkanal und der Hehlenriede können Auswirkungen auf das Einzugsgebiet der Hehlenriede im Bereich der Stadt Gifhorn nicht ausgeschlossen werden. Beispielsweise könnte eine Erhöhung des HQ 100 im Allerkanal die Leistungsfähigkeit des Entlastungsvorfluters "Westlicher Eyßelgrenzgraben" verringern, der dem Hochwasserschutz der Wiesenstraße und dem vorhandenen Gewerbegebiet "Gifhorn-Süd" dient. Da hier bekanntlich die Situation im Hochwasserfall auch nach Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen sehr angespannt ist, gilt es, die Erhöhung der Wasserspiegellagen zu vermeiden.

Entsprechend der Darstellungen ist die Einleitung des Niederschlagswassers so zu drosseln, dass es keine negativen Auswirkungen auf das Hochwassergeschehen unterhalb der Einleitstelle hat.

- Naturschutz und Landschaftspflege

Am 09.10.2006 teilt der **Landkreis Gifhorn** folgendes mit:

Aus Sicht der Naturschutzbehörde ist bei der Planung besonders auf eine landschaftsgerechte Eingrünung zu achten.

- Kampfmittelbeseitigung

Mit ihrem Schreiben vom 11.10.2006 teilt die **Polizeidirektion Hannover** als Kampfmittelbeseitigungsdienst folgendes mit:

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

6.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Veranstaltung am 28.09.2006 in der Gemeinde Isenbüttel durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen wurden bei der Entwurfsbearbeitung zugrunde gelegt.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

- Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 21.09.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.10.2006 aufgefordert. Die Beteiligung führte zu ergänzenden Hinweisen in der Begründung und zu Änderungen des Bebauungsplanvorentwurfs. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

- Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 09.11.2006 bis 01.12.2006 in der Gemeinde Isenbüttel stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07.11.2006 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen.

- Erneute Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung

Zum Planverfahren gemäß § 4a (3) BauGB hat die erneute öffentliche Auslegung vom 22.01.2007 bis 05.02.2007 in der Gemeinde Isenbüttel stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.01.2007 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen. Änderungen an den Planfestsetzungen haben sich nicht ergeben.

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

7.0 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

7.1 PLANUNGSZIEL

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird ein Bereich im Norden der Ortslage Isenbüttel überplant.

Der Kreuzungsbereich der K 118 (Moorstraße) und der Entlastungsstraße wird geordnet. Im Interesse von Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs sowie zur Verkehrsberuhigung wird der Kreuzungsbereich als Kreisverkehr ausgestaltet. Der Bebauungsplan "Entlastungsstraße Allerkamp" zugl. "Hinter den Wiesenhöfen", 3. Änderung ersetzt die für die Straßenplanung erforderliche Planfeststellung.

Die durch die Planung der Entlastungsstraße zwischen dieser und dem bisherigen nördlichen Ortsrand verbleibenden Flächen sollen einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Insofern werden dort allgemeine Wohngebiete und in der Nachbarschaft zu einem bisher im Außenbereich befindlichen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb liegende Bereiche als eingeschränkte Dorfgebiete festgesetzt. Ein "informell" am "Alten Mühlenfeld" entstandener Bolzplatz, soll mit dieser Planung künftig nördlich der

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Entlastungsstraße an einen weniger konflikträchtigen Standort verlagert und planungsrechtlich gesichert werden.

Auf grund der Lage der Planung am Ortsrand und am Übergang zur freien Landschaft wird ein besonderes Augenmerk auf eine angemessene Eingrünung und Gestaltung gelegt.

8.2 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, die ihren Niederschlag im in die Begründung zum Bebauungsplan integrierten Umweltbericht (Pkt. 3.0 der Begründung) gefunden hat.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde 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.

Unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG ergibt die Prüfung erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Grundwasser (teilweise) sowie für Tiere und Pflanzen. Andere Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Minimierungsgebot Rechnung getragen. Die getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen bewirken insbesondere eine angemessene Gestaltung. In diesem Sinne ist dem Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung von Dächern und Einfriedungen beigelegt.

Ein verbleibendes Kompensationsdefizit wird durch einen städtebaulichen Vertrag auf externen Flächen ausgeglichen.

Durch Festsetzungen zum Immissionsschutz gegenüber dem Verkehrslärm der Bahn- und Entlastungsstraße wird der erforderliche Lärmschutz zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in den öffentlichen Auslegungen und den Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen wurden weitestgehend als Hinweise in der Begründung berücksichtigt.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Pkt. 8.0 der Begründung zu entnehmen.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

8.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

8.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

für Grundstücke, die als öffentliche Verkehrs-, Wege- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

8.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

8.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Straßen und Wege ist durch einen Investor vorgesehen. Sie werden dann an die Gemeinde Isenbüttel übertragen.

8.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ¹⁵⁾
- Grenzregelung ¹⁵⁾
- Enteignung ¹⁵⁾

9.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Kosten entstehen der Gemeinde durch die erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschl. Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung sowie durch die öffentlichen Grünflächen. Auf eine Kostenberechnung im Einzelnen wird verzichtet.

¹⁵⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

10.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 09.11.2006 bis einschließlich 11.12.2006 öffentlich ausgelegen.

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB erneut vom 22.01.2007 bis einschließlich 05.02.2007 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 26.02.2007 durch den Rat der Gemeinde Isenbüttel beschlossen.

Isenbüttel, den 14.5.2007

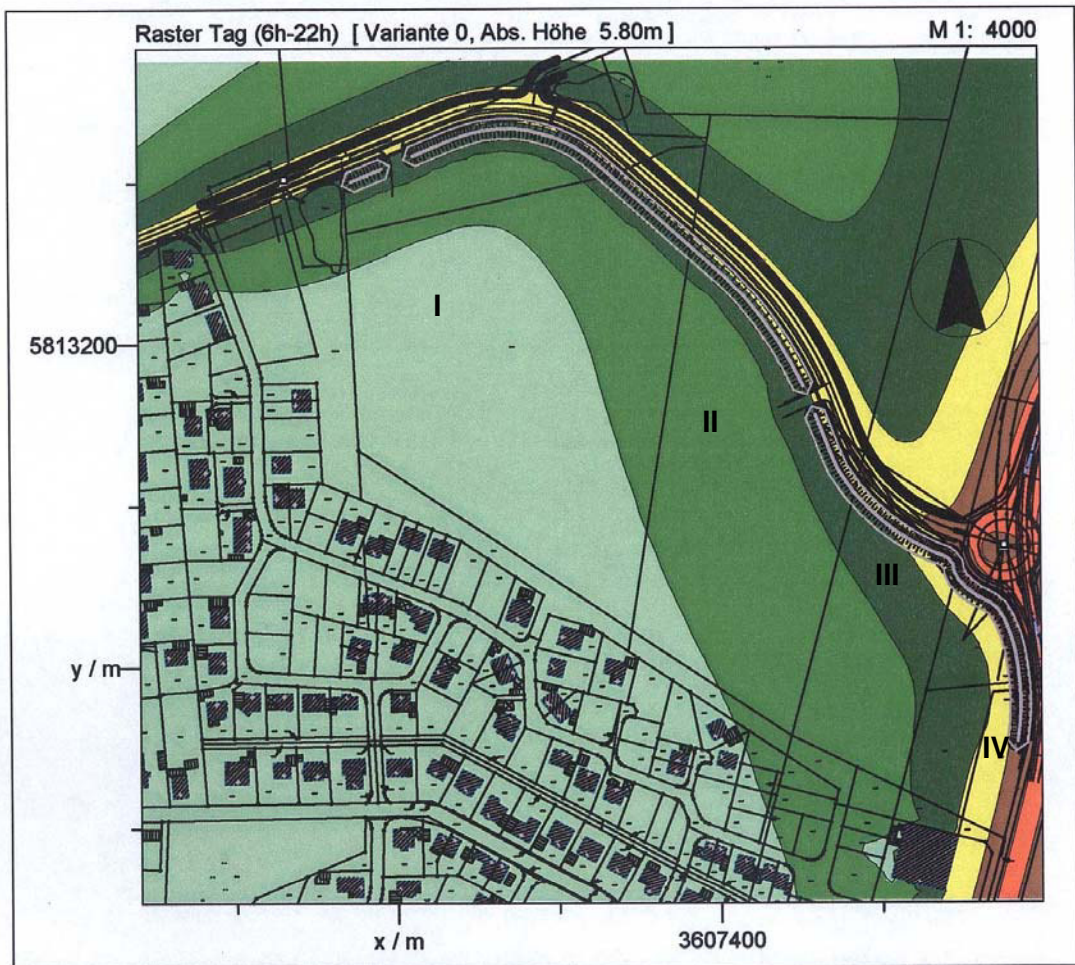
gez. Peter Zimmermann
(Bürgermeister)

Siegel

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

11.0 ANLAGEN

11.1 ANLAGE 1 – MASSGEBLICHE AUSSENLÄRMPEGEL



Tag (6h-22h) DIN 4109 (+3dB) Lärmpegelbereiche		Auftraggeber: Samtgemeinde Isenbüttel Projekt: geplante Entlastungsstraße zwischen Moor- und Liststraße Planinhalt: maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 - 1.Obergeschoß einer möglichen Bebauung Bearbeiter: TNUL-H / Podlacha Datum: 20.09.2006 Projektdatei: ... Schiene und Entlastungsstrasse mit Wall.IPR
I II III IV V VI VII	-55 dB (A) 56-60 dB (A) 61-65 dB (A) 66-70 dB (A) 71-75 dB (A) 76-80 dB (A) >80 dB (A)	

IMMI 5.3.1æne\Immi Projekte\614200 Entlastungsstraße Isenbüttele\Schiene und Entlastungsstrasse mit Wall.IPR

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

11.2 ANLAGE 2 – PFLANZLISTEN - BEISPIELE

- STRASSENBÄUME (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 12 cm
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
- BÄUME
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Hängebirke (Betula pendula)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
usw.
- OBSTBÄUME
Apfelbäume - Arten
Kirschbäume - Arten
Birnenbäume - Arten
usw.
- STRÄUCHER
Waldgeißblatt (Lonicera xylosteum)
Faulbaum (Frangula alnus)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Weißdorn – Arten (Crataegus spec.)
- KLETTERPFLANZEN
Efeu (Hedera helix)
Geißblatt (Lonicera caprifolium)
Vogel-Knöterich (Polygonum aviculara)
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)