

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

Isenbüttel, den

.....
(Bürgermeister)

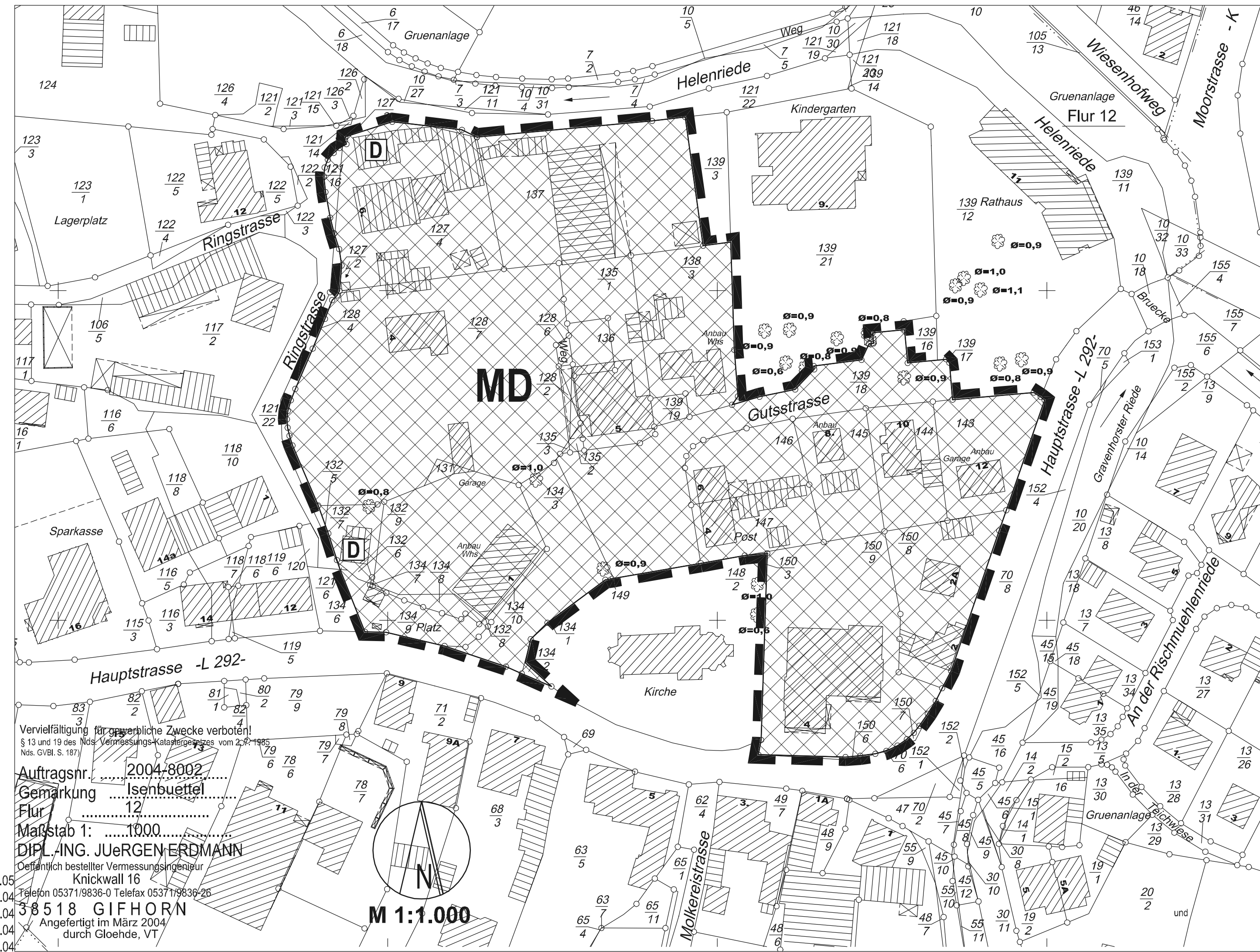
GEMEINDE ISENBÜTTEL

ORTSMITTE I

BEBAUUNGSPLAN

Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig



Vervielfältigung für öffentliche Zwecke verboten!
 § 13 und 19 des Nds. Vermessungsgesetzes vom 27.11.1985
 Nds. GVBl. S. 187

Auftragsnr. 2004-8002
 Gemarkung Isenbüttel
 Flur 12
 Maßstab 1: 1000
 DIPL.-ING. JUERGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Knickwall 16
 Telefon 0537/9836-0 Telefax 0537/9836-26
 38518 GIFHORN
 Angefertigt im März 2004
 durch Gloehde, VT

WI 01.05
 WI 11.04
 WI 09.04
 WI 06.04
 WI 03.04

M 1:1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung
- MD Dorfgebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- D Einzelanlagen (Baudenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im gesamten Geltungsbereich sind Gartenbaubetriebe (gemäß § 5 (2) Nr. 8 BauNVO), Tankstellen (gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO) und Vergnügungsstätten (gemäß § 5 (3) BauNVO) ausgeschlossen.

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 und den nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Isenbüttel, den 06.12.2004

gez. Droßel
 (Bürgermeister)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.01.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 03.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Isenbüttel, den 06.12.2004

gez. Droßel
 (Bürgermeister)

Siegel

Planunterlage
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2004). 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 23.11.2004

gez. Erdmann
 (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Siegel

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

Braunschweig, den 19.11.2004

gez. hn
 (Planverfasser)

Bekanntmachung und Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.12.2004 im Amtsblatt Nr. 15 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.12.2004 in Kraft getreten.

Isenbüttel, den 24.01.2005

gez. Droßel
 (Bürgermeister)

Siegel

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Isenbüttel, den

(Bürgermeister)

Isenbüttel, den 06.12.2004

gez. Droßel
 (Bürgermeister)

Siegel

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 01.11.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Isenbüttel, den 06.12.2004

gez. Droßel
 (Bürgermeister)

Siegel

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

Isenbüttel, den

(Bürgermeister)

GEMEINDE ISENBÜTTEL

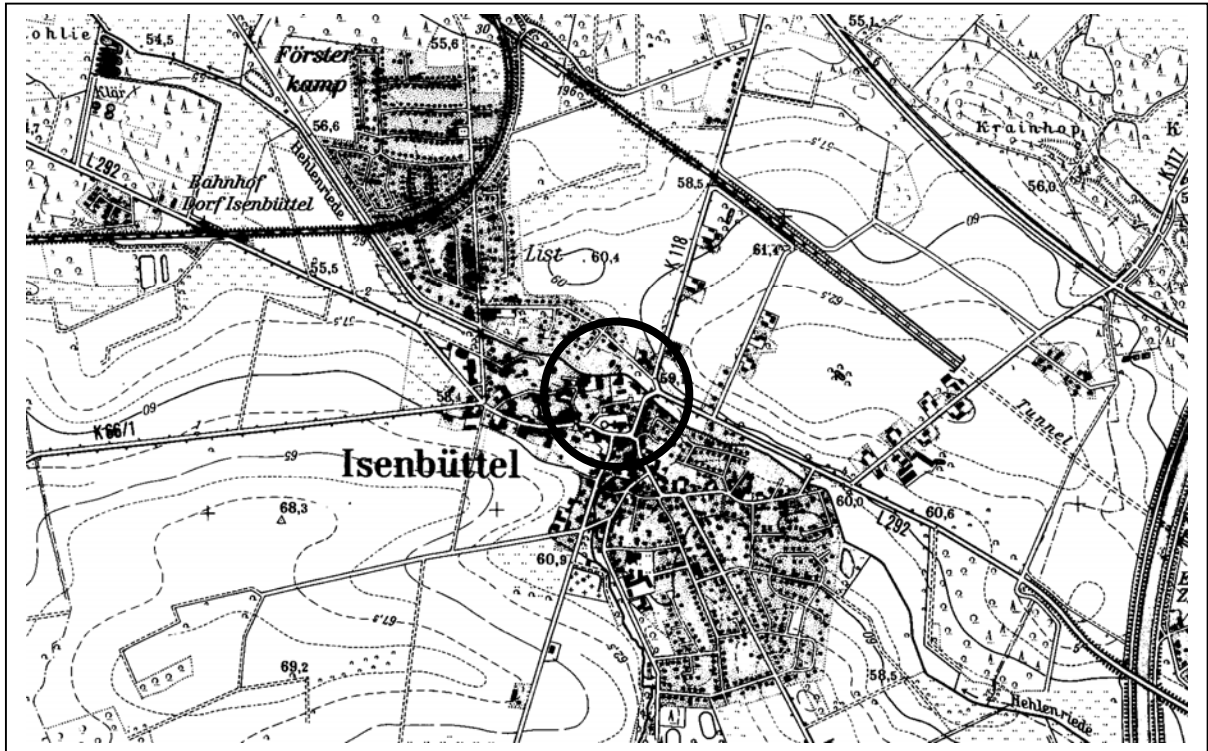
ORTSMITTE I

BEBAUUNGSPLAN

Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE I",
GEMEINDE ISENBÜTTEL, SAMTGEMEINDE ISENBÜTTEL,
LANDKREIS GIFHORN**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000
3528 (1995), 3529 (1995), 3530 (1991),
3628 (1992), 3629 (1992), 3630 (1992).
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Niedersächsisches
Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – B5 – 390/95.

ÜBERSICHT M 1 : 25.000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE ISENBÜTTEL

2004

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT, BRAUNSCHWEIG,
MITARBEITER: DIPL.-ING. H. HEINZE;
B. BÜSING, A. HOFFMANN, G. WINNER;
I. BÜSING, K. MÜLLER**

<u>INHALTSVERZEICHNIS:</u>	SEITE
<u>1.0</u> <u>ALLGEMEINES</u>	3
<u>1.1</u> <u>ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE / RAUMORDNUNG</u>	3
<u>1.2</u> <u>NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u>	4
<u>1.3</u> <u>PLANINHALT / BEGRÜNDUNG</u>	5
<u>1.4</u> <u>UMWELTBELANGE</u>	6
<u>1.5</u> <u>HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN</u>	6
<u>1.6</u> <u>ABLAUF DES PLANVERFAHRENS</u>	7
<u>2.0</u> <u>BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</u>	8
<u>3.0</u> <u>DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</u>	8
<u>4.0</u> <u>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS</u>	8
<u>5.0</u> <u>VERFAHRENSVERMERK</u>	9

Begründung

Stand: In Kraft getretene Fassung

zum Bebauungsplan "Ortsmitte I",
Gemeinde Isenbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Isenbüttel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel im Landkreis Gifhorn. Nach dem Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm¹⁾ und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig²⁾ ist der Ortsteil Isenbüttel der Gemeinde Isenbüttel als Grundzentrum eingestuft. Hier sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, "die eine sozial- und umweltverträgliche kleinräumige Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung fördern"¹⁾. Die Samtgemeinde Isenbüttel gehört zum Ordnungsraum Braunschweig²⁾.

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

Durch die Landesstraße L 292 und die Kreisstraße K 66, K 64, 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 – Uelzen an den Schienenverkehr angebunden. Die Bahnhöfe bzw. Haltepunkte befinden sich in Gifhorn und Calberlah. In der Gemeinde Isenbüttel leben derzeit ca. 6.350 Menschen. Die Gemeinde liegt im Norden der Samtgemeinde Isenbüttel, die ca. 15.000 Einwohner hat.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE / RAUMORDNUNG

Der vorliegende Bebauungsplan 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 17. Änderung wirksam; für das vorliegende Plangebiet stellt er gemischte Bauflächen dar.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan i. S. des § 30 (3) Baugesetzbuch (einfacher Bebauungsplan), der lediglich die Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung) festsetzt. Dabei erfolgt der Ausschluss einzelner Nutzungen, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet zulässig sind. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Ortsmitte I" wurde am 27. Januar 2004 beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

Am 17. März 2004 erfolgte der Beschluss einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortsmitte I". Durch die Satzung über eine Veränderungssperre soll sichergestellt werden, dass die für das vorliegende Plangebiet angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung durchgeführt werden kann.

¹⁾ vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, zuletzt geändert am 25. Oktober 2002 (LROP)

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, Zweckverband Großraum Braunschweig, 1995, zuletzt geändert 2000 (RROP)

Gemeinde Isenbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig²⁾ legt den Ortsteil Isenbüttel in der Gemeinde Isenbüttel als Grundzentrum fest (Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs). Der Ort ist zugleich als Standort mit den Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten" festgelegt (D 1.5 03). Für die bebaute Ortslage ist im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans keine besondere Festlegung getroffen.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Bei vorliegendem Plangebiet handelt es sich zur Zeit um einen "unbeplanten Innenbereich" i. S. des § 34 BauGB, der die Ortsmitte Isenbüttels darstellt. Die Eigenart des Gebietes bzw. der näheren Umgebung ist geprägt durch die Kirche, das Rathaus, einen Kindergarten, Einzelhandelsgeschäfte und Wohnungen sowie einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb. Damit entspricht die Eigenart des Gebietes dem Charakter eines Dorfgebietes i. S. des § 5 BauNVO.

Auf Grundlage von § 34 (1, 2) BauGB sind somit bauaufsichtlich auch Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO) grundsätzlich und Vergnügungsstätten (§ 5 (3) BauNVO) ausnahmsweise genehmigungsfähig.

Bei der "Ortsmitte I" handelt es sich um den historischen Ortskern, welcher als solcher für Isenbüttel von zentraler Bedeutung ist. Weiterhin ist die vorhandene Nutzungsmischung von Landwirtschaft, Einzelhandel, Wohnen und – unmittelbar angrenzend – sozialen (Kindergarten), kirchlichen und Anlagen für Verwaltungen (Rathaus) als sensibel gegenüber dem Gebietscharakter einzustufen.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erachtet es die Gemeinde Isenbüttel daher für erforderlich, einen "einfachen" Bebauungsplan mit Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (hier: Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO) aufzustellen. Dabei sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, die sich aufgrund ihrer Eigenart (Flächeninanspruchnahme, Emissionen, soziale Verträglichkeit) nicht in die historischen Strukturen einfügen lassen oder die sensible Nutzungsmischung stören könnten (vgl. Pkt. 1.3 "Planinhalt/ Begründung"). Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortsmitte I" auszuschließenden Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen (gemäß § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO) und Vergnügungsstätten (gemäß § 5 (3) BauNVO) sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet zulässig. Auch bei Ausschluss der genannten Nutzungen bleibt der Charakter eines Dorfgebietes für das Plangebiet bestehen.

Ob und inwieweit es durch den Ausschluss von zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu Entschädigungsansprüchen gemäß § 42 BauGB kommen kann, ist anhand des konkreten Einzelfalls zu prüfen und kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht abschließend beantwortet werden.

Da der vorliegende Bebauungsplan i. S. von § 30 (3) BauGB nur die Art der baulichen Nutzung festsetzt, erfolgt die weitergehende Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im übrigen nach § 34 BauGB.

1.3 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

Bei vorliegendem verbindlichen Bauleitplan handelt es sich um ein Bebauungsplan i. S. von § 30 (3) BauGB (einfacher Bebauungsplan). Festgesetzt ist nur die **Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet** gemäß § 5 BauNVO. Im Zentrum der Ortslage Isenbüttels befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe; im Plangebiet selbst der Haupterwerbsbetrieb Wigmann.

Die Gemeinde Isenbüttel möchte die Existenz der Betriebe auch langfristig sichern, u. a. da diese Teil des historischen Gefüges des Ortskerns sind. In einem Dorfgebiet ist auf die Belange dieser landwirtschaftlichen Betrieb einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Dies betrifft insbesondere auch die mit den Betrieben einhergehenden, typischen Emissionen. Aus diesem Grund erfolgt für das Plangebiet die Festsetzung als Dorfgebiet.

Im Dorfgebiet sind die folgenden, gem. § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO **allgemein zulässigen** Nutzungen als **nicht zulässig** festgesetzt:

- Gartenbaubetriebe

Im Plangebiet besteht eine weitgehend historische Parzellenstruktur, in die sich – i. d. R. großflächige – Gartenbaubetriebe mit ihrem hohen Freiflächenanteil nicht einfügen.

- Tankstellen

Auch Tankstellen sind großflächige Anlagen, die sich nicht in die weitgehend historische Parzellenstruktur einfügen und weiterhin den Ortskern durch ihre äußere Erscheinung beeinträchtigen. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da unmittelbar an den vorliegenden Geltungsbereich das Rathaus mit seinen repräsentativen Aufgaben und die Kirche angrenzen.

Weiterhin ist bei einer Tankstellennutzung mit Immissionskonflikten zwischen den tankstellentypischen Emissionen und den Schutzansprüchen der vorhandenen Wohnnutzung zu rechnen.

Im Dorfgebiet ist die folgende, gem. § 5 (3) BauNVO **ausnahmsweise zulässige** Nutzung als **nicht zulässig** festgesetzt.

- Vergnügungsstätten

Da der historische Ortskern mit angrenzendem Rathaus und Kirche auch repräsentativen bzw. identitätsstiftenden Charakter besitzt, hält die Gemeinde Isenbüttel Vergnügungsstätten als Nutzung im Ortskern für nicht angemessen. Weiterhin sind die vorhandene Wohnnutzung, insbesondere aber der unmittelbar angrenzende Kindergarten, Grund für den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Ortskern. Damit wird gewährleistet, dass im direkten (Wohn-)Umfeld von Kindern nach Möglichkeit keine sozialen Brennpunkte entstehen.

Der Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen im Dorfgebiet erfolgt gemäß § 1 (5) BauNVO, der von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO. Die genannten, im Plangebiet als nicht zulässig festgesetzten Nutzungen sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet zulässig oder ausnahmsweise zulässig (u. a. im Gewerbegebiet Moorstraße).

Gemäß Angaben der Bezirksregierung Braunschweig (Schreiben vom 18. Mai 2004) werden zwei Baudenkmale nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen: Das Gebäude Ringstraße 2 und eine Scheune auf dem Grundstück Ringstraße 6.

1.4 UMWELTBELANGE

- Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortsmitte I" ist rd. 26.000 m² groß. Da es sich um einen "einfachen" Bebauungsplan i. S. von § 30 (3) BauGB handelt, ist hier das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt.

Wird eine theoretische Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für das Dorfgebiet (gem. § 17 (1) BauNVO) angenommen, so beträgt die zulässige Grundfläche 15.600 m².

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (gem. Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.8, muss ab 20.000 m² zulässiger Grundfläche die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen) nicht erreicht. Das Vorhaben fällt insofern nicht in die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 UVPG.

- Grünordnung und Landespflege

Es werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Art der baulichen Nutzung ist als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt, wobei einzelne Nutzungen als nicht zulässig festgesetzt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt – wie vor Aufstellung des Bebauungsplans – nach § 34 BauGB. Insofern ermöglicht der Bebauungsplan keine zuvor unzulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Belange von Natur und Landschaft sind im Rahmen der Überprüfung der Zulässigkeit von Vorhaben zu ermitteln. Die Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 (2) BNatSchG ist insofern erfüllt.

- Immissionsschutz

Durch die vorliegende Planung werden keinerlei Regelungen getroffen, die die Immissionssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortsmitte I" verschärfen. Im Gegenteil: Durch die Einschränkung zulässiger Nutzungen im Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO werden Immissionskonflikte verringert bzw. vermieden.

1.5 HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN

- Wasser

Mit Schreiben vom 26.05.2004 teilt der **Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz** folgendes mit:

Die vorliegende Planung ist hinsichtlich der folgenden von mir zu vertretenden Belange geprüft worden:

Gemeinde Isenbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

- Landeseigene Anlagen
- Messeinrichtungen.

Die genannten Belange werden nicht berührt.

Diese Prüfung ersetzt nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes gem. § 52 NWG in Verbindung mit dem Erlass "Gewässerkundlicher Landesdienst; Beratungspflicht und Beteiligungserfordernis nach § 52 Abs. 3 NWG" (01.08.2002, Nds. MBI. Nr. 32/2002, S. 682).

Mit Schreiben vom 16.06.2004 weist der **Landkreis Gifhorn** auf folgendes hin:

Auch wenn es sich bei dem og. B-Plan nur um einen einfachen B-Plan mit der Zielrichtung, die Art der baulichen Nutzung in einem bestehenden Gebiet festzusetzen, handelt, wird seitens der unteren Wasserbehörde aus den bei den Hochwasserereignissen in den Jahren 2002 und 2003 gesammelten Erfahrungen darauf hingewiesen, dass der nördliche Bereich des Plangebietes, speziell die direkt an der Hehlenriede gelegenen Grundstücke, hochwassergefährdet sind.

- Abfall

Weiterhin gibt der **Landkreis Gifhorn** mit Schreiben vom 16.06.2004 den folgenden Hinweis:

Gegen die textliche Festsetzung, dass in dem Plangebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen sind, bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Hinsichtlich der Nutzung als „Mischgebiet“ wird darauf hingewiesen, dass die Nutzer der Grundstücke ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich einer öffentlichen Straße, in der Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können, bereitzustellen haben und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückholen.

1.6 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Auf die Durchführung der "Frühzeitigen Bürgerbeteiligung" nach § 3(1) BauGB ist verzichtet worden, weil die Unterrichtung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt war.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 10. Mai 2004 wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 (1) BauGB gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 11. Juni 2004 abzugeben.

Die vorgebrachten Anregungen wurden zum Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB gemacht und führten zu Änderungen des Bebauungsplans.

Gemeinde Isenbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

- Öffentliche Auslegung

Das Verfahren der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 26.07.2004 bis einschließlich 27.08.2004 durchgeführt.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen führten nicht zu Ergänzungen oder Korrekturen der textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen der Begründung.

Auch die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen und nicht berücksichtigten Anregungen und Stellungnahmen wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB gemacht.

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

Durch den Bebauungsplan werden keinerlei Festsetzungen getroffen, die einen Eingriff in die Bodenordnung erfordern.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Der Gemeinde werden bei der Realisierung des Bebauungsplans keine Kosten entstehen, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan i. S. des § 30 (3) BauGB handelt, der nur die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im historischen Ortskern Isenbüttels trifft.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Es sind keine weiteren Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplan erforderlich.

5.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 26.07.2004 bis einschließlich 27.08.2004 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 01.11.2004 durch den Rat der Gemeinde Isenbüttel beschlossen.

Isenbüttel, den 06.12.2004

gez. Drossel
(Bürgermeister)

Siegel