

**GEMEINDE ISENBÜTTEL
ORTSCHAFT ISENBÜTTEL**

**SONDERGEBIET
EINKAUFSZENTRUM**

BEBAUUNGSPLAN

Stand. In Kraft getretene Fassung

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

Art der baulichen Nutzung

- SO** Sonstige Sondergebiete, hier: Einkaufszentrum
s. Textliche Festsetzung Ziff. I.1, I.1.1, I.2, II.3, II.3.1, II.3.2, II.3.3, II.4.1, IV.2, V.2, V.5, V.5.1, V.5.2
- Baugebiet: Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB,
s. textliche Festsetzung Ziff. IV.1, V.5, V.5.1, V.5.2

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Grundflächenzahl
s. textliche Festsetzung Ziff. II.1
- GF 2.000m²** Geschossfläche
s. textliche Festsetzung Ziff. II.2
- OK 12,00m** Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß
s. textliche Festsetzung Ziff. II.4, II.4.1, II.4.2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
s. textliche Festsetzung Ziff. III.1

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
s. textliche Festsetzung Ziff. V.4
- Private Grünfläche
s. textliche Festsetzung Ziff. V.3

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung Ziff. V.4, V.5.2
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. V.1

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sondergebiet Einkaufszentrum"
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, s. textliche Festsetzung Ziff. IV.3
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textliche Festsetzung Ziff. III.2, III.2.1
- Sichtdreieck, s. textliche Festsetzung Ziff. V.5.3

Kennzeichnung

- vorhandenes KV-Kabel, unterirdisch
- vorhandene Gasleitung, unterirdisch
- vorhandene Telekommunikationslinie, unterirdisch

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Art der baulichen Nutzung

- I.1 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 (3) BauNVO nur für den Angebotssektor Lebensmittel (Discounter) zulässig.
- I.1.1 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind ausnahmsweise zulässig:
 - Dienstleistungsbetriebe, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen oder deren Inanspruchnahme mit dem Einkauf üblicherweise verbunden werden kann, wenn sie sich in den Baukörper des Hauptbetriebes integrieren und sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen. Dazu zählen z. B.: Backwarenverkaufsstelle, Fleisch- und Wurstwarenverkaufsstelle, etc..
 - Serviceleistungen für Kunden, wenn sie sich in den Baukörper des Hauptbetriebes integrieren und sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen. Dieses sind: Café, Imbiss und Kinderhort.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Wohnungen müssen in den Baukörper des Hauptbetriebes integriert sein und sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.
- I.2 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d. h. an dem für den Verkauf bestimmten Hauptgebäude oder im Zusammenhang mit Verkaufsräumen außerhalb vom Gebäude zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung/ Höhe baulicher Anlagen

- II.1 Die für das Sondergebiet "Einkaufszentrum" zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die für das Baugebiet westlich des Sondergebietes festgesetzte GRZ dürfen nicht überschritten werden.
- II.2 Die für das Sondergebiet "Einkaufszentrum" zulässige, maximale Geschossfläche darf nicht überschritten werden.
- II.3 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" ist eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.350 m² zulässig.
- II.3.1 Auf den Angebotssektor Lebensmittel (Discounter) dürfen davon maximal 1.300 m² Verkaufsfläche entfallen.
- II.3.2 Auf die ausnahmsweise zulässigen Dienstleistungsbetriebe dürfen davon maximal 80 m² Verkaufsfläche entfallen.
- II.3.3 Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen einschließlich der Standflächen für Waren und Warenträger, der Kassenzononen, der Flure und Treppen und der Ausstellungsflächen einschließlich Schaufenster. Hierzu zählen nicht die Flächen für Nebeneinrichtungen wie z. B. Café, Imbiss oder WC-Anlagen.
- II.4 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteine, Fahrstuhlbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen, überschritten werden.
- II.4.1 Werbeflyer dürfen eine maximale Höhe von 12,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
- II.4.2 Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die endgültige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche "Calberlaher Straße" am Schnittpunkt der dem Grundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie mit der Senkrechten auf der Straßenbegrenzungslinie in Richtung auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeselle. Steigt oder fällt das Gelände, so ist die Normalhöhe um das Maß des natürlichen Gefälles zu verändern.

III Überbaubare Grundstücksflächen

- III.1 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - III.2 Nach den Vorgaben des Nds. Straßengesetzes werden in dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" und in dem Baugebiet westlich davon von Bebauung freizuhalten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt, in der Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach NBaO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden dürfen. Für diese Bereiche gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.
 - III.2.1 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze gem. § 12 BauNVO innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen ausnahmsweise zulässig.
- IV Immissionsschutz
- IV.1 Für das westlich des Sondergebietes gelegene Baugebiet ist passiver Lärmschutz gemäß DIN 4109 festgesetzt.
 - IV.2 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind innerhalb eines Abstandes von 30,00 m zur östlichen Plangebietsgrenze Ladezonen/ Anlieferzonen einzuhausen.
 - IV.3 Für die im Plangebiet festgesetzten Flächen 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 im Sondergebiet "Einkaufszentrum" bzw. mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2,50 m im westlich des Sondergebietes gelegenen Baugebietes über dem Bezugspunkt zu errichten.

Für das Sondergebiet "Einkaufszentrum" gilt: Bezugspunkt ist die jeweilige mittlere Geländeoberfläche gem. § 16 NBaO.

V Grünordnung

- V.1 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind mind. 50 % der Flächen für Anpflanzungen zu bepflanzen. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Sträucher. Der Regelabstand beträgt 1,00 m. Darüber hinaus ist je angefangene 100 m² dieser Flächen ein heimischer, standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- V.2 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" muss je angefangene 10 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter mittelkroniger Laubbaum auf dem privaten Grundstück nachgewiesen werden. Die vorzunehmenden Anpflanzungen gem. V.1 sind nicht anzurechnen.
- V.3 Im Baugebiet westlich des Sondergebietes "Einkaufszentrum" ist innerhalb der privaten Grünfläche je angefangene 2,00 m² Fläche ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Der Regelabstand beträgt 1,00 m. Darüber hinaus ist je angefangene 50 m² dieser Fläche ein heimischer, standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- V.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist je 75 m² Bepflanzungsfläche mind. ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Darüber hinaus ist je 2 m² Bepflanzungsfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Der Regelabstand beträgt 1,00 m. Auf den übrigen Flächen ist eine krautige Vegetation zu entwickeln. Die Ruderalvegetation ist vor einer Verbuschung zu schützen und mindestens alle 3 Jahre und maximal 1 x jährlich nicht vor dem 15. Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Innerhalb der Fläche ist ein Fuß- und Radweg mit einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig.

- V.5 Die im gesamten Plangebiet anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 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. Es sind überwiegend standortheimische Arten zu verwenden.

- V.5.1 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die zur Begrünung vorgesehenen Flächen im Sondergebiet "Einkaufszentrum" müssen spätestens bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß der Festsetzungen abschließend zu begrünen.

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

- V.5.3 Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB mit der Funktion eines Sichtdreiecks sind Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

VI Regelung des Wasserabflusses

- VI.1 Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" und im westlich davon gelegenen Baugebiet sind geeignete Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzunehmen, die die Niederschlagswassereinleitung in die Hehlenriede auf den natürlichen Abfluss reduzieren.

Hinweise

- Für die Errichtung des Kreisverkehrsplatzes im Überschwemmungsgebiet der Hehlenriede ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 93 (2) Nds. Wassergesetz (NWG) zu beantragen.
- Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung werden im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung festgelegt. Für die zusätzliche Einkleitung von Niederschlagswasser in die Hehlenriede ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 NWG zu beantragen.
- Bei Anpflanzungen im Bereich von Leitungen sind die geltenden Schutzbestimmungen des Leistungsträgers zu beachten.
- Die Lärmpegelbereiche für das westlich des Sondergebietes gelegenen Baugebietes sind als Anlage zur Begründung gekennzeichnet.

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 textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Isenbüttel, den 14.8.2006

gez. Droßel
(Bürgermeister) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Isenbüttel, den 14.8.2006

gez. Droßel
(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 Januar 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 4.8.2006

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 3. Aug. 06

gez. i.A. H. Heinze
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.02.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 13.02.2006 bis 13.03.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Isenbüttel, den 14.8.2006

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 30.05.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Isenbüttel, den 14.8.2006

gez. Droßel
(Bürgermeister) Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.06.2006 im Amtsblatt Nr. 7 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.8.06 im Amtsblatt Nr. 10 für den Landkreis Gifhorn erneut bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 (2) BauGB erfolgt.

Damit tritt der Bebauungsplan am 31.8.06 unter Bezug auf § 214 (4) BauGB rückwirkend zum 30.06.2006 in Kraft.

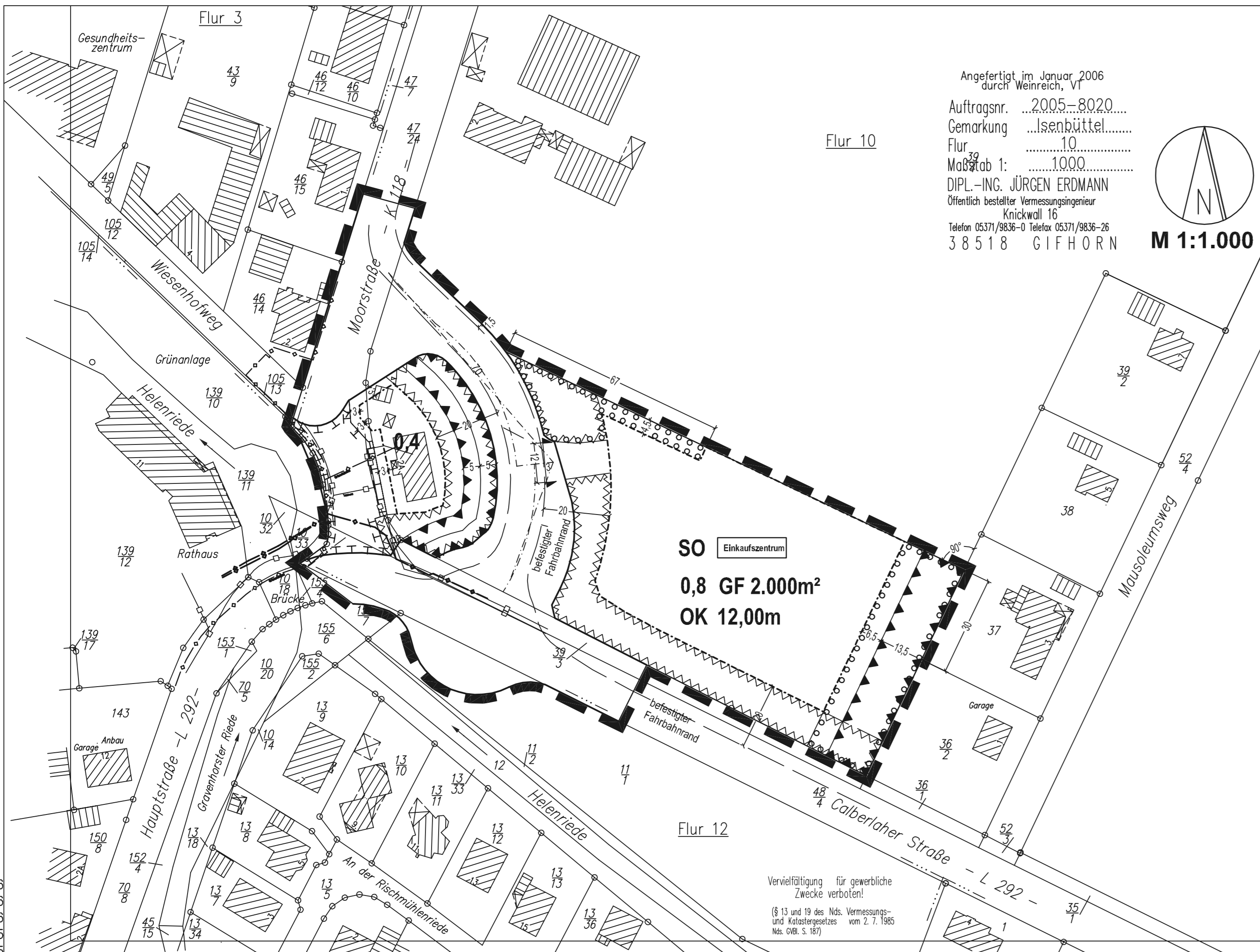
Isenbüttel, den 20.9.2006

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. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Isenbüttel, den

.....
(Bürgermeister)

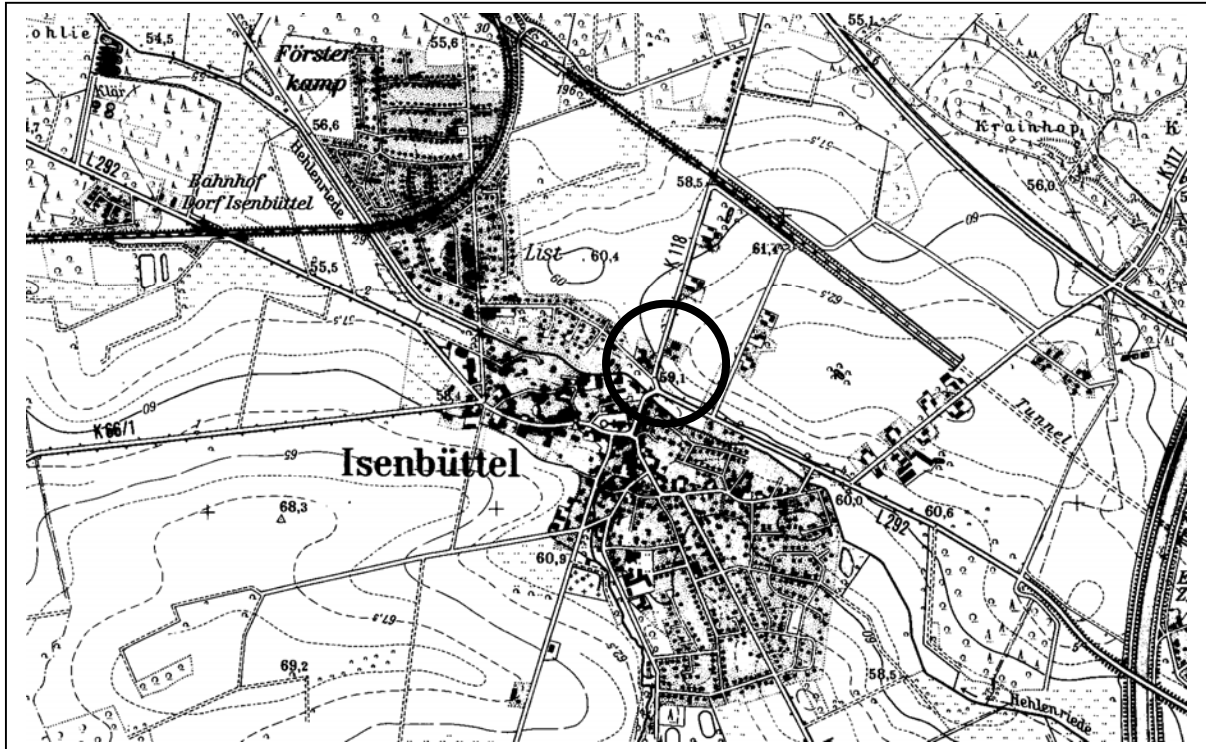


GEMEINDE ISENBÜTTEL
ORTSCHAFT ISENBÜTTEL

SONDERGEBIET
EINKAUFSZENTRUM

BEBAUUNGSPLAN

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT IN KRAFT GETRETENE FASSUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET EINKAUFSZENTRUM",
GEMEINDE ISENBÜTTEL, ORTSCHAFT 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

2006

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT, BRAUNSCHWEIG,
MITARBEITER: DIPL.-ING. H. HEINZE, M. KLESEN, C. STELLER;
B. BÜSING, A. HOFFMANN, G. WINNER;
A. KÖRTGE**

<u>INHALTSVERZEICHNIS:</u>	SEITE
1.0 ALLGEMEINES	4
1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN	4
1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE	5
1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	6
2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN	8
2.1 BAUGEBIETE	8
2.2 VERKEHRSFLÄCHEN	10
2.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	11
2.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	12
2.5 VER- UND ENTSORGUNG	12
2.6 BRANDSCHUTZ	13
2.7 IMMISSIONSSCHUTZ	13
2.8 GEWÄSSER/ HOCHWASSERSCHUTZ	16
2.9 FLÄCHENBILANZ	17
3.0 UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET EINKAUFSZENTRUM"	18
3.1 EINLEITUNG	18
3.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS	18
3.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	19
3.1.3 METHODIK	19
3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
3.2.1 BESTAND	20
3.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE	22
3.2.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION	23
3.2.4 PLANUNGSALTERNATIVEN	25
3.3 ZUSATZANGABEN	25
3.3.1 VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	25
3.3.2 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	26
3.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	26
4.0 ZU BEACHTENDE HINWEISE	27
5.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS	30
5.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	30
5.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	30
5.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	30
5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	31

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

6.0	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB	32
6.1	ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG	32
6.2	VERFAHRENSABLAUF	33
6.3	ERGEBNIS DER ABWÄGUNG	34
7.0	BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	36
7.1	DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS	36
7.2	DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS	36
7.3	HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE	36
7.4	BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	36
8.0	DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	36
9.0	VERFAHRENSVERMERK	37
	ANLAGE LÄRMPEGELBEREICHE	
	Moorstraße 2 a	

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufszentrum"

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 – im Kreuzungsbereich der Landesstraße L 292 und der Kreisstraße K 118 – liegt dem Rathaus der Gemeinde Isenbüttel direkt gegenüber und in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der bebauten Ortslage.

1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE 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.

Durch die Planung eines "Sondergebietes Einkaufszentrum" kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe als Grundzentrum zur Deckung der Grundversorgung und des Tagesbedarfes nach. Laut CIMA-Abschlussbericht des Zweckverbandes Großraum Braun

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

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

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

schweig liegt die Verkaufsdichte für die Samtgemeinde Isenbüttel mit 0,32 (Verkaufsfläche in m² je Einwohner) knapp über dem Bereich, in dem kaum von einer gesicherten Grundversorgung für den periodischen Bedarf ausgegangen werden kann. Somit wird, um die Verhältnisse zu stabilisieren und die Kaufkraftabflüsse zu verringern, an städtebaulich integrierter Stelle und direkter Nähe zu den vorhandenen Einkaufseinrichtungen des Ortszentrums, ein neuer Standort für einen Lebensmitteldiscounter als Nahversorger mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m² vorbereitet. Durch den gewählten Standort im Kreuzungsbereich einer Landes- und einer Kreisstraße (Calberlaher bzw. Moorstraße) ist für die Bürger der Gemeinde und der Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Isenbüttel eine gute Erreichbarkeit des geplanten Nahversorgers gegeben.

Die Gemeinde Isenbüttel erachtet ihre Planung insofern als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB angepasst.

1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufszentrum" 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 24. Änderung wirksam.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird gem. § 8 (3) BauGB die 25. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Isenbüttel durchgeführt. Es erfolgt dort für den vorliegenden Geltungsbereich die Darstellung von Sonderbauflächen (Zweckbestimmung Einkaufszentrum), gemischten Bauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen. Im Wesentlichen werden dabei Flächen für die Landwirtschaft überplant. Teile der Straßenverkehrsfläche im südlichen Plangebiet liegen im Überschwemmungsgebiet der Hehlenriede (Beachtung des Nds. Wassergesetzes!). Somit wird der Bebauungsplan künftig aus dem Flächennutzungsplan³⁾ entwickelt sein.

Das Sondergebiet Einkaufszentrum liegt nördlich der L 292 ("Calberlaher Straße"), östlich der K 118 ("Moorstraße"). Bezogen auf die L 292 liegt das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD), bezogen auf die K 118 liegt es innerhalb der OD. Die Regelungen des Fernstraßengesetzes sind zu beachten.

Da im Zuge der Planung die Kreuzungssituation neu geordnet, ein Kreisverkehr realisiert und die Moorstraße in diesem Zusammenhang teilweise neu trassiert werden soll, wird die Planfeststellung für die Straßenplanung durch das vorliegende Bauleitplanverfahren ersetzt. Die Straßenplanung wurde durch das Büro Kepper⁴⁾ vorgenommen. Im Bebauungsplan ist die Straßenverkehrsfläche festgesetzt, im städtebaulichen Entwurf zum Rechtsplan ist der eigentliche Straßenausbau eingefügt.

Zur ordnungsgemäßen Entwässerung der verlegten Kreisstraße (Moorstraße) ist einvernehmlich zwischen dem Landkreis Gifhorn und der Gemeinde Isenbüttel in Anwendung des § 38 BauGB festgelegt, auf der Nordseite der Straße, zwischen der alten Kreisstraße 118 und dem neu geplanten Sondergebiet einen Straßenseitengra

³⁾ Für die 25. Flächennutzungsplanänderung ist am 30.03.2006 der Feststellungsbeschluss gefasst worden. Am 23.05.2006 erfolgt die Genehmigung, so dass der Plan mittlerweile wirksam ist.

⁴⁾ Ingenieurbüro Andree Kepper, Braunschweiger Straße 20, 38518 Gifhorn

ben anzulegen. Die Anlage des Straßenseitengrabens stellt de facto eine geringfügige Erweiterung des vorliegenden Plangebietes dar. Da auch mit dem betroffenen Grundstückseigentümer diesbezüglich Einvernehmen besteht, kann – mit Bezug auf § 38 BauGB – auf eine Erweiterung des Plangebietes um den Seitengraben verzichtet werden.

Die Fläche des Kreisverkehrsplatzes liegt z. T. im Überschwemmungsgebiet der Hehlenriede. Daher ist bei der Errichtung des Kreisverkehrsplatzes bei der unteren Wasserbehörde (Landkreis) eine wasserrechtliche Genehmigung nach Nds. Wassergesetz zu beantragen, die auch die notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die Inanspruchnahme des Retentionsraums beinhalten muss.

Neben der Verkehrserschließung mit dem Kreisverkehr setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum fest und erfasst im Kreuzungsbereich der Landesstraße und der Kreisstraße ein vorhandenes Gebäude an der "Moorstraße". Für diesen Bereich wird auf die Festsetzung eines Gebietscharakters verzichtet, um in der Nachbarschaft zum Rathaus und dem künftigen Einkaufszentrum sowie zu vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und Nebenerwerbsstellen und der durch Wohnnutzungen geprägten Bebauung an der Rischmühlenriede Rechnung zu tragen. Für diesen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich im Sinne des § 30 (3) BauGB um einen einfachen Bebauungsplan. Die zulässigen Nutzungen haben sich gem. § 34 BauGB in die Umgebung einzufügen.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um dem Infrastrukturbedarf (vgl. Kapitel "Landes- und Regionalplanerische Zielvorgaben") innerhalb des Grundzentrums Isenbüttel Rechnung zu tragen. Laut CIMA-Abschlussbericht des Zweckverbandes Großraum Braunschweig liegt die Verkaufsdichte für die Samtgemeinde Isenbüttel mit 0,32 (Verkaufsfläche in m² je Einwohner) knapp über dem Bereich, in dem kaum von einer gesicherten Grundversorgung für den periodischen Bedarf ausgegangen werden kann. Somit wird, um die Verhältnisse zu stabilisieren und die Kaufkraftabflüsse zu verringern, an städtebaulich integrierter Stelle und direkt anschließend an das Ortszentrum mit seinen Einkaufseinrichtungen, ein neuer Standort für einen Lebensmitteldiscounter als Nahversorger mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m² vorbereitet als Ergänzung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen. Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" festgesetzt. Um den vorhandenen Bestand an Dienstleitungen, Handel und Gewerbe im Altdorf und dem Gewerbegebiet im Norden nicht zu gefährden, wurde die Nutzung gem. § 11 (3) BauNVO auf den Angebotssektor Lebensmittel reduziert. Unter der Voraussetzung der Integration bzw. Unterordnung in den Hauptbaukörper des Einkaufsmarktes sind ausnahmsweise Nutzungen zulässig, die in enger Beziehung zum Einkaufen stehen. Im Einzelnen sind es Dienstleistungsbetriebe wie Back- oder Wurstwarenverkauf, Serviceleistungen wie Café, Imbiss u. a. sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und -leiter. Zur östlich angrenzenden Bebauung, die durch Wohnnutzungen im Außenbereich geprägt ist, wird im Hinblick auf die zu erwartenden Immissionen durch den Park- und Anlieferungsverkehr des Einkaufszentrums eine Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für eine Lärmschutzanlage festgesetzt. Die Ladezone soll eingehaust werden.

Im Rahmen der Planung wird zudem die problematische Verkehrssituation in diesem Bereich neu geordnet. Zur Zeit befindet sich der Kreuzungsbereich von Landesstraße L 292 (Calberlaher Straße) und Kreisstraße K 118 (Moorstraße) direkt östlich angrenzend an den Rathauskomplex und der Grünflächen an der Hehlenriede bzw. Gravenhorster Riede. Die Einmündungen in das Altdorf sind durch ihre spitzwinklige Lage schlecht einsehbar. Durch das Verschwenken der Kreisstraße nach Osten und die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes im Verlauf der Landesstraße wird die Verkehrsführung auch im Hinblick auf die geplante Zufahrt zum Einkaufszentrum übersichtlicher gestaltet. Gleichzeitig wird durch den Kreisverkehr an der Ortseinfahrt Isenbüttel eine Geschwindigkeitsbegrenzung und insofern eine Verkehrsberuhigung erreicht. Das Bauleitplanverfahren ersetzt hierfür die Planfeststellung. Die Fläche des Kreisverkehrsplatzes liegt z. T. im Überschwemmungsgebiet der Hehlenriede. Daher ist bei der Errichtung des Kreisverkehrsplatzes bei der unteren Wasserbehörde (Landkreis) eine wasserrechtliche Genehmigung nach Nds. Wassergesetz zu beantragen, die auch die notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die Inanspruchnahme des Retentionsraums beinhalten muss (vgl. Kap. 2.8 Gewässer/ Hochwasserschutz).

Das zwischen dem Rathaus und dem künftigen Einkaufszentrum befindliche Grundstück mit einem vorhandenen, zu Wohnzwecken genutzten Gebäude wird in die vorliegende Planung mit einbezogen. Durch die beabsichtigte Verkehrsführung wird der Verkehr statt westlich nun östlich am Grundstück vorbeigeleitet. Aus diesem Grund wird entlang der östlichen Grundstückskante aus Immissionsschutzgründen eine Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Die ehemalige Straßenverkehrsfläche zwischen Wohnhaus und Rathaus wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft festgesetzt. Durch die geplante Bepflanzung wird der Grünzug entlang der Gravenhorster Riede landschaftlich ergänzt. Bei der Maßnahme handelt es sich um eine "klassische" Ausgleichsmaßnahme. Der vorhandene Radweg bleibt in seiner bisherigen Position und seinem aktuellen Ausbau bestehen als wichtige Verbindung zwischen dem Ortszentrum und der Moorstraße bzw. dem Wiesenhofweg.

Da die vorliegende Planung auch eine Mehrversiegelung von Flächen vorbereitet, müssen hinsichtlich der Ableitung von Niederschlagswasser in einem für den Hochwasserschutz sensiblen Bereich geeignete Maßnahmen getroffen werden, die die bereits angespannte Situation nicht weiter verschärfen (vgl. Kap 2.5 Ver- und Entsorgung und Kap. 2.8 Gewässer/ Hochwasserschutz).

Weiterhin wirkt sich die vorliegende Planung auch auf die Immissionssituation aus. Neben den bereits genannten Emissionen des Einkaufsmarktes (Parkplatzbewegungen, Anlieferung) zählen hierzu auch die Verkehrsemissionen. Berücksichtigt werden müssen die Schutzansprüche der angrenzenden Nutzungen. Hier können – wie zuvor beschrieben – aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwall) zur Anwendung kommen, aber auch passiver Lärmschutz gem. DIN 4109 (z. B. Schallschutzfenster). Aussagen hierzu trifft Kap. 2.7 Immissionsschutz.

2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

Das rd. 1,67 ha große Plangebiet befindet sich an städtebaulich integrierter Stelle in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Ortslage Isenbüttels, nordöstlich des Kreuzungsbereiches von Landesstraße L 292 (Calberlaher Straße) und Kreisstraße K 118 (Moorstraße), dem Rathaus des Grundzentrums gegenüber. Während im Osten vorwiegend zum Wohnen genutzte Bereiche angrenzen, werden die im Norden befindlichen Flächen landwirtschaftlich genutzt. Südlich befindet sich eine Grünfläche, die den Retentionsraum der Hehlenriede darstellt. Daran anschließend befindet sich wieder ein vorwiegend zum Wohnen genutzter Bereich.

Im Rahmen der Planung wird die momentan problematische Verkehrssituation der Kreuzung durch die Anlage eines Kreisels mit einer Teilverlegung der Landes- bzw. Kreisstraße entzerrt. Die Erschließung des geplanten Einkaufszentrums erfolgt von dem neu anzulegenden Teilstück der "Moorstraße".

2.1 BAUGEBIETE

- Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum

Um Isenbüttel in seiner Funktion als Grundzentrum zu stärken, wird zentral innerhalb der Ortslage ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum im Umfang von rd. 0,8 ha festgesetzt. Im Interesse einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung, d. h. um die örtliche Versorgungsstruktur nicht zu belasten, sondern vielmehr zu ergänzen, wurde die zulässige Nutzung auf Einzelhandelsbetriebe aus dem Lebensmittelsektor beschränkt. Ausnahmsweise zulässig, d. h. im Einzelfall zu prüfen, sind weiterhin Dienstleistungsbetriebe, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen wie z. B. Back- und Wurstwarenverkaufsstellen, Serviceleistungen für Kunden wie Cafés, Imbiss u. a. sowie – betriebstechnisch häufig erforderlich, z. B. bei einer Anlieferung des Marktes außerhalb der Ladenöffnungszeiten – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber- und leiter. Voraussetzung für eine ausnahmsweise Zulässigkeit der genannten Nutzungen ist, dass sie sich in den Baukörper des Hauptbetriebes integrieren und sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung "Einkaufszentrum" und dem zu erwartenden hohen Stellplatzbedarf wurde eine Grundflächenzahl von 0,8 bei gleichzeitiger Reglementierung der Verkaufsfläche (siehe unten) festgesetzt. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig und zudem durch die Flächengröße der gewählten Anpflanzfestsetzungen zur östlich angrenzenden Wohnbebauung und zu nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen kaum möglich. Zur Wohnbebauung östlich des Plangebietes ist im Hinblick der zukünftigen Geräuschsituation durch die Emissionen des Einkaufszentrums (Anlieferung/ Parkplatzbenutzung) eine Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zur Anlage einer Lärmschutzmaßnahme mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,0 m festgesetzt worden.

An dieser Stelle soll zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Bewohner der östlich angrenzenden Grundstücke ein begrünter Wall entstehen. Daher wurden die Baugrenzen mit 20 m Abstand zur Wohnbebauung im Osten festgesetzt. Ebenfalls aus Immissionsschutzgründen wurde die Einhausung von Ladezonen/ Anlieferzone innerhalb eines Abstandes von 30 m zur östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Zu den das Sondergebiet tangierenden Kreis- bzw. Landesstraßen wird, um dem Nds. Straßengesetz Rechnung zu tragen, eine von der Bebauung freizuhalten Fläche in einem Abstand von 20m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, festgesetzt. Dementsprechend verlaufen die Baugrenzen im Westen und Süden des Sondergebietes abgerückt von den Straßenverkehrsflächen. Im Interesse der Verkehrlichen Sicherheit sowie eines ruhigen und harmonischen innerörtlichen Straßenbildes erfolgt die Einschränkung bezüglich der Bebaubarkeit von Flächen außerhalb der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin. In diesen Bereichen dürfen Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. Somit sind auch Werbeanlagen unzulässig. Darüber hinaus besteht hier bis auf die Zu- bzw. Ausfahrt des Einkaufszentrums (Moorstraße) ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot. Ausnahmsweise zulässig sind innerhalb der Bauverbotszone die Einrichtungen bauordnungsrechtlich nicht notwendiger Stellplätze gem. § 12 BauNVO. Diese können, falls eine Ausdehnung der Straßenverkehrsfläche nach Norden erforderlich werden würde, entschädigungslos entfallen. Die für den Betrieb des Lebensmitteldiscounters bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind auf dem verbleibenden Grundstück nachgewiesen.

Für das Sondergebiet ist eine Geschossfläche von max. 2.000 m² festgesetzt. Diese berücksichtigt die festgesetzte, raumordnerisch angemessene Verkaufsfläche von max. 1.350 m² sowie eine flexible Anordnung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Verkaufsfläche i. S. dieser Festsetzung sind alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen einschließlich der Standflächen für Waren und Warenträger, der Kassenvorzone, der Flure, Treppen und Ausstellungsflächen inkl. Schaufenster. Die Größe der Verkaufsfläche entspricht dem heute üblichen Bedarf von Lebensmitteldiscountern.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild, besonders im Hinblick auf die Lage des Einkaufszentrums zur freien Ackerflur, zu minimieren, wird die Oberkante der baulichen Anlage auf max. 12,0 m begrenzt. Ausnahmsweise dürfen die technische Anlagen wie Schornsteine, Fahrstuhlbauten und ähnliches diese Obergrenzen überschreiten (Einzelfallprüfung).

Um sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, dürfen die Werbeanlagen ebenfalls max. 12,0 m Höhe aufweisen und lediglich an den Stätten der Leistung direkt angebracht werden.

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Grenze zwischen fertiggestellter Calberlaher Straße und dem Grundstück Einkaufszentrum. Damit ist eine einfache Umsetzung der Höhenfestsetzung gewährleistet.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen im Nordwesten und Osten des Sondergebietes stellen eine Ausgleichsmaßnahme für den vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft dar und dienen der Eingrünung des Baugebietes und damit der Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild.

- Baugebiet

Durch die vorliegende Planung wird neben der möglichen Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auch die verkehrliche Situation von Landes- und Kreisstraße in diesem Bereich neu geordnet und ein im Grenzbereich befindliches Grundstück mit überplant. Für dieses ca. 0,15 ha große Areal wird im Sinne eines einfachen Bebauungsplanes auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet, d. h. dass die Zulässigkeit späterer Bauvorhaben an dieser Stelle gem. des § 34 BauGB zu beurteilen ist. Vorhaben sind dann zulässig, wenn sich die Art ihrer Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Zum Maß der zulässigen Nutzung werden ei

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

ne Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 – in Anlehnung an die umgebende Bebauungsstruktur - sowie konkrete Baugrenzen festgesetzt, so dass insgesamt eine städtebauliche Integration gewährleistet ist.

Zur verlegten Kreisstraße/ Landesstraße, im Osten dieses Grundstückes, wird gem. Nds. Straßengesetz eine 20 m breite Fläche, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, festgesetzt, innerhalb derer jegliche Bebauung unzulässig ist. Hier ist zum Schutz der Bewohner vor Emissionen des Kfz-Verkehrs die Anlage eines begrünten Lärmschutzwalles mit einer wirksamen Schirmhöhe von mind. 2,50 m vorgesehen und durch entsprechende Festsetzungen im Plan fixiert. Des Weiteren ist für diesen Bereich passiver Lärmschutz gem. DIN 4109 festgesetzt, so dass insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Um das Landschaftsbild der als Grünzug gestalteten Hehlenriede zu ergänzen, wird die nach Neuordnung des Verkehrs nicht mehr benötigte Straßenverkehrsfläche westlich des Baugebietes (ehemaliger Verlauf der Kreisstraße) für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Die Flächen werden entsiegelt und bepflanzt, wobei der vorhandene Radweg bestehen bleibt. Die Baugrenzen des Baugebietes werden mit 3 m Abstand zu der öffentlichen Grünfläche und zum "Wiesenhofweg" festgesetzt. Nach Osten und Süden orientieren sich die Baugrenzen an den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen.

2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Der momentane Straßenverlauf von L 292 (Calberlaher Straße) und K 118 (Moorstraße) östlich des Rathauses der Gemeinde Isenbüttel mit seinen z. Zt. sehr spitzwinkligen und schwer einsehbaren Einmündungsbereichen in das Altdorf stellt gegenwärtig eine schwierige Verkehrssituation dar. Die Neuordnung der Verkehrssituation sieht eine teilweise Verlegung der Kreisstraße nach Osten vor mit einem Kreisverkehr im Einmündungsbereich Kreisstraße/ Landesstraße. Ein Kreisverkehr verlangsamt den Verkehr und stellt eine sicherheitsfördernde Maßnahme dar.

Der vorhandene Fuß- und Radweg wird nördlich des Kreisverkehrs herumgeführt, der Fuß- und Radweg zwischen Wiesenhofsweg bzw. Moorstraße und Hauptstraße bleibt bestehen. Damit ist eine Fuß- und Radwegeverbindung von Osten nach Westen (Calberlaher Straße – Wiesenhofsweg) und von Süden nach Norden (Hauptstraße – Moorstraße) gewährleistet.

Die Erschließung des Einkaufszentrums ist über eine 12 m breite Zufahrt von der neuen Trasse der "Moorstraße" vorgesehen, die Erschließung des privaten Baugrundstücks erfolgt von der Verlängerung des Wiesenhofsweg aus. Weitere Zu- und Abfahrten von der Moorstraße bzw. der Calberlaher Straße sind im Bereich des Plangebietes durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen.

Für die Neuordnung der verkehrlichen Situation und die Anlage des Kreisverkehrsplatzes ersetzt der vorliegende Bebauungsplan die Planfeststellung (§ 17 (3) Fernstraßengesetz (FStrG)). Durch den Bebauungsplan werden die erforderlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Bebauungsentwurf ist die detaillierte Straßenausbauplanung dargestellt. Im Wesentlichen werden dabei Flächen für die Landwirtschaft

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

überplant. Teile der Straßenverkehrsfläche im südlichen Plangebiet liegen im Überschwemmungsgebiet der Hehlenriede (Beachtung des Nds. Wassergesetzes!).

Die Gemeinde hat vor Baubeginn des Kreisverkehrsplatzes mit dem Landkreis eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen, in der neben den bautechnischen Details auch die Grundstücksregelungen festgelegt werden.

Die Fläche des Kreisverkehrsplatzes liegt z. T. im Überschwemmungsgebiet der Hehlenriede. Daher ist bei der Errichtung des Kreisverkehrsplatzes bei der unteren Wasserbehörde (Landkreis) eine wasserrechtliche Genehmigung nach Nds. Wassergesetz zu beantragen, die auch die notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die Inanspruchnahme des Retentionsraums beinhalten muss.

b) Park- und Stellplatzflächen

Auf die Festlegung von Flächen für den ruhenden Verkehr im Straßenraum wurde verzichtet. Stellplätze des geplanten Einkaufsmarktes sind innerhalb des Sondergebietes im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.

Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze können – außerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche – auf dem Baugrundstück realisiert werden. Der darüber hinausgehende Bedarf an Stellplätzen durch das Einkaufszentrum kann ausnahmsweise auch innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen realisiert werden. Die ausnahmsweise zulässigen, bauordnungsrechtlich nicht erforderlichen Stellplätze können, falls eine Ausdehnung der Landesstraße nach Norden erforderlich werden würde, entschädigungslos entfallen.

2.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die die Ortslage Isenbüttel querenden Wasserläufe, wie z. Bsp. Hehlenriede und Gravenhorster Riede, sind als Grünelemente mit Naherholungsfunktion besonders hervorgehoben. Durch die Neuordnung der Verkehrsflächen kann die obsoleete Straßenverkehrsfläche der alten Trasse Moorstraße im Bereich des Rathauses an der Hehlenriede nun in Ergänzung der bestehenden Grünanlagen neu gestaltet werden.

Hierzu wird das ca. 0,07 ha große Areal als öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche soll ensiegelt und anschließend mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden. Darüber hinaus soll der Bereich künftig extensiv gepflegt werden. Die Maßnahme stellt eine "klassische" Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 (1a) BauGB dar und wird dem Eingriff durch den Straßenbau zugeordnet.

Beachtet werden müssen die im Bereich der öffentlichen Grünflächen verlaufenden Versorgungsleitungen; hier kann eine Bepflanzung nur erfolgen, wenn die gültigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger für Anpflanzungen im Leitungsbereich beachtet werden. Eine rechtzeitige Abstimmung ist hier erforderlich.

Der vorhandene Rad- und Fußweg in diesem Bereich bleibt bestehen und ist verbindendes Element der in Nord-Süd bzw. Ost-West verlaufenden Fuß- und Radweg.

2.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

In Ergänzung des Baugebietes ohne besondere Art der Nutzung werden im Hinblick auf die Anlage eines begrünten Lärmschutzwalls in einer Breite von 5 m private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Innerhalb der privaten Grünflächen ist eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen. Diese dienen u. a. als Maßnahme zum Ausgleich zulässiger neuer Eingriffe in Natur und Landschaft. Mit den gegenüberliegenden Anpflanzflächen im Sondergebiet "Einkaufszentrum" wird für den aus Norden kommenden Betrachter so ein "grünes Tor" zum Altdorf gebildet.

2.5 VER- UND ENTSORGUNG

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen, die bei einer künftigen Bebauung berücksichtigt werden müssen. So verlaufen beispielsweise umfangreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com, im Geltungsbereich, sowie Leitungen der LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg (20-kV-Kabel/ 0,4-kV-Kabel) und der Gasversorgung Landkreis Gifhorn GmbH – GLG (Gasleitung). Im Bereich des künftigen Kreisverkehrs müssen eine Trinkwasser- und eine Abwasserdruckleitung umgelegt werden. Im Bereich Moorstraße verbleiben eine Trink- und Druckentwässerungsleitung im alten Straßenbereich.

Auf Ver- und Entsorgungsleitungen ist in der Regel auch bei einer künftigen Bepflanzung zu achten, so sind z. B. tiefwurzelnde Gehölze im Bereich von Leitungen entsprechend der zu beachtenden Schutzbestimmungen der jeweiligen Leitungsträger meist unzulässig. Eine frühzeitige Abstimmung ist hier erforderlich.

Insgesamt ist für die Ver- und Entsorgung die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze vorgesehen. Eine Erweiterung wird mit dem jeweilig zuständigen Träger abgestimmt.

Bezüglich des Niederschlagswassers ist festzustellen, dass es keinen geeigneten Regenwasserkanal gibt, der dieses aufnehmen kann. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Hehlenriede, die über das vorhandene Maß (unversiegelter Zustand) hinausgeht, ist u. a. aus Hochwasserschutzgründen nicht möglich. Durch eine künftige Bebauung ist von einer höheren Niederschlagswassermenge im Plangebiet auszugehen, da die Fläche für eine Versickerung abnimmt. Auf den Grundstücken sind daher entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans geeignete Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung vorzunehmen, so dass eine Einleitung in die Hehlenriede entsprechend des natürlichen Abflusses gedrosselt erfolgen kann.

Geeignete Maßnahmen können z. B. ein Regenwasserrückhaltebecken oder Rigolen sein. Für die Niederschlagswassereinleitung in die Hehlenriede ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 NWG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Auf dem Bebauungsplan erfolgt ein entsprechender Hinweis.

Für die Entwässerung der neutrassierten Moorstraße hat sich die Notwendigkeit eines straßenseitigen Grabens ergeben, die zu einer geringfügigen Vergrößerung der im Plan festgesetzten Verkehrsfläche führt. Dies bedeutet eine geringfügige Ausdehnung des nordöstlichen Plangebietes im Bereich der Verkehrsfläche. Durch die einvernehmliche Vorgehensweise aller Betroffenen in Anwendung des § 38 BauGB wird jedoch auf eine Änderung des Bebauungsplans verzichtet.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Die Müllentsorgung wird vom Landkreis Gifhorn vorgenommen. Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig im Bereich der öffentlichen Straße bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge ungehindert an- und abfahren können. Nach der Entleerung sind die Behälter auf die Grundstücke zurückzubringen.

Zur Ver- und Entsorgung vgl. auch Kap. 4.0 "Zu beachtende Hinweise".

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. Bohrbrunnen, Löschwasserteiche und -behälter sowie Hydranten u.ä. sind auch ohne Festsetzungen im Baugebiet zulässig (vgl. § 14 (2) BauNVO).

2.7 IMMISSIONSSCHUTZ

- Sondergebiet Einkaufszentrum

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird ein neues Einkaufszentrum in der Nachbarschaft zu der Wohnbebauung am "Mausoleumsweg" ermöglicht. Die vorhandene Bebauung befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Insofern ist hier von einer Gemengelage auszugehen, die hinsichtlich der Schutzansprüche analog zu Dorf- und Mischgebieten zu sehen ist.

Um hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wird am Ostrand des Sondergebietes "Einkaufszentrum" eine Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt, innerhalb derer eine Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von mind. 3 m über dem Gelände zu errichten ist. Zusätzlich ist die Ladezone, innerhalb der der Lieferverkehr abgewickelt wird, einzuhäusen.

- Verkehrslärm

Für die Straßenverkehrslärmbelastung in der Nachbarschaft des künftigen Kreisverkehrsplatzes (Moorstraße/ Wiesenhofweg/ Hauptstasse/ Rischmühlenriede) ließ die Gemeinde Isenbüttel ein schalltechnische Gutachten⁵⁾ erarbeiten. Das Gutachten ermittelt,

▪ Zitatbeginn

"[...] ob und inwieweit durch die geplante Umgestaltung des Knotenpunkts mit einer Überschreitung maßgebender ORIENTIERUNGSWERTE bzw. IMMISSIONSGRENZWERTE im Bereich der hierdurch betroffenen schutzbedürftigen Nachbarbebauung gerechnet werden muss."

▪ Zitatende

⁵⁾ Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufszentrum" der Gemeinde Isenbüttel, Gutachten-Nr. 06081, Garbsen, 3. Mai 2006

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Für die Beurteilung der Schutzansprüche geht das Gutachten von folgenden Baugebietstypen und einer überwiegend 1 ½-geschossigen, offenen Bauweise aus:

▪ Zitatbeginn

"Der größte Teil der in unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Kreisverkehrsplatzes vorhandenen Wohnbebauung ist in den Bebauungsplänen „Ortsmitte I“, „Wiesenhofweg“, „Hinter den Wiesenhöfen“ und „Grundstück Jürgen Armbrecht“ als **Dorfgebiet** ausgewiesen.

Die nordöstlich des Knotenpunkts vorhandenen Bebauung befindet sich im sogen. **Außenbereich**. Hierfür ist im Hinblick auf die Beurteilung der Geräuschsituation ebenfalls vom Schutzanspruch eines **Dorfgebiets** auszugehen.

Außerdem sind westlich des Knotenpunkts *L 292/ K 118* Flächen für den Gemeinbedarf (Rathaus, Kindergarten) zu beachten."

▪ Zitatende

Neben der geplanten Ausführung der zu untersuchenden Straßenabschnitte (Oberfläche, Neigungswinkel, ...) und der zulässigen Höchstgeschwindigkeit wird in dem Gutachten als Grundlage der Berechnung der Emissionspegel die vom Büro Schubert im April 2006 erstellte Verkehrsuntersuchung herangezogen. Im Prognosefall dieser Untersuchung wird auch der Ziel- und Quellverkehr des geplanten Einkaufszentrum berücksichtigt.

Im Ergebnis stellt das Gutachten Folgendes fest:

a) Beurteilung auf der Grundlage der 16. BImSchV

▪ Zitatbeginn

"[...] ergibt sich durch die Straßenbaumaßnahmen im Bereich der Wohngebäude *An der Rischmühlenriede Nr. 7, Moorstraße Nr. 2 und Moorstraße Nr. 2A* (Objektnummern [05], [09] und [10]) eine wesentliche Änderung der Straßenverkehrslärmmissionen. Jedoch wird dort der **IMMISSIONSGRENZWERT** für gemischte Bauflächen im Prognosefall sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit überall eingehalten, so dass sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der *16. BImSchV* - trotz der festgestellten wesentlichen Änderung der Straßenverkehrslärmbelastung – **kein** Rechtsanspruch auf Lärmschutz ableiten lässt.

Unabhängig hiervon wird westlich der *K 118* aufgrund der im östlichen Teil des Wohngrundstücks *Moorstraße Nr. 2A* festgestellten deutlichen Zunahme der Straßenverkehrslärmmissionen um bis zu **7,3 dB(A)** und der Überschreitung des **ORIENTIERUNGSWERTS** für MD-Gebiete um bis zu 4 dB(A) die Errichtung einer mindestens **2,5 m** hohen Lärmschutzanlage empfohlen [...].

Im Bereich der übrigen in der Nachbarschaft des Knotenpunkts vorhandenen Bebauung ergibt sich durch die geplanten Straßenausbaumaßnahmen keine nennenswerte Pegelzunahme oder sogar eine Pegelabnahme, so dass dort entsprechend den Regelungen der *16. BImSchV* weder eine wesentliche Änderung der Straßenverkehrslärmmissionen noch ein Anspruch auf Lärmschutz ausgelöst wird.

Im Hinblick auf dieses (eindeutige) Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass auch im Falle einer geringfügigen Veränderung der Ausbaulängen im Zuge der *L 292* oder der *K 118* im Bereich der angrenzenden Bebauung kein Rechtsanspruch auf Lärmschutz entsteht."

▪ Zitatende

b) Beurteilung unter allgemein städtebaulichen Aspekten

▪ Zitatbeginn

"Der ORIENTIERUNGSWERT für MD-Gebiete wird bei den durch Straßenverkehrslärmimmissionen am stärksten betroffenen Wohngebäuden südlich der *Helenriede* im Prognosefall sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit größtenteils eingehalten oder um höchstens 3 dB(A) überschritten.

Die Rechenergebnissen zeigen weiterhin, dass sich durch die vorgesehene Umgestaltung des Knotenpunkts *L 292/ K 118* bei der Mehrzahl der dadurch am stärksten betroffenen Nachbarbebauung keine wesentliche⁶ Erhöhung oder sogar eine Minderung der Straßenverkehrslärmimmissionen ergibt.

An der östlichen Fassade des Wohngebäudes *Moorstraße Nr. 2A* sowie im östlich angrenzenden Freiflächenbereich ergibt sich nach Fertigstellung des Kreisverkehrsplatzes die größten Pegelerhöhung um **3,7 - 7,3 dB(A)**. [...] Außerdem wird dort im Prognosefall der ORIENTIERUNGSWERT (*Anhaltswert für die städtebauliche Planung* nach Beiblatt 1 zu DIN 18005) für MD-Gebiete tags und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Aus diesem Grunde wird zur Abschirmung der östlichen Fassade dieses Wohngebäudes und des östlich angrenzenden Freiflächenbereichs eine mindestens **2,5 m** hohe Lärmschutzanlage westlich der *K 118* vorgeschlagen. Die Länge der betrachteten Lärmschutzanlage beträgt rd. 50 m.

Unter Beachtung der Pegelminderung durch eine 2,5 m hohe Lärmschutzanlage wird der ORIENTIERUNGSWERT tags und nachts im Erdgeschossbereich der der *K 118* zugewandten östlichen Hausseite sowie im östlich angrenzenden Freiflächenbereich eingehalten."

▪ Zitatende

Auf Grundlage der Ergebnisse empfiehlt das Gutachten folgende Maßnahmen zum Schutz vor den Emissionen des Straßenverkehrs:

▪ Zitatbeginn

"Durch die vorgesehene Umgestaltung des Knotenpunkts *L 292/ K 118* ergibt sich im Bereich der dadurch am stärksten betroffenen Nachbarbebauung nach den gesetzlichen Bestimmungen der *16. BImSchV* kein Rechtsanspruch auf Lärmschutz.

Unabhängig hiervon sollte westlich der *K 118* zur Abschirmung des Wohngrundstücks *Moorstraße Nr. 2A* eine mindestens **2,5 m** hohe Lärmschutzanlage vorgesehen werden, da im östlichen Bereich dieses Grundstücks im Prognosefall mit einer Zunahme der Straßenverkehrslärmimmissionen um bis zu 7,3 dB(A) zu rechnen ist und der ORIENTIERUNGSWERT nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 für MD-Gebiete bei „freier Schalausbreitung“ um bis zu 4 dB(A) überschritten wird.

Mit einer derartigen Lärmschutzanlage kann im Erdgeschossbereich der östlichen Fassade des Wohngebäudes sowie im östlich angrenzenden Freiflächenbereich die Einhaltung des ORIENTIERUNGSWERTS gewährleistet werden.

[...]

Das Wohngebäude *Moorstraße Nr. 2A* liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Einkaufszentrum“. Als Grundlage für die Bemessung des passiven

⁶ D.h. die Pegeländerung liegt unter 2,1 dB(A)[...]. Diese Feststellung trifft u.a. für den größten Teil der unmittelbar südwestlich der *Helenriede* gelegenen Wohngrundstücke zu.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Lärmschutzes sollten im Falle von **baulichen Veränderungen** oder **Neubauten** passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden, da trotz der betrachteten 2,5 m hohen Lärmschutzanlage der ORIENTIERUNGSWERT für MD-Gebiete im Bereich des angesprochenen Wohngebäudes überschritten wird.

Im Bereich des SO-Gebiets wird der ORIENTIERUNGSWERT für GE-Gebiete überall eingehalten, so dass für die dort vorgesehenen überbaubaren Flächen keine passiven Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen sind.

Nach den Rechenergebnissen (vgl. hierzu Anlage 4) ergeben sich für das Wohngebäude Moorstraße Nr. 2A die Lärmpegelbereiche **III** und **IV**."

▪ Zitatende

Die Gemeinde folgt den Empfehlungen des Gutachters. Sie setzt für das westlich des Sondergebietes gelegenen Baugebietes eine Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, innerhalb derer eine Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von mind. 2,50 m errichtet werden muss.

Weiterhin wird für dieses Teilgebiet passiver Lärmschutz gemäß DIN 4109 festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche sind als Anlage zur Begründung gekennzeichnet. Die Anlage ist dem schalltechnischen Gutachten entnommen.

Weitere Festsetzungen i. S. v. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind gem. schalltechnischem Gutachten nicht erforderlich; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

2.8 GEWÄSSER/ HOCHWASSERSCHUTZ

Die Unterhaltung der Hehlenriede (Gewässer zweiter Ordnung) wird bisher von der nördlichen Uferseite vorgenommen. Zuständig ist der Unterhaltungsverband Oberaller. Durch den Bau des Kreisels können die Unterhaltungsarbeiten nicht mehr von der nördlichen Uferseite der Hehlenriede aus erfolgen. Es ist daher erforderlich, die Arbeiten von der südlichen Uferseite aus vorzunehmen. In einer Länge von ca. 40 – 50 m muss dazu der bestehende Gehölzbestand (hauptsächlich Erlen und Weiden) zurückgeschnitten werden. Dieser Bereich liegt außerhalb des vorliegenden Plangebietes. Daher sind die für diesen Eingriff vorzunehmenden Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen außerhalb des vorliegenden Verfahrens zu regeln und vertraglich zu sichern.

Der vorgesehene Kreisverkehrsplatz liegt im Überschwemmungsgebiet der Hehlenriede. Für die Errichtung des Kreisverkehrsplatzes ist daher eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 93 (2) Nds. Wassergesetz bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bezüglich des Aspektes "Hochwasserschutz" ermittelte das Ingenieurbüro HGN, Braunschweig, den Retentionsraumverlust durch die Verkehrsplanung. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wird die Gemeinde Isenbüttel bis zum Satzungsbeschluss für den Ausgleich des Retentionsraumverlustes geeignete Flächen bereitstellen. Im Rahmen des o. g. Genehmigungsverfahrens werden dann die konkreten Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

2.9 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil (gerundet)
• Sondergebiet Einkaufszentrum	0,82	49,10 %
• Baugebiet	0,15	8,98 %
• Öffentliche Grünflächen (inkl. Fuß-/ Radweg)	0,07	4,19 %
• Private Grünfläche	0,04	2,40 %
• Straßenverkehrsfläche	0,59	35,33 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	1,67	100 %

3.0 UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET EINKAUFSZENTRUM"

3.1 EINLEITUNG

3.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Einkaufszentrum" wird ein zentraler Bereich in der Ortslage Isenbüttel überplant.

Der Kreuzungsbereich der K 118 (Moorstraße) und der Landesstraße L 292 (Calberlaher Straße) wird neu geordnet. Im Interesse von Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs sowie zur Verkehrsberuhigung wird der Kreuzungsbereich in Zukunft als Kreisverkehr ausgestaltet. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die für die Straßenplanung erforderliche Planfeststellung.

Zur Stärkung des Grundzentrums Isenbüttel und zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bevölkerung ist die Ansiedlung eines neuen Einkaufszentrums als Ergänzung zu den nahegelegenen, bestehenden Einzelhandelseinrichtungen im Altdorf vorgesehen. Dazu wird das Sondergebiet Einkaufszentrum festgesetzt.

Im Hinblick auf die möglichen Immissionskonflikte Einkaufszentrum – Wohnen wird im Sondergebiet zum Schutz der Anlieger östlich des Einkaufszentrums (Mausoleumsweg) die Errichtung eines Lärmschutzwalls sowie die Einhausung der Ladezone vorgesehen. Für den Anlieger an der "Moorstraße neu" wird ebenfalls ein Lärmschutzwall – hier gegenüber dem Verkehrslärm – festgesetzt. Im letztgenannten Baugebiet ist passiver Lärmschutz im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorgesehen. Für die Verkehrsemissionen erfolgt die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 (1a) BauGB Maßnahmen/ Flächen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe fest. Dabei ist vorgesehen, die Maßnahmen/ Flächen zum Ausgleich dem jeweiligen Eingriff (Straßenbau einerseits, Baugebiete andererseits) zuzuordnen.

Durch den Bau des Kreisverkehrs im Hochwasserschutzgebiet ist ein Ausgleich für den Retentionsraumverlust vorzunehmen. Das Braunschweig Ingenieurbüro HGN hat den Verlustumfang ermittelt. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wird die Gemeinde vor Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans geeignete Flächen bereitstellen. Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden im Genehmigungsverfahren nach NWG festgelegt.

Mit Umsetzen der Verkehrsplanung kann die südlich des Plangebietes verlaufende Hehlenriede nicht mehr vom nördlichen Ufer aus unterhalten werden; die Gewässerunterhaltung erfolgt daher von der südlichen Uferseite. In einer Länge von ca. 40 – 50 m muss dazu der bestehende Gehölzbestand (hauptsächlich Erlen und Weiden) zurückgeschnitten werden. Dieser Bereich liegt außerhalb des vorliegenden Plangebietes. Daher sind die für diesen Eingriff vorzunehmenden Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen außerhalb des vorliegenden Verfahrens zu regeln und vertraglich zu sichern.

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 ⁷⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umweltein- oder -auswirkungen ^{8) 9)}
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ¹⁰⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden in den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ¹¹⁾, 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:

Zur Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in die Schutzgüter des Naturschutzes werden die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie 1/94 angewendet.

⁷⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁸⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG)

⁹⁾ DIN 18005

¹⁰⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹¹⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig, in der aktuellen Fassung

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.

3.2.1 BESTAND

Die zu berücksichtigen o. g. Planwerke entfalten keine umweltbezogenen Vorgaben für das Plangebiet.

Das rd. 1,67 ha große Plangebiet liegt nordöstlich des direkt anschließenden Zentrums der Ortslage Isenbüttel, nordöstlich des Kreuzungsbereichs von Landesstraße L 292 (Calberlaher Straße) und Kreisstraße K 118 (Moorstraße), dem Rathaus gegenüber. Östlich und westlich des Plangebietes befinden sich Nutzungen im Sinne einer Gemengelage, südlich bzw. südwestlich verläuft die Hehlenriede mit uferbegleitenden Grünflächen. Im Norden grenzt die offene Feldflur an das Plangebiet.

Für den Bereich des Sondergebietes Einkaufszentrum und die teilweise Neutrassierung der K 118 (Moorstraße) werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerbau) in Anspruch genommen. Artenreiche Ackerrandstreifen und Gehölzbestände sind hier nicht anzutreffen.

Für den Kreisverkehr und den Ausbau der Landesstraße L 292 werden überwiegend vorhandene Straßenverkehrsflächen in Anspruch genommen, wobei hier 6 Linden durch den Bau entfallen. Der Kreisverkehr nimmt weiterhin Flächen in Anspruch, die im Retentionsraum der Hehlenriede liegen (Überschwemmungsgebiet).

Für das hinsichtlich seiner Art nicht weiter bestimmte Baugebiet werden keine bisher anderweitig genutzten Flächen in Anspruch genommen – das bebaute Grundstück ist Bestand.

Die öffentliche Grünfläche östlich des o. g. Baugebietes ist für den Bereich der alten Trasse der Moorstraße festgesetzt und wird als Ausgleich dem Straßenbau zugeordnet.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau) der für das Einkaufszentrum und die teilweise Neutrassierung der Moorstraße herangezogenen Flächen, ist das Plangebiet in diesen Bereichen für die Bedeutung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insgesamt eher gering einzustufen. Ebenfalls von geringer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind die in Anspruch genommenen Straßenverkehrsflächen, wobei hier der Verlust der 6 Linden zu berücksichtigen ist.

- Boden

Es handelt sich weitgehend um einen durch kulturtechnische und wirtschaftsbedingte Maßnahmen (Pflügen, Nivellierung) stark überprägten Naturboden (Pseudogley-Braunerde) mit nutzungsbedingten Beeinträchtigungen des Bodenprofils und der Bodeneigenschaften. Das Plangebiet ist in diesem Bereich für das Schutzgut Boden von

allgemeiner Bedeutung. Im Bereich der Versiegelungen (Verkehrsflächen) wurde der Naturboden entfernt. Das Schutzgut ist dort von geringer Bedeutung..

- Grundwasser/ Oberflächenwasser

Die Grundwassersituation ist im Bereich der intensiven Bodenbewirtschaftung und der fehlenden Vegetation sowie durch die Versiegelungen (Verkehrsflächen) beeinträchtigt. Hier besteht ein mittleres Stoffeintragsrisiko. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes in Form von naturfernen Straßenseitengräben vorhanden.

Die Flächen südlich der Kreisstraße stellen Retentionsräume der dort fließenden Hehlenriede – einem Gewässer 2. Ordnung -dar. Gemäß des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn sind sämtliche Retentionsräume im Kreisgebiet beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist in diesem Teilbereich für das Schutzgut Wasser nur von allgemeiner Bedeutung.

- Mensch

Aufgrund der derzeitigen Nutzungen und der stark befahrenen Kreis- und Landesstraßen besitzt das Plangebiet im Hinblick auf das Schutzgut Mensch nur eine geringe Funktion für die Erholung oder Naherholung und somit entsprechend nur eine geringe Bedeutung für dieses Schutzgut.

- Landschaftsbild

Im Bereich der künftigen Verkehrsflächen und des Einkaufszentrums leistet das Plangebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes: Es handelt sich um eine offene Feldflur ohne natürliche und strukturgebende Elemente und einem mäßig eingegrüntem Ortsrand. Insbesondere die stark frequentierten Verkehrsflächen der Landes- bzw. Kreisstraße wirken sehr prägend. Belebend wirkt die Baumallee entlang der Calberlaher Straße.

Insgesamt besitzt das Plangebiet nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

- Klima und Luft

Im Hinblick auf die Belange Klima und Luft ist davon auszugehen, dass die Flächen im gewissen Umfang als klimaökologischer Ausgleichsraum wirken, wobei die offene Feldflur ein Kaltluftentstehungsgebiet mit eher geringem Frischluftentstehungspotential darstellt. Emissionen können besonders während der vegetationsfreien Periode durch Bodenbearbeitung sowie während der Erntezeit durch Stäube entstehen. Eine weitere Emissionsquelle stellt das Verkehrsaufkommen im Plangebiet dar. Für die beiden Schutzgüter besitzt das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung.

- Tiere und Pflanzen

Natürliche, selten, gefährdete oder stark gefährdete Tiere und Pflanzen kommen im gesamten Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet ist für dieses Schutzgut nur von geringer Bedeutung.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Mit Ausnahme der Lindenallee sind die vorgefundenen Biotoptypen (Acker, Straße, Weide, Garten) als naturfern zu werten.

Bau- oder Kulturdenkmale, sonstige Kulturgüter und Landschaftsteile oder Formationen mit historischem Wert sind weder im Plangebiet, noch in der direkten Umgebung vorhanden.

3.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

Innerhalb des Änderungsbereiches sind bei Realisierung der Planung erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Die Planung sieht die Festsetzung eines Sondergebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf einer Fläche von rd. 0,82 ha vor. Damit wird durch die Planung des Sondergebietes abzüglich der nicht überbaubaren Flächen zum Anpflanzen eine Versiegelung von rd. 0,63 ha vorbereitet, die gegenüber der Bestandssituation eine erhebliche Beeinträchtigung für die Schutzgüter Boden und Wasser darstellen. Weiterhin wird durch die Straßenplanung eine Versiegelung von rd. 0,2 ha vorbereitet. Dabei sind nur die neuen, zusätzlichen Verkehrsflächen (hauptsächlich Moorstraße) berücksichtigt, nicht der Bestand.

Die Regenerationsfähigkeit des Bodens ist bei Planrealisierung dauerhaft zerstört. Eine gewisse Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft ist ebenfalls zu erwarten.

Für die Straßenverkehrslärmbelastung in der Nachbarschaft des künftigen Kreisverkehrsplatzes erfolgte die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens (vgl. Kap. 2.7 "Immissionsschutz"). Demnach bleibt die Belastung durch Verkehrslärm in Teilbereichen des Plangebietes auf gleichem Niveau oder wird sogar geringer. In anderen, unmittelbar am künftigen Kreisverkehrsplatz gelegenen Teilbereichen nimmt die Belastung durch Verkehrslärm zu, wobei nicht in dem Umfang, als dass sich grundsätzlich ein Anspruch auf Schutzmaßnahmen ergibt. Für das bestehende Wohnhaus Moorstraße 2 a schlägt das Gutachten die Errichtung einer Lärmschutzanlage und – im Falle von baulichen Veränderungen oder einer Neubebauung – die Festsetzung passiven Lärmschutzes vor, da für diesen Bereich die Orientierungswerte gem. DIN 18005 deutlich überschritten werden. Die Gemeinde folgt den Vorschlägen des Gutachtens und trifft entsprechende Festsetzungen.

Durch die Durchgrünung des Sondergebietes und die Entsiegelung von Teilen der alten Moorstraße wird es bei Planrealisierung zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes kommen.

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die Planungsmaßnahme in seiner Wertigkeit verbessert, insbesondere, da auch die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen einen geeigneten Lebensraum für einige Tiere und Pflanzen darstellen.

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

Ohne die Umsetzung der Straßenplanung bliebe die vorhandene Verkehrssituation bestehen mit den durch die vorhandene Straßenführung bedingten Emissionen (Lärm, Stäube, ...).

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Für den Bereich des hinsichtlich seiner Art nicht näher definierten Baugebietes handelt es sich bereits um einen bebauten Bereich, der vom Grundsatz her durch vorliegende Planung keine Änderung erfährt. Insofern bedeutet eine Nichtdurchführung der Planung keinen wesentlichen Unterschied gegenüber einer Planrealisierung.

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 Straßenverkehrslärms und des Einkaufszentrums, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

- Kompensation

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes ist aufgrund des Mangels an geeigneten Flächen nicht möglich.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurden im Rahmen der Umweltprüfung die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (1994) angewandt.

Das angewandte NLÖ- Modell hat ein Anwendungsprinzip zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes entwickelt.

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben kompensiert wird. In Bezug auf das Schutzgut Boden weicht das Modell von diesem üblichen Schema ab. Bei einer Versiegelung von Böden mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz soll das Verhältnis 1 : 0,3 betragen.

Darüber hinaus besitzen Kompensationsmaßnahmen in der Regel eine Mehrfachwirkung. Mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme wird häufig auch eine Kompensation weiterer Schutzgüter erreicht (adäquat zum Eingriffstatbestand).

Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass mit der geplanten Kompensation des Schutzgutes Boden auch eine Kompensation des Schutzgutes Wasser erreicht wird.

Auf der oben dargestellten Grundlage errechnet sich der Kompensationsbedarf wie folgt:

- Kompensationsbedarf

Sondergebiet:

Schutzgut Boden/ Wasser:

0,63 ha erhebliche Beeinträchtigung Boden/ Wasser x 0,3 = rd. 0,19 ha.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes besteht ein Kompensationsbedarf von insgesamt 0,19 ha für das Schutzgut Boden/ Wasser.

Straßenverkehrsfläche:

Arten und Lebensgemeinschaften:

Der Verlust der sechs Straßenbäume ist im Verhältnis 1: 3 zu kompensieren. Entsprechend sind 18 Linden in der Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18- 20 cm, als Ersatz zu pflanzen.

Schutzgut Boden/ Wasser:

0,20 ha erhebliche Beeinträchtigung Boden/ Wasser x 0,3 = rd. 0,06 ha.

Für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes besteht ein Kompensationsbedarf von insgesamt 0,06 ha für das Schutzgut Boden/ Wasser und es sind 18 hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Für das sonstige Baugebiet besteht kein Kompensationsbedarf.

- Kompensationsmaßnahmen:

Sondergebiet:

Als Ausgleich für die Schutzgüter Boden und Wasser werden am Nord- und Ostrand (ohne Wall) des Sondergebietes Gehölzpflanzungen auf einer Fläche von rd. 0,10 ha durchgeführt, die zu einer Aufwertung des Schutzgutes um eine Wertstufe führen.

Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird durch die Pflanzmaßnahmen auf einer Fläche von 0,19 ha um eine Wertstufe erheblich aufgewertet.

Bilanz:

In der Gegenüberstellung von Bestand und Planung verbleibt unter Berücksichtigung der Modalitäten des angewandten Bewertungsmodells ein Kompensationsdefizit in Höhe von rd. 0,09 ha für das Schutzgut Boden und Wasser bestehen.

Der Kompensationsüberschuss für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften beträgt 0,19 ha.

Straßenverkehrsfläche:

Als Ausgleich für die Schutzgüter Boden und Wasser werden am Westrand des Plangebietes Gehölzpflanzungen innerhalb der Fläche für Maßnahmen auf einer Fläche von rd. 0,06 ha durchgeführt, die zu einer Aufwertung des Schutzgutes um zwei Wertstufe führen. Die anzupflanzenden Bäume innerhalb der Maßnahme können für den Verlust der Straßenbäume angerechnet werden. Die verbleibenden anzupflanzenden Bäume sind an anderer Stelle nachzuweisen.

Bilanz:

In der Gegenüberstellung von Bestand und Planung verbleibt unter Berücksichtigung der Modalitäten des angewandten Bewertungsmodells für das Schutzgut Boden und Wasser ein Kompensationsüberschuss von 0,06 ha. Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften besteht ein Kompensationsdefizit von 10 Bäumen.

- Gesamtbilanz:

Insgesamt verbleiben bei der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen Defizite für einzelne Schutzgüter (Sondergebiet: Schutzgut Boden/ Wasser und Straßenbau: Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften), in der Betrachtung des gesamten

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Plangebietes können diese jedoch durch die Kompensationsüberschüsse der jeweiligen Gebiete ausgeglichen werden, so dass in der Gesamtbetrachtung **kein Defizit im Plangebiet** verbleibt.

3.2.4 PLANUNGSALTERNATIVEN

Die Entscheidung, am vorgesehenen Standort einen Kreisverkehrsplatz zu errichten, ist durch die gegenwärtige schwierige und unfallträchtige Verkehrssituation bedingt. Insofern besteht räumlich keine Alternative.

Alternativ könnte eine andere Art der Straßenplanung bzw. des Straßenausbaus erfolgen. Die vorliegende Planung ist jedoch mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass die vorliegende Straßenplanung als die für die vorhandene, örtliche Situation angemessenste Lösung darstellt. Die Flächen für die Straßenplanung stehen zur Verfügung.

Auch die Flächen für das Einkaufszentrum stehen zur Verfügung. Da es sich bei dem Sondergebiet Einkaufszentrum um einen städtebaulich integrierten Standort handeln muss, der auch den Anforderungen aus Sicht des künftigen Betreibers genügt, kommt in der Ortschaft Isenbüttel kein anderer Standort in Frage.

Alternativ könnte das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet geändert werden. Das vorliegende Maß der baulichen Nutzung ist jedoch auf die Bedürfnisse des anzusiedelnden großflächigen Einzelhandels abgestimmt bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung in der Umgebung des Plangebietes.

Auch eine andere Art der baulichen Nutzung (z. B. Mischgebiet statt Sondergebiet) kommt nicht in Frage, da es i. S. der grundzentralen Versorgungsfunktion Isenbüttels sinnvoll bzw. erforderlich ist, einen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln. Eine Entwicklung von Mischgebieten wird in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen von der Gemeinde nicht verfolgt wird, da dann auch Wohnen zulässig wäre.

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 (RROP 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.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde unter Anwendung des Bewertungsmodelles "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (1/ 94) den geplanten

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den dadurch vorbereiteten Eingriffen gegenübergestellt. 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 von Bäumen und Sträuchern, Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen, Straßenbäume und sonstiges Straßengrün) haben.

Die Gemeinde wird daher nach baulicher Inanspruchnahme des Sonderbaugebietes 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.

3.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen, um einen Lebensmittelmarkt in Isenbüttel ansiedeln zu können und ersetzt weiterhin ein Planfeststellungsverfahren für den Bau eines Kreisverkehrsplatzes, in dessen Kontext auch die bestehende Moorstraße in ihrem Verlauf teilweise geändert wird.

Für beide Planungen werden intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Lediglich für den Kreisverkehrsplatz wird im geringen Umfang ein kleiner Teilbereich einer uferbegleitenden Grünfläche der Hehlenriede überplant.

Im Zusammenhang mit der Kreisverkehrsplanung wird abschließend noch ein vorhandenes, privates Wohngrundstück in die Planung mit einbezogen. Hier orientieren sich die vorliegenden Festsetzungen jedoch am Bestand; neue Flächen, die bisher anderweitig beansprucht werden, werden nicht überplant.

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 in Teilbereichen eine erhebliche Aufwertung im Sinne der naturschutzfachlichen Hinweise zur Abhandlung der Eingriffsregelung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ).

Die Eingriffe sind danach vollständig im Plangebiet kompensiert.

4.0 ZU BEACHTENDE HINWEISE

- Ver- und Entsorgung

Der **Landkreis Gifhorn – Untere Abfallbehörde** – gibt mit Schreiben vom 30.01.2006 die folgende abfallrechtliche Stellungnahme ab:

Vorsorglicher Hinweis aus Sicht Durchführung der Müllabfuhr:

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Mit ihren Schreiben vom 20.01.2006 gibt die **T-Com** folgenden Hinweis:

Sollten dennoch Veränderungen oder Verlegungen der vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG notwendig werden, so bitten wir Sie, sich so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, T-Com, PTI 23, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig, in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können. Der lange Vorlauf ist notwendig, da sich umfangreiche Anlagen in dem Bereich des geplanten Straßenbaus (Kreisels) befinden.

Erst wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen, kann die Betroffenheit und gegebenenfalls die Notwendigkeit entsprechender Maßnahmen erkannt werden und eine Planung erfolgen.

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

Auf Gas- und Stromleitungen weist die **LSW LandE** auch aus Sicht der **GLG** mit Schreiben vom 24.01.2006 hin:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 20-kV-Kabel, 0,4-kV-Kabel und Gasleitungen. Die z. Zt. gültigen Bestandsunterlagen haben wir diesem Schreiben zu Ihrer Information als Anlage beigefügt.

Dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass östlich des Rathauskomplexes die Anpflanzung von Bäumen und Büschen vorgesehen ist. Da die Bepflanzung von Versorgungstrassen in verschiedener Hinsicht problematisch ist, können wir dieser Planung nur unter Beachtung unseres beigefügten Merkblattes zustimmen. Gegebenenfalls kann die Bepflanzung mit unserer Bauabteilung abgestimmt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine Mindestüberdeckung der Gasleitungen von 0,6 m auch während der Bauausführung gewährleistet sein muss. Sollte dies nicht möglich sein, sind erforderliche Schutzmaßnahmen mit unserer Gasabteilung abzustimmen. Trassenwarnbänder, die bei Bauarbeiten freigelegt wurden, müssen

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

wieder in ihre ursprüngliche Lage zurückgebaut werden. Bitte setzen Sie sich vor Beginn der Baumaßnahme wegen eines gemeinsamen Ortstermins mit unserer Gasabteilung, Tel. (05362) 12-306 in Verbindung.

Mit Schreiben vom 11.03.2006 bittet **Frau Wilma Kaiser, Anwohnerin im Mausoleumsweg 6**, um die Berücksichtigung der folgenden Sachverhalte:

Die Änderung der Nutzung der Ackerflächen für das neue Einkaufszentrum darf nicht dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit der Drainagen und Gräben der Oberlieger in irgendeiner Weise eingeschränkt werden.

Die Funktionsfähigkeit des derzeitigen Straßengrabens nördlich der Calberlaher Straße, der als Vorfluter für meine Grundstücke im Gehrenkamp fungiert und funktioniert, muss jederzeit, auch während der Baumaßnahmen, gewährleistet sein und langfristig gewährleistet bleiben. Dies kann speziell bei der geplanten neuen Straßenführung, als auch für den neuen Kreisverkehrsplatz eine Bedeutung erhalten.

Neben meinen Grundstücken sind auch die Grundstücke westlich des Mausoleumsweges von einer jederzeit funktionierenden Drainage über den selben Vorfluter angewiesen.

Auch die **Anwohner des Mausoleumsweg 1 bis 5** äußern sich mit Schreiben vom 02.03.2006 u. a. zum Thema Regenwasserrückhaltung: [...] Ferner sollte sichergestellt sein, dass Regenwasser vom Wall nicht in unsere Gärten läuft – kleiner Graben. [...].

- Baugrund

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** (ehemals Landesamt für Bodenforschung NLfB) weist in seinem Schreiben vom 24.01.2006 nur darauf hin, dass die Stellungnahme – keine Anregungen – keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 ersetzt.

- Kultur- und Sachgüter

Mit Schreiben vom 10.03.2006 gibt die **Kreisarchäologie** (Landkreis Gifhorn) den folgenden Hinweis:

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so dass keine Bedenken bestehen.

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).

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

- Erschließung

Der **Kreisstraßenbaulastträger des Landkreises Gifhorn** teilt mit Schreiben vom 30.01.2006 folgendes mit:

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Der dargelegten Planung wird nur zugestimmt, soweit die aus der Verlegung der Kreisstraße 118 resultierenden Maßnahmen für den Landkreis Gifhorn kostenneutral bleiben.

Die Gemeinde hat den Landkreis Gifhorn von allen daraus resultierenden Zahlungen freizustellen. Folgende Punkte sind zu beachten:

Die Gemeinde hat vor Baubeginn mit dem Landkreis eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen, in der neben den bautechnischen Details auch die Grundstücksregelungen festgelegt werden.

Um unnötige Umwege für Fußgänger und Radfahrer zu vermeiden sollte für diese Verkehrsteilnehmer eine direkte Verbindung vom Wiesenhofsweg zur Hauptstraße im Bereich der zu verlegenden Kreisstraße geschaffen werden.

Durch geeignete Festlegungen im Bebauungsplan ist zu erreichen, dass Zufahrten (außer der einen Zufahrt zum Sondergebiet) zur verlegten Kreisstraße verboten sind.

Mit Schreiben vom 10.03.2006 ergänzt der **Kreisstraßenbaulastträger**:

Zur ordnungsmäßigen Entwässerung der verlegten Kreisstraße ist einvernehmlich zwischen dem Landkreis Gifhorn und der Gemeinde Isenbüttel in Anwendung des § 38 BauGB festgelegt, auf der Nordostseite der Straße zwischen der alten Kreisstraße 118 und dem Sondergebiet einen Straßenseitengraben anzulegen.

Auch die **Landwirtschaftskammer** äußert sich mit Schreiben vom 10.03.2006 zur Erschließung:

[...] Hier haben wir insbesondere auf die Durchgängigkeit des vorgesehenen Kreisels für den landwirtschaftlichen Verkehr hingewiesen und mit einer gesonderten Anlage die wichtigsten Kriterien zur Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs bei Straßenbaumaßnahmen zusammengefasst. Dieses bitten wir bei der weiteren Planung unbedingt zu berücksichtigen.

- Gewässerschutz

Der **Unterhaltungsverband Oberaller** weist mit Schreiben vom 22.02.06 auf folgendes hin:

Die vom Unterhaltungsverband Oberaller vorab schriftlich formulierte Stellungnahme wurde in die vorliegende Bauleitplanung eingebaut. Auch die Festlegungen aus dem Scopingtermin am 30. Januar d. J. fand in der Planung Berücksichtigung. Sowohl die Ableitung des Niederschlagswassers als auch die Belange, die den Hochwasserschutz betreffen, sind vorab zu regeln. Unter diesen Voraussetzungen bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir weisen darauf hin, dass die Herrichtung des Gewässerrandstreifens auf der südlichen Seite der Hehlenriede auf einer Länge von 40 bis 50 m auf Kosten der Gemeinde Isenbüttel gehen.

5.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS

5.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 12.01.2006.

Anregungen Dritter, die zu Ergänzungen oder Änderungen der Planunterlagen führten, wurden im Rahmen dieses Verfahrensschrittes nicht vorgebracht.

5.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 16.01.2006 durchgeführt mit der Aufforderung, Stellungnahmen – auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB – bis zum 30.01.2006 abzugeben.

Am 30.01.2006 fand im Rathaus der Gemeinde Isenbüttel ein Scoping-Termin mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange statt.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die zu Ergänzungen der Begründung bzw. des Umweltberichtes führten sowie zu Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

5.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde gemäß § 4a (2) BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger wurden mit Schreiben vom 08.02.2006 von der öffentlichen Auslegung vom 13.02.2006 bis zum 13.03.2006 gemäß § 3 (2) BauGB informiert und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf die Umweltprüfung bis zum 13.03.2006 aufgefordert.

Die vorgetragenen Anregungen führten z. T. zu Ergänzungen in der Begründung und zur Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens, dessen Ergebnis in die Begründung eingestellt wurde. Allgemeine Hinweise zur umfassenden Information und späteren Umsetzung der Planung wurden in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der Festsetzungen wurden nicht erforderlich.

5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde gemäß § 4a (2) BauGB parallel mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 13.02.2006 bis zum 13.03.2006 durchgeführt.

Die vorgetragenen Anregungen führten z. T. zu Ergänzungen in der Begründung und zur Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens, dessen Ergebnis in die Begründung eingestellt wurde. Allgemeine Hinweise zur umfassenden Information und späteren Umsetzung der Planung wurden in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der Festsetzungen wurden nicht erforderlich.

6.0 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

6.1 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Isenbüttel betrifft einen Bereich im Nordosten der bebauten Ortslage von Isenbüttel, direkt an das Ortszentrum angrenzend im Kreuzungsbereich der Calberlaher Straße (L 292) und der Moorstraße (K 118). Der Geltungsbereich grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen, im Osten an Wohnbebauung, im Westen ebenfalls an vorhandene Bebauung und im Süden an Grünflächen, die den Retentionsraum der dort verlaufenden Hehlenriede darstellen, mit angrenzender Wohnbebauung.

Der vorliegende Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufszentrum" 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 24. Änderung wirksam.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird gem. § 8 (3) BauGB die 25. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Isenbüttel durchgeführt. Es erfolgt dort für den vorliegenden Geltungsbereich die Darstellung von Sonderbauflächen (Zweckbestimmung Einkaufszentrum), gemischten Bauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen. Im Wesentlichen werden dabei Flächen für die Landwirtschaft überplant. Teile der Straßenverkehrsfläche im südlichen Plangebiet liegen im Überschwemmungsgebiet der Hehlenriede (Beachtung des Nds. Wassergesetzes!). Somit wird der Bebauungsplan künftig aus dem Flächennutzungsplan¹² entwickelt sein.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um dem Infrastrukturbedarf (vgl. Kapitel "Landes- und Regionalplanerische Zielvorgaben") innerhalb des Grundzentrums Isenbüttel Rechnung zu tragen. Laut CIMA-Abschlussbericht des Zweckverbandes Großraum Braunschweig liegt die Verkaufsdichte für die Samtgemeinde Isenbüttel mit 0,32 (Verkaufsfläche in m² je Einwohner) knapp über dem Bereich, in dem kaum von einer gesicherten Grundversorgung für den periodischen Bedarf ausgegangen werden kann. Somit wird, um die Verhältnisse zu stabilisieren und die Kaufkraftabflüsse zu verringern, an städtebaulich integrierter Stelle und direkt anschließend an das Ortszentrum mit seinen Einkaufseinrichtungen, ein neuer Standort für einen Lebensmitteldiscounter als Nahversorger mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m² vorbereitet als Ergänzung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen. Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" festgesetzt. Um den vorhandenen Bestand an Dienstleitungen, Handel und Gewerbe im Altdorf und dem Gewerbegebiet im Norden nicht zu gefährden, wurde die Nutzung gem. § 11 (3) BauNVO auf den Angebotssektor Lebensmittel reduziert. Im Rahmen der Planung wird zudem die problematische Verkehrssituation in diesem Bereich neu geordnet. Zur Zeit befindet sich der Kreuzungsbereich von Landesstraße L 292 (Calberlaher Straße) und Kreisstraße K 118 (Moorstraße) direkt östlich angrenzend an den Rathauskomplex und der Grünflächen an der Hehlenriede

¹²⁾ Für die 25. Flächennutzungsplanänderung ist am 30.03.2006 der Feststellungsbeschluss gefasst worden. Am 23.05.2006 erfolgt die Genehmigung, so dass der Plan mittlerweile wirksam ist.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

bzw. Gravenhorster Riede. Die Einmündungen in das Altdorf sind durch ihre spitzwinklige Lage schlecht einsehbar. Durch das Verschwenken der Kreisstraße nach Osten und die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes im Verlauf der Landesstraße wird die Verkehrsführung auch im Hinblick auf die geplante Zufahrt zum Einkaufszentrum übersichtlicher gestaltet. Gleichzeitig wird durch den Kreisverkehr an der Ortseinfahrt Isenbüttel eine Geschwindigkeitsbegrenzung und insofern eine Verkehrsberuhigung erreicht. Das Bauleitplanverfahren ersetzt hierfür die Planfeststellung.

Das zwischen dem Rathaus und dem künftigen Einkaufszentrum befindliche Grundstück mit einem vorhandenen, zu Wohnzwecken genutzten Gebäude wird in die vorliegende Planung mit einbezogen. Durch die beabsichtigte Verkehrsführung wird der Verkehr statt westlich nun östlich am Grundstück vorbeigeleitet.

Für die Verkehrslärmemissionen erfolgte die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens.

6.2 VERFAHRENSABLAUF

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 12.01.2006.

Anregungen Dritter, die zu Ergänzungen oder Änderungen der Planunterlagen führten, wurden im Rahmen dieses Verfahrensschrittes nicht vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 16.01.2006 durchgeführt mit der Aufforderung, Stellungnahmen – auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB – bis zum 30.01.2006 abzugeben.

Am 30.01.2006 fand im Rathaus der Gemeinde Isenbüttel ein Scoping-Termin mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange statt. Die beteiligten Behörden und Sonstigen äußerten Anregungen, die zu Ergänzungen der Begründung und des Umweltberichtes bzw. der Umweltprüfung führten sowie zu Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Insbesondere äußerten sich die folgenden Behörden:

- Landkreis Gifhorn – untere Wasserbehörde (Hinweis auf die Lage des Kreisverkehrsplatzes im Überschwemmungsgebiet der Hehlenriede mit möglichen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz und Hinweis zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser)
- Landkreis Gifhorn – untere Abfallbehörde (Hinweis auf mögliche, von dem Sondergebiet ausgehende Emissionen und Hinweis zur Abfallentsorgung der Grundstücke im Plangebiet)
- NLSTBV (Hinweis u. a. zu den Aspekten Bauverbotszone, Werbeanlagen, Stellplätze, Immissionsschutz, Straßenausbauplanung)
- Unterhaltungsverband Oberaller (Hinweis zu den Gewässerrandstreifen der Hehlenriede i. Z. m. der Gewässerunterhaltung, Ausgleichspflanzungen)
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Hinweis auf die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs bzgl. der Straßenplanung)

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

- Deutsche Bahn Netz AG (Hinweis zum Immissionsschutz in der Nähe von Bahnstrecken)
- LSW LandE/GLG (Hinweis zu bestehenden Versorgungsleitungen)

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde gemäß § 4a (2) BauGB parallel mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 13.02.2006 bis zum 13.03.2006 durchgeführt. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger wiederholten z. T. ihre Stellungnahmen zum Vorentwurf. Neue Aspekte, die zu Ergänzungen der Begründung des Bebauungsplans führten, brachten die folgenden Träger:

- Landkreis Gifhorn – Bau- und Planungsamt/ Kreisstraßenbaulastträger (Hinweis auf eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche durch einen Straßenseitengraben und auf die Vorgehensweise bzgl. der Erweiterung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung)
- Landkreis Gifhorn – Kreisarchäologie (Hinweis zum Vorgehen bei archäologischen Funden)
- NLWKN (Hinweis zur Bodenversiegelung und zum Oberflächenwasser)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen Dritter – vorliegend direkte Anwohner im unmittelbaren Umfeld der vorliegenden Planung – abgegeben, die zu Ergänzungen in der Begründung führten. Vorgebracht wurden vor allem Hinweise zu den Aspekten der Grundstücksentwässerung bzw. des Hochwasserschutzes.

Ein weiterer Hinweis bezog sich auf die Schutzansprüche der Wohnnutzung direkt südlich der Hehlenriede (Straße "An der Rischmühlenriede") gegenüber dem Verkehrslärm. Dabei wird Bezug genommen auf das "Heranrücken" des Kreisverkehrsplatzes an die genannte Wohnnutzung.

Der Hinweis führte zur Beauftragung eines schalltechnischen Gutachtens, welches die Verkehrslärmemissionen in der Nachbarschaft zum geplanten Kreisverkehrsplatz untersuchte: im Ergebnis stellte das Gutachten fest, dass die Festsetzungen, welche bereits aus Immissionsschutzgründen getroffen wurden, ausreichen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Das Ergebnis des Gutachters ist in Kap. 2.7 "Immissionsschutz" wiedergegeben. Neben der Festsetzung einer Lärmschutzanlage und von passiven Lärmschutz für den Bereich des Gebäudes Moorstraße 2 a sind keine weiteren Regelungen erforderlich. Ein Anspruch auf Lärmschutz besteht ansonsten nicht.

Hinweise zur späteren Umsetzung/ Realisierung des Vorhabens werden als allgemeine Hinweise in die Begründung aufgenommen.

6.3 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen gewesen, dass der vorliegende Bebauungsplan auch eine Planfeststellung für die Kreisverkehrsplanung ersetzt. Weiterhin musste geprüft werden, wie weit anhängige Regelungen (Ausgleichsflächen für die Inanspruchnahme des Retentionsraums der Hehlenriede gem. Nds. Wassergesetz/ Ausgleich für das Zurückschneiden der Gehölze auf der südlichen Uferseite der Hehlenriede für die Gewässerunterhaltung) bereits auf Bebauungsplanebene abge

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

geschlossen sein müssen. Insgesamt mussten Aussagen getroffen werden, die die sichere Umsetzung der genannten Regelungen aufzeigen, so dass der Planvollzug (Bebauungsplan) gewährleistet ist.

Durch die vorliegende Planung (Einkaufsmarkt/ Kreisverkehr) werden Emissionen erzeugt, die die Schutzansprüche angrenzender Nutzungen tangieren. Damit keine Immissionskonflikte entstehen, trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, w. z. B. Lärmschutzwalle und passiven Lärmschutz gem. DIN 4109.

Im Bereich der Hehlenriede ist der Aspekt Hochwasserschutz von besonderer Bedeutung. Maßnahmen, die zu einer Verschärfung der Abflusssituation führen, dürfen nicht durchgeführt werden. Daher muss aufgrund der Mehrversiegelung dafür Sorge getragen werden, dass nicht verunreinigtes Oberflächenwasser auf den Grundstücken gesammelt und in geeigneter Weise gedrosselt in die Hehlenriede eingeleitet wird. Der Bebauungsplan nennt verschiedene Möglichkeiten und trifft entsprechende Festsetzungen.

Die Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die konkrete Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG gibt an, welcher Kompensationsbedarf besteht und wie kompensiert wird. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen, so dass kein Defizit entsteht.

Durch das Erfordernis eines Straßenseitengrabens dehnt sich die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche etwas nach Nordosten aus. Die von der Ausdehnung Betroffenen haben sich in Anwendung von § 38 BauGB einvernehmlich über die diesbezügliche Vorgehensweise geeinigt.

Die aufgeführten Aspekte sind im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Der Umgang mit den einzelnen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB ist der tabellarischen Zusammenstellung zu den Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB zu entnehmen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Isenbüttel am 30.05.2006 gefasst. Die Begründung mit Umweltbericht wurde beschlossen.

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

7.1 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).

7.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

7.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Isenbüttel bzw. den Landkreis Gifhorn vorgesehen.

7.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ⁹⁾
- Grenzregelung ⁹⁾
- Enteignung ¹³⁾

8.0 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. Die Kosten für den Kreisverkehr werden nur anteilig von der Gemeinde zu tragen sein. Ein Teil der Kosten ist vom Investor zu übernehmen. Dies wird durch entsprechende Verträge geregelt. Die aus der Verlegung der Kreisstraße 118 resultierenden Maßnahmen bleiben für den Landkreis Gifhorn kostenneutral. Auf eine Kostenberechnung im Einzelnen wird verzichtet.

¹³⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

9.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung mit Umweltbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 13.02.2006 bis einschließlich 13.03.2006 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 30.05.2006 durch den Rat der Gemeinde Isenbüttel beschlossen.

Isenbüttel, den 14.8.2006

gez. Droßel
(Bürgermeister)

Siegel

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

