



## Inhalt

|       |                                                                                               |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1   | Planungserfordernis.....                                                                      | 4  |
| 1.2   | Räumlicher Änderungsbereich.....                                                              | 6  |
| 2     | Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen .....                                                | 6  |
| 2.1   | Landes- Raumordnungsprogramm (LROP).....                                                      | 7  |
| 2.2   | Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover (RROP).....                                   | 9  |
| 2.3   | Landschaftsrahmenplan .....                                                                   | 12 |
| 2.4   | Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000) .....                                                   | 14 |
| 2.5   | Geschützte Landschaftsbestandteile / besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG ..... | 15 |
| 2.6   | Länderübergreifender Raumordnungsplan für Hochwasserschutz .....                              | 15 |
| 2.7   | Flächennutzungsplan.....                                                                      | 17 |
| 2.1   | Sonstige Städtebauliche Entwicklungskonzepte .....                                            | 18 |
| 3     | Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen .....                                         | 19 |
| 4     | Städtebauliche Bestandsaufnahme .....                                                         | 21 |
| 4.1   | Städtebauliche Situation .....                                                                | 21 |
| 4.2   | Alternativbetrachtung .....                                                                   | 21 |
| 4.3   | Verkehrliche Situation .....                                                                  | 22 |
| 4.4   | Ver- und Entsorgungsleitungen .....                                                           | 22 |
| 4.5   | Bodenverhältnisse .....                                                                       | 22 |
| 5     | Planinhalte .....                                                                             | 23 |
| 5.1   | Städtebauliches Konzept .....                                                                 | 23 |
| 5.2   | Art der baulichen Nutzung .....                                                               | 23 |
| 5.2.1 | Bauflächen .....                                                                              | 23 |
| 5.3   | Ausstattung des Gemeinbedarfs.....                                                            | 23 |
| 5.4   | Die Führung von Versorgungsleitungen .....                                                    | 23 |
| 5.5   | Flächen für die Landwirtschaft .....                                                          | 24 |
| 6     | Ver- und Entsorgung .....                                                                     | 24 |
| 6.1   | Wasserversorgung.....                                                                         | 24 |
| 6.2   | Stromversorgung .....                                                                         | 24 |
| 6.3   | Abfallbeseitigung .....                                                                       | 24 |
| 6.4   | Abwasserbeseitigung.....                                                                      | 24 |
| 6.5   | Oberflächenentwässerung .....                                                                 | 24 |
| 6.6   | Brandschutz.....                                                                              | 24 |

|      |                                                                                                |    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7    | Hinweise.....                                                                                  | 25 |
| 7.1  | Militärische Altlasten .....                                                                   | 25 |
| 7.2  | Archäologische Denkmalpflege .....                                                             | 25 |
| 7.3  | Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen / Sicherungsmaßnahme .....                          | 25 |
| 7.4  | Brand- und Katastrophenschutz .....                                                            | 26 |
| 7.5  | Baum- und Vegetationsschutz .....                                                              | 26 |
| 7.6  | Altlasten .....                                                                                | 27 |
| 7.7  | Bodenschutz .....                                                                              | 27 |
| 7.8  | Landwirtschaftliche Immissionen .....                                                          | 27 |
| 7.9  | Immissionsschutz – Licht .....                                                                 | 27 |
| 7.1  | Richtfunktrasse der Deutschen Telekom .....                                                    | 27 |
| 7.2  | Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien .....                                            | 27 |
| 8    | Auswirkungen der Planung .....                                                                 | 28 |
| 8.1  | Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ...                          | 28 |
| 8.2  | Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen .....                            | 29 |
| 8.3  | Soziale, kulturelle Bedürfnisse .....                                                          | 29 |
| 8.4  | Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung<br>vorhandener Ortsteile ..... | 29 |
| 8.5  | Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild .....                                     | 29 |
| 8.6  | Belange des Umweltschutzes .....                                                               | 30 |
| 8.7  | Belange der Wirtschaft, der Versorgung .....                                                   | 31 |
| 8.8  | Belange des Verkehrs .....                                                                     | 32 |
| 8.9  | Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes .....                                              | 32 |
| 8.10 | Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte .....                                             | 32 |
| 8.11 | Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft                            | 32 |
| 8.12 | Versorgung mit Grün- und Freiflächen .....                                                     | 32 |
| 8.13 | Private Belange .....                                                                          | 33 |
| 9    | Kosten und Finanzierung .....                                                                  | 33 |
| 10   | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                                                  | 33 |
| 11   | Verfahrensvermerke .....                                                                       | 34 |
| 12   | Rechtsgrundlagen .....                                                                         | 35 |

## 1.1 Planungserfordernis

Anlass der Planung ist, dass die Kapazitäten des Schulzentrums Isernhagen in absehbarer Zeit erhöht werden müssen. Hierfür ist eine bauliche Erweiterung notwendig. Darüber hinaus hat die Gemeinde den Neubau eines Hallenbads beschlossen. Weitergehend besteht in der Gemeinde Isernhagen eine größere Nachfrage nach neuem Wohnraum. Daher ist die Neuausweisung von Flächen für die Entwicklung von Wohnbauland notwendig.

Zur Umsetzung dieser drei planerischen Ziele hat der Rat der Gemeinde Isernhagen beschlossen eine Landwirtschaftsfläche in Ortsrandlage in Altwarmbüchen zwischen dem Schulzentrum Isernhagen im Norden und den Wohngebieten im Süden und Westen entlang des Helleweges für die bauliche Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Änderungsbereich ist circa 1,66 ha groß und betrifft Teile der Flurstücke 10/2, 340, allesamt Teil der Flur 2, Gemarkung Altwarmbüchen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den im Westen verlaufenden Helleweg.



Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen o.M.)

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche vornehmlich als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ dargestellt. Weitergehend verlaufen Darstellungen zur Stadtbahn und eine Richtfunktrasse durch das Plangebiet. Da das Plangebiet derzeit nach § 35 BauGB als planungsrechtlicher Außenbereich zu beurteilen ist, in dem nur privilegierte Vorhaben zulässig sind, ist zur Umsetzung des planerischen Zieles eine planungsrechtliche Anpassung, also die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Daher hat der Rat der Gemeinde Isernhagen die Aufstellung der vorliegenden 39. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ am 26.09.2024 beschlossen.

Die konkrete Gebietsentwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/217 „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ mit örtlichen Bauvorschriften im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB vollzogen.

In der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche (W), Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Hallenbad“ und Landwirtschaftsfläche.

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ wird im regulären Verfahren der Bauleitplanung aufgestellt. Daher wird eine zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3, 4 BauGB durchgeführt, um eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und der Träger öffentlicher Belange sicherzustellen.

In der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB umfassend beschrieben, der als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung dem Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ beigelegt wird.

Aufgrund des abweichenden Flächenzuschnittes des Bebauungsplanes sind getrennte Umweltberichte für die im Parallelverfahren aufgestellten Bauleitplanverfahren erforderlich.

Weitere Hinweise zur Abarbeitung der Umweltbelange werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erbeten.

## 1.2 Räumlicher Änderungsbereich

Das Plangebiet ist ca. 1,66 ha groß und betrifft Teile der Flurstücke 10/2, 340, allesamt Teil der Flur 2, Gemarkung Altwarmbüchen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Westen verlaufenden Helleweg.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung entnommen werden.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,66 ha und gliedert sich wie folgt:

|             |                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| ca. 0,61 ha | Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Hallenbad“ |
| ca. 0,57 ha | Wohnbaufläche                                                        |
| ca. 0,48 ha | Fläche für die Landwirtschaft                                        |



Abbildung 2: Luftbild mit Änderungsbereich (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, o.M.)

## 2 Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen

Der § 1 Abs. 4 BauGB bindet die Träger der Bauleitplanung – die entscheidenden Akteure bei der Veränderung der Raumstruktur – an Ziele der Landes- und Regionalplanung.

Die Ziele und Grundsätze des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen als Ebene der Landesplanung sowie des Regionalen Raumordnungsprogramms der Region Hannover als Ebene der Regionalplanung sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption.

## **2.1 Landes- Raumordnungsprogramm (LROP)**

Das wirksame Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 8. Mai 2008 in Kraft getreten und hat danach bereits mehrere Änderungen erfahren. Seine letzte Änderung ist durch Verordnung am 07. September 2022 erfolgt. Die übergeordneten Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des LROP weist Isernhagen Vorranggebiete für den Biotopverbund entlang der Wietze auf. Darüber hinaus werden keine zeichnerischen Darstellungen für das unmittelbare Umfeld für den Änderungsbereich erfasst.



Abbildung 3: Auszug des Landes-Raumordnungsprogramms des Landes Niedersachsen (unmaßstäbliche Darstellung)

Gemäß den Grundsatzvorgaben des LROP soll insbesondere eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Des Weiteren sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnahe in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung. Raumansprüche sollen bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden. Die Landwirtschaft soll in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozioökonomischen Funktion gesichert werden.

**Bewertung:**

*Die vorliegende Planung sieht die verträgliche Entwicklung an einer unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzenden Fläche vor. Aufgrund ihrer Standortlage, die von drei Seiten von baulicher Nutzung umgeben ist, ist sie ein idealer Standort, um maßvoll den bestehenden Siedlungsansatz zu erweitern, auch wenn ein Teil der bisher als landwirtschaftlich genutzten Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt wird. Das Vorhaben ist daher als landschaftsverträgliche Ortsabrundung des bestehenden Siedlungsansatzes zu gewähren. Aufgrund der unmittelbaren Lage neben dem bestehenden Schulzentrum und allgemeinen Wohngebieten wird durch die Schaffung von Wohnbauflächen, Erweiterung der Schule und den Neubau des Hallenbades den Auswirkungen des demografischen Wandels entsprochen, indem insbesondere attraktive und differenzierte Wohnangebote –auch für junge Familien- vorgehalten werden. Der hierdurch ermöglichte Zuzug von zusätzlichen Einwohnern als potenzielle, zusätzliche Kunden trägt zudem zur langfristigen Sicherung der lokalen Versorgungsstrukturen – insbesondere für Kinder und Jugendliche bei. Die Fläche ist bereits durch das bestehende Verkehrsnetz, auch durch den ÖPNV erschlossen. Somit wird den Anforderungen des LROP entsprochen, obwohl Teile landwirtschaftlich genutzter Flächen neu in Anspruch genommen werden.*

**Zielkonflikte mit den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms sind nicht zu erkennen.**

## 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover (2016) konkretisiert das LROP auf regionaler Ebene.

Das Plangebiet liegt im östlichen Randbereich des zentralen Siedlungsgebietes von Altwarmbüchen. In Kapitel 2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentrale Orte des RROP der Region Hannover wird Isernhagen Altwarmbüchen als Grundzentrum mit Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Das vorliegende Plangebiet wird im Zusammenhang des bestehenden Schulkomplexes und der angrenzenden Bebauung am Rande einer wie folgt definierten Fläche zeichnerisch dargestellt: „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“.

Weiter östlich liegt ein Bereich, der als Vorranggebiet für die Siedlungsentwicklung dargestellt ist. Weiter nördlich, jedoch außerhalb des Plangebietes wird ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt.

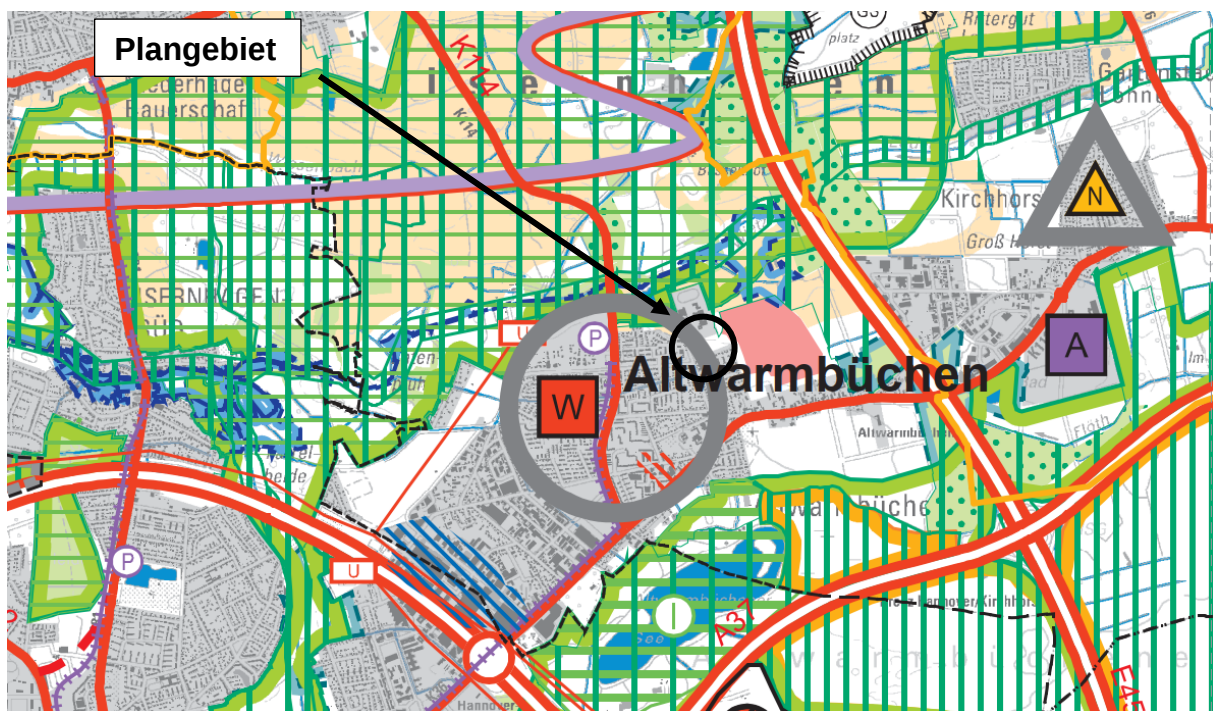


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (unmaßstäbliche Darstellung)

Die textlichen Darstellungen des RROP sind hierbei zu berücksichtigen. In die die Planung betreffenden Inhalte der einzelnen Abschnitte werden im Folgenden dargelegt und bewertet:

Die Beschreibung in der textlichen Darstellung des RROP zum Vorrang der Innenentwicklung (Punkt 2.1.2) lautet wie folgt:

„Durch die vorrangige Inanspruchnahme vorhandener Reserve- und Potenzialflächen für die Ansiedlung von Wohn- und Arbeitsstätten soll regionsweit die Flächeninanspruchnahme verringert, kompakte und möglichst durchmischte Siedlungsstrukturen gefördert und insgesamt ein Beitrag zur nachhaltigen Raumentwicklung (siehe Abschnitt 1.1 Ziffer 02 und dazugehörige Begründung) geleistet werden (vgl. Nationale Nachhaltigkeitsstrategie, Beschluss der Bundesregierung vom 17.04.2002).“

Für die Region Hannover liegen mit der Konzeption „Raum+Erhebung“ aus dem Jahr 2013 aktuelle Grundlagen zu den Reserve- und Potenzialflächen im Innen- und Außenbereich von sämtlichen Städten und Gemeinden vor.

„Als Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungsbestands gelten unbebaute Baugrundstücke:

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 33 BauGB,
- im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB sowie
- Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB, die größer sind als 2.000 m<sup>2</sup> und entweder unbebaut oder mindergenutzt, bereits brachgefallen sind oder in absehbarer Zeit brachfallen werden (Innenentwicklungspotenziale).“

Ein Grundsatz der Daseinsvorsorge gemäß RROP zur Entwicklung der Daseinsvorsorge und den Zentralen Orten (Punkt 2.2 Ziffer 01) lautet wie folgt:

„Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen vorrangig in den Zentralen Orten (Oberzentrum, Mittel- und Grundzentren) bedarfsgerecht gesichert und entwickelt werden, um für möglichst viele Bevölkerungsgruppen ein erreichbares und vielfältiges Angebot zu erhalten.“

Planerische Bewertung zu den Darstellungen „Vorrang der Innenentwicklung“ sowie dem Grundsatz zu „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentrale Orte“: *Das vorliegende Plangebiet erfüllt die Vorgaben des RROP in der Hinsicht, dass es sich aktuell noch um eine Landwirtschaftsfläche handelt, die jedoch von drei Seiten von rechtsgültigen Bebauungsplänen und Bebauung umgeben ist. Der Änderungsbereich würde die Kriterien einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB erfüllen. Jedoch entscheidet sich die Gemeinde dazu zu einer eindeutigeren planerischen Sicherstellung einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen. Zu dessen Umsetzung wird die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die Planung kann als Abrundung und Ergänzung eines vorhandenen Siedlungsbereiches sowohl für die Entwicklung von Wohnbauland, als auch für die Erweiterung des Angebotes der Daseinsvorsorge (Schul- und Sporteinrichtungen) bewertet werden. Sie trägt daher zu einer langfristigen und positiven Entwicklung insbesondere des Wohnstandortes und der Aufrechterhaltung der Funktion als Grundzentrum von Altwarmbüchen bei.*

Die Beschreibung in der textlichen Darstellung des RROP zum Vorranggebiet Natur und Landschaft (Punkt 3.1.2) lautet wie folgt: „Bei den „Vorranggebieten Natur und Landschaft“ handelt es sich im Wesentlichen um bestehende Naturschutzgebiete (NSG) (§ 23 BNatSchG). Darüber hinaus sind Gebiete, die die naturschutzfachlichen Voraussetzungen zur Ausweisung als NSG gemäß § 23 BNatSchG erfüllen, ebenso einbezogen wie die regional und überregional bedeutsamen Fließgewässer des Niedersächsischen Fließgewässerschutzsystems (siehe Abschnitt 3.1.2 Ziffer 04 des RROP).“

Planerische Bewertung zu den Darstellungen „Natur und Landschaft“: *Das Plangebiet berührt unmittelbar keine Vorranggebiete Natur und Landschaft, Landschaftsschutzgebiete usw. Das an das Plangebiet im Nordosten grenzende Vorranggebiet Natur und Landschaft wird von der Planung nicht betroffen.*

Die Beschreibung in der textlichen Darstellung zur Mobilität gemäß RROP zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und von raumstrukturellen Standortpotenzial (Punkt 4.1.1 Ziffer 03) lautet wie folgt:

„Das Netz der regional und überregional bedeutsamen Verkehrswege ist weitestgehend mit der Siedlungsentwicklung in Einklang gebracht. Auch zukünftig sollen die Belange der Raumordnung dahingehend berücksichtigt werden, dass die verkehrliche Vernetzung und der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur die Raumstruktur angemessen berücksichtigt [...]. Die Teilräume der Region Hannover und ihre benachbarten Bereiche sind durch Schienenstrecken und Straßenverbindungen gut erschlossen. Infrastrukturmaßnahmen von regionaler Bedeutung konzentrieren sich deshalb in erster Linie auf den Erhalt der vorhandenen Infrastruktur und auf lokale und teilträumliche Verbesserungen.“

Ein Grundsatz des RROP zum Öffentlichen Personennahverkehr Stadtbahn (Punkt 4.1.2 Ziffer 09) lautet wie folgt:

„Zusammen mit dem regionalen Eisenbahnverkehr und einigen Direktbuslinien gehört die Stadtbahn zur obersten Bedienungsebene im ÖPNV-System [...]. Sie stellt das Hauptsystem im Bereich der Landeshauptstadt dar und bindet alle drei angrenzenden Mittelzentren (Langenhagen, Laatzen, Garbsen) an Hannover an. Aufgrund der guten Qualität des Stadtbahnverkehrs und des hohen Ausbauszustands muss allerdings festgestellt werden, dass innerhalb des heutigen Netzes hinsichtlich der Angebotsqualität i. d. R. nur noch graduelle Verbesserungen möglich sind. Das Stadtbahnsystem ist weiter auszubauen und zu verbessern. [...]“ Weitergehend folgen die Erläuterungen der künftig priorisiert auszubauenden Stadtbahnstrecken. Die Stadtbahnerweiterung in Isernhagen ist hier nicht aufgeführt.

Ein Grundsatz des RROP zum Öffentlichen Personennahverkehr Busverkehr (Punkt 4.1.2 Ziffer 10) lautet wie folgt:

„[...] Für die Region Hannover wird angesichts hoher Attraktivität und deutlicher Systemvorteile der Schiene auch weiterhin von einer grundsätzlichen Priorität für

Schienenverkehrsmittel ausgegangen. Darüber hinaus sind ergänzend die Möglichkeiten des Busverkehrs konsequent zu nutzen, also sollen hochwertige Bussysteme oder bedarfsorientierte Bedienungsangebote als Alternativen eingesetzt werden, wenn Schienenstrecken nicht wirtschaftlich zu betreiben sind, auch wenn aus regionalplanerischer Sicht in solchen Siedlungsgebieten eine schienengebundene Erschließung sinnvoll wäre. [...]“

Planerische Bewertung zu den Darstellungen Mobilität, Öffentlicher Personennahverkehr Stadtbahn und Busverkehr: Grundsätzlich wird laut dem RROP dem Schienen- und Stadtbahnverkehr in der Region ein sehr hoher Stellenwert beigemessen. Bei dem Ausbau des bestehenden Schienennetzes ist der Ortsteil Altwarmbüchen jedoch nicht auf der Prioritätenliste. Da Altwarmbüchen bereits über einen Stadtbahnanschluss verfügt, die im Flächennutzungsplan dargestellte Erweiterung der Stadtbahnlinie nicht mehr auf der dargestellten Trassenführung vorgesehen ist, ist die Aufhebung der Darstellung als Stadtbahnlinie planerisch verträglich. Das Plangebiet ist aufgrund seiner guten Anbindung an das lokale Busnetz (insbesondere als ergänzendes Verbindungsangebot hin zur Stadtbahn) und seine bereits bestehende Nähe zur Stadtbahnendstation „Altwarmbüchen“ - ca. 500 m westlich - bereits exzellent an den ÖPNV angebunden. Die Planung ist also vor dem Hintergrund des ÖPNV und den Zielen des RROP mit Hinblick auf den Ausbau des Schienenverkehrs verträglich.

**Zielkonflikte mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms der Region Hannover sind nicht zu erkennen.**

### **2.3 Landschaftsrahmenplan**

Aus dem Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) können für das Plangebiet folgende Darstellungen und Zielsetzungen entnommen werden:

Karte 1 – Arten und Biotope: Biotoptyp mit geringer Bedeutung

Karte 2 – Landschaftsbild: Landschaftsteilraum mit geringer Bedeutung oder keiner Einordnung.

Karte 3a – keine Aussagen

Karte 3b – Wasser- und Stoffretention: keine Aussagen

Karte 4 – Klima und Luft: Kaltlufteinwirkbereiche innerhalb der Siedlungsflächen

Karte 5a – Zielkonzept: Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten und keine Aussagen.

Karte 5b – Biotopverbund: keine Aussagen

Karte 6 – Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft: Plangebiet grenzt an LSG-H 11 – „Obere Wietze“.

Arbeitskarte 1.1 – Historische Nutzung: Acker, Bruch oder Weide

Arbeitskarte 1.2 Verwaltungsgliederung: Gemeinde Isernhagen

Arbeitskarte 1.3 – Naturräumliche Gliederung: Wietzeniederung

Arbeitskarte 1.4 – Bodenregionen und Bodengroßlandschaften: Bördenvorland

Arbeitskarte 1.5 – Bodenlandschaften: Moore

Arbeitskarte 1.6 – Böden mit besonderen Standorteigenschaften: keine Aussagen

Arbeitskarte 1.7 – Bodentypen: Pseudogley

Arbeitskarte 1.8 – Bodenfruchtbarkeit: keine Aussage

Arbeitskarte 1.9 – Geschichtliche Bedeutung: keine Aussagen

Arbeitskarte 1.10 – Hydrogeologische Gliederung: Burgdorfer Geest

Arbeitskarte 1.11 – Hydrogeologische Einheiten: Moore

Arbeitskarte 1.12 – Grundwasserleiter: Porengrundwasserleiter

Arbeitskarte 1.13 – Grundwasserflurabstand: Keine GW-Beeinflussung

Arbeitskarte 1.14 – Grundwasserkörper: 4\_2116

Arbeitskarte 1.15 – Hangneigung: Kaum geneigt

Arbeitskarte 1.16 – Moore und ihre Entwässerung: keine Aussagen

Arbeitskarte 1.17 – Potenzielle Erosionsgefährdung durch Wind: sehr gering

Arbeitskarte 1.18 – Potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser: keine Aussagen

Arbeitskarte 1.19 – Grundwasserneubildung / Nitratauswaschungsgefährdung: < 51 - 100 mm/a

Arbeitskarte 1.20 – Trinkwassergewinnung: keine Aussagen

Arbeitskarte 1.21 – Überschwemmungsgebiete: keine Aussagen

Arbeitskarte 1.22 – Klimaökologische Regionen in Niedersachsen: Geest- und Bördebereich

Arbeitskarte 3.3 – Ackerlandschaften

Planerische Bewertung zu den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes: *Das Plangebiet hat keine besonderen Darstellungen oder Funktionen im LRP. Der*

*Biotoptyp wird als von geringer Bedeutung eingestuft, was bedeutet, dass die ökologischen Auswirkungen einer baulichen Entwicklung gering sind. Das Landschaftsbild wurde ebenfalls, als wenig oder gar nicht bedeutend eingeordnet, was darauf hindeutet, dass keine wesentlichen landschaftsästhetischen Konflikte zu erwarten sind. Die Karte zu Klima und Luft zeigt Kaltlufteinwirkbereiche innerhalb der Siedlungsflächen, was bei der Planung von bebauten Flächen berücksichtigt werden muss, um eine ausreichende Luftzirkulation zu gewährleisten. Wichtig ist auch, dass das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet "Obere Wietze" grenzt, was potenziell Schutzmaßnahmen und Berücksichtigung in der Planung erfordert. Es besteht nach Nordosten eine Entfernung von ca. 130 m zwischen Plangebiet und Landschaftsschutzgebiet und nach Westen liegt der Helleweg zwischen dem nahegelegensten Ausläufer des Landschaftsschutzgebiets und dem Plangebiet. Grundsätzlich stehen die Inhalte des Landschaftsrahmenplanes nicht in wesentlichem Konflikt mit der Entwicklung der vorgesehenen Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Wohnbauflächen.*

**Zielkonflikte mit den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes sind nicht zu erwarten.**

## **2.4 Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000)**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützten Teile von Natur und Landschaft festzustellen.

Nordöstlich und nordwestlich des Plangebiets liegt das LSG H 00011 Obere Wietze (MU 2020).

Dessen Verordnung hat als besondere Schutzzwecke die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Dazu gehört die Bewahrung der feuchten Niederungslandschaft mit grund- und stauwasserbeeinflussten Böden, die naturgerechte Entwicklung der durchfließenden Gewässer und deren Uferbereiche, die Förderung von Grünland und Wäldern samt deren Rändern sowie der Schutz und die Vernetzung von Gehölzen und Feldgehölzen. Zudem wird die Erhaltung vielfältiger Lebensräume für gebietsheimische Pflanzen und Tiere, wie extensiv genutztes Dauergrünland und Kleingewässer, angestrebt, ebenso wie die Bewahrung seltener Bodentypen, kulturhistorisch wertvoller Flurformen und Elemente. Weiterhin soll das von Bebauung weitgehend freie Landschaftsbild und dessen Strukturen und Sichtbeziehungen erhalten und entwickelt werden, um die ästhetische Vielfalt und Eigenart zu sichern. Schließlich wird die nachhaltige Sicherung des Gebiets zur Erholung der Menschen in Natur und Landschaft angestrebt.

Die Schutzansprüche des LSG werden berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000 Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete).

Ferner weist es keine im Sinne des § 30 BNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

## **2.5 Geschützte Landschaftsbestandteile / besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG**

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile beziehungsweise besonders geschützten Biotope nach § 29/30 BNatSchG zu verzeichnen. Darüber hinaus sind auch keine dieser geschützten Bereiche in der naheliegenden Umgebung festzustellen.

## **2.6 Länderübergreifender Raumordnungsplan für Hochwasserschutz**

Die länderübergreifende Raumordnungsplanung für den Hochwasserschutz definiert drei wesentliche Betrachtungsebenen:

### **Hochwasserrisikomanagement**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

#### Bewertung:

*Gemäß der Hochwassergefahren- und Risikokartierungen des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich das Plangebiet außerhalb der Überflutungsfläche sowie der Überschwemmungsgebiete der Wietze/Wiesenbach. Es sind daher keine akuten Belange bezüglich eines Hochwasserrisikomanagements abzuleiten.*

### **Klimawandel und -anpassung**

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

#### Bewertung:

*Das anfallende Oberflächenwasser soll gem. den Vorgaben des § 96 Abs. 3 des Niedersächsischen Wassergesetzes durch die Grundstückseigentümer auf den Grundstücken versickert werden. Entsprechende bauliche Maßnahmen werden auf den nachgeordneten Planungsebenen konkretisiert. Ein entsprechendes*

*Oberflächenentwässerungskonzept wird im Laufe des Bauleitplanverfahrens erstellt und eine adäquate Oberflächenentwässerung sichergestellt.*

### **Grenzüberschreitende Koordinierung**

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad in angemessener Weise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen nach Satz 1 auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist. Die Vorschriften des § 73 Absatz 3 und 4 und des § 75 Absatz 4 und 5 WHG bleiben unberührt.

### **Bewertung:**

*Das Gebiet befindet sich nicht in direkter Nachbarschaft zu einer Landesgrenze oder einer kommunalen Grenze, so dass weder Hochwasserschutzanlagen in direkter Nachbarschaft vorgesehen noch diese in ihrer Entwicklung weiterführend abzustimmen sind.*



Abbildung 5: Auszug aus der Umweltkarten Niedersachsen (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen)

## 2.7 Flächennutzungsplan

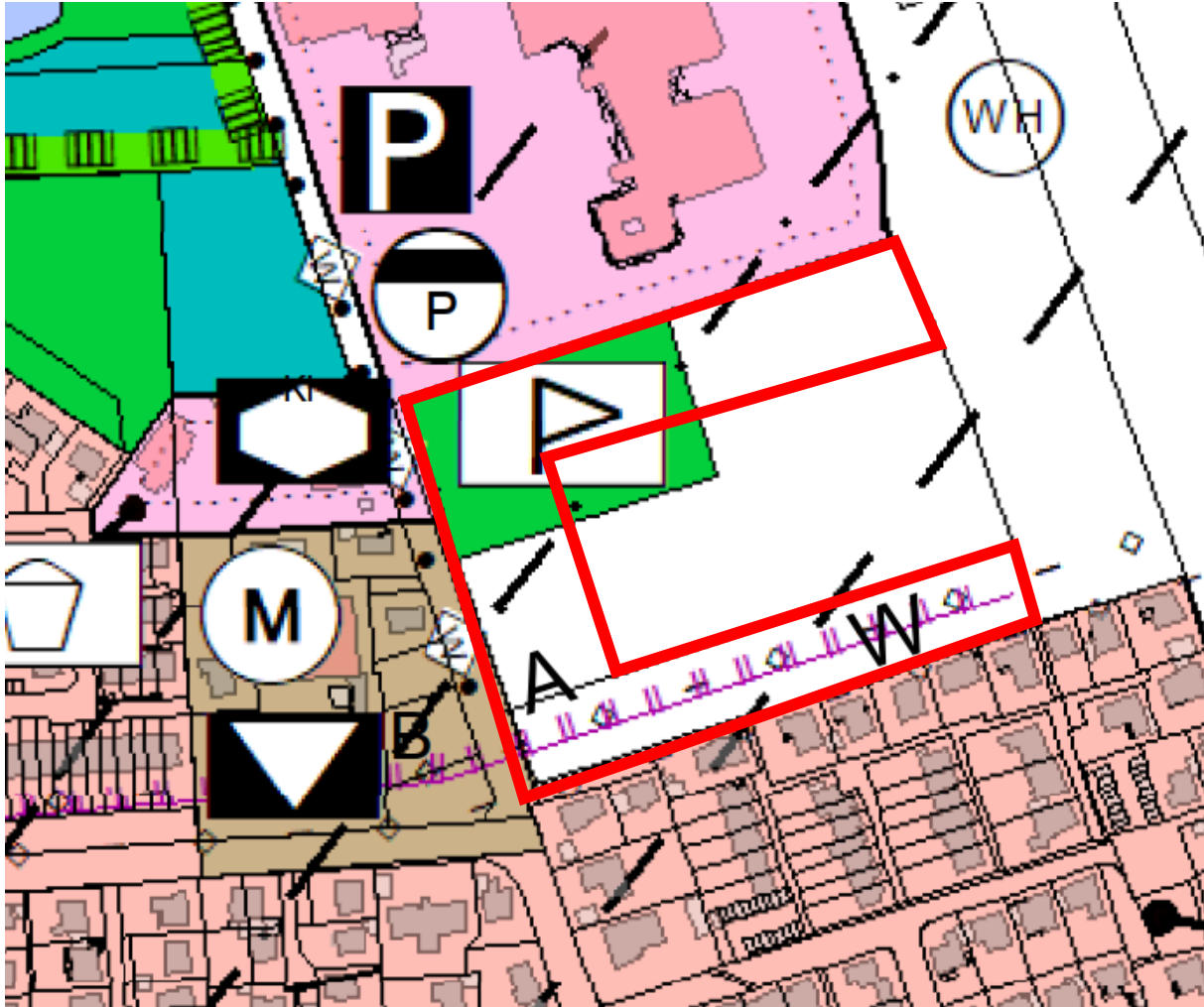


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (mit Markierung der Lage des Plangebietes o.M.).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Isernhagen von 2000 einschließlich der Änderungen stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ und als Landwirtschaftsfläche dar. Weitergehend wird die im Süden verlaufende „Stadtbahn“ als überörtlicher Hauptverkehrszug dargestellt. Parallel dazu werden eine Wasserleitung und eine Abwasserleitung dargestellt. Abschließend wird im Planbereich eine Richtfunktrasse der deutschen Telekom dargestellt.

In der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Isernhagen erfolgt die Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche (W), Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Hallenbad“ und Landwirtschaftsfläche.

## **2.1 Sonstige Städtebauliche Entwicklungskonzepte**

### **ISEK 2030 Isernhagen**

Die Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts ISEK 2030 Isernhagen fasst geplante Ziele und Maßnahmen der Gemeindeentwicklung von Isernhagen zusammen. Die definierten zentralen Leitlinien für die Handlungsfelder werden von der vorliegenden Planung wie folgt betroffen:

#### **Handlungsfeld 1 - Wohnen**

„Eine stärkere Verdichtung ist ein Instrument zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und damit der Kosteneinsparung. In diesem Sinne obliegt der Gemeinde Isernhagen im Rahmen ihrer Planungshoheit die Verantwortung für ein qualitätsvolles und ressourcensparendes Bauen. [...]

Neubaugebiete können verschiedene Entwicklungen berücksichtigen. Dabei beeinflussen besondere Wohnformen neue Quartiere. Diese sollten in den zukünftigen Planungen berücksichtigt werden (Baugenossenschaften, Baugruppen, Kostengünstiges Wohnen, Junges Wohnen (z.B. TINY), Gemeinschaftliches Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Betreutes Wohnen). Ökologische Gesichtspunkte und Klimawandel werden dabei zunehmend an Bedeutung gewinnen (Baulandverbrauch, Energetische Ausrichtung, Baumaterialien, Erschließungen, Versickerung Oberflächenwasser etc.). Die Berücksichtigung der Gestaltung, der Materialien, der Bauformen sollte sich an den Bestand und den überlieferten Bauformen (Höfestruckturen) orientieren. [...]

#### **Bewertung:**

*Grundsätzlich stellt die Planung eine Verdichtung eines bestehenden Siedlungsansatzes dar, auch wenn Landwirtschaftsflächen neu in Anspruch genommen werden. Diese Flächen stehen jedoch im räumlichen Zusammenhang mit bestehender Bebauung, dem Schulzentrum und den im Osten im RROP dargestellten Vorrangflächen für die Siedlungsentwicklung.*

*Die Steuerung der alternativen Wohnformen erfolgt – so weit von der Gemeinde gewünscht - für die künftige gemeindeeigene Fläche im Rahmen der Realisierung der Planung. Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden ökologische Gesichtspunkte auf den nachgelagerten Planungsebenen sichergestellt.*

#### **Handlungsfeld 2 – Soziales**

„Der demografische Wandel, Wachstum und entwicklungsflächenbedingter Zuzug führen zu Schwankungen im sozialen Bedarf. Dies liegt auch an unterschiedlich starken Schülerjahrgängen und der Tendenz älterer und alter Menschen, den dritten

bzw. letzten Lebensabschnitt in Isernhagen zu verbringen. [...] Dies führt dazu, dass, trotz viel guter sozialer Gemeindestrukturen, der Bedarf den Bestand gelegentlich übersteigt. Äußern tut sich dies vor Allem bei sozialen Einrichtungen wie Kindertagesstätten/ Kindergärten.

#### Sportstätten

In Isernhagen gibt es einige Sportanlagen und Sportvereine, das bestehende sanierungsbedürftige Hallenbad ist abgängig und soll am Campus neu errichtet werden. Hierdurch gewinnt der Standort des Schulzentrums auch für den Sport an Bedeutung. Mögliche Erweiterungsbauten sollten zuallererst an diesem Standort geprüft werden [...]"

#### Bewertung:

*Grundsätzlich entspricht die Planung dem im ISEK erläuterten Bedarf der Gemeinde, insbesondere an Bildungs- und Sportstätten mit einer Schwerpunktsetzung beim Ausbau des Schulzentrums.*

### **Handlungsfeld 3 – Infrastruktur**

#### Verkehr

„Im Rahmen der Erschließung des künftigen Siedlungsbereiches südwestlich des Campus und nördlich der K 112 sollte die Option einer Weiterführung der Stadtbahntrasse auf der K 112 geprüft bzw. offengehalten werden.“

#### Bewertung:

*Die Planung entspricht grundsätzlich diesen Überlegungen. Es wird lediglich das letzte bei Aufstellung des Flächennutzungsplans dargestellte Teilstück der Stadtbahntrasse aufgehoben, da die Realisierung dieser Strecke nicht realistisch ist. Der Grundstückskauf- und Tauschvertrag und damit die Realisierung des Hallenbads und der Schulerweiterung sind nur unter dieser Bedingung möglich.*

**Die Planung entspricht den Zentralen Leitlinien des ISEK 2030 Isernhagen.**

## **3 Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen**

Gemäß dem § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird deutlich, dass eine Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen durchzuführen ist, bzw. sich mit dem Belang auseinandergesetzt werden muss.

Das Plangebiet im Nordosten von Isernhagen ist vornehmlich als Landwirtschaftsfläche genutzt. Jedoch ist es von Norden durch das Schulzentrum, von Süden und Westen durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt. Wie in Kap. 3.2 beschrieben, wird im Osten ein Vorranggebiet Siedlungsentwicklung im RROP dargestellt. Das Plangebiet selbst stellt also eine „Außenbereichsinsel“ innerhalb eines bereits bebauten oder für die bauliche Entwicklung vorgesehenen räumlichen Zusammenhangs dar. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Schulzentrum, dessen Kapazitäten erweitert werden müssen, ist es nicht nur für dessen Erweiterung, sondern auch den Neubau des Hallenbads der Gemeinde Isernhagen ideal geeignet. So können Angebote der Daseinsvorsorge in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen bereitgestellt werden, was zur Attraktivität des Standortes, sowie auch einer Reduzierung der motorisierten Individualverkehrsbewegungen in der Gemeinde beitragen kann.

Durch die Lage im bereits bestehenden Siedlungszusammenhang in Isernhagen sind etwaige landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld des Plangebietes bereits eingeschränkt. Es ist fraglich, ob eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche bei potenzieller Entwicklung der vorgesehenen Siedlungsfläche im Osten auch weiterhin tragfähig wäre. Weitergehend weisen die Böden im Vergleich zu anderen Landwirtschaftsflächen keine besondere Ertragsfähigkeit oder ökologische Wertigkeit auf.

Die Erweiterung eines bereits bestehenden Schulzentrums, Neubau des Hallenbads und Abrundung des vorhandenen Siedlungsansatzes durch Wohnnutzung trägt zu einer bedarfsgerechten Verbesserung der Angebote der Daseinsvorsorge bei. Daher soll in diesem Fall der Entwicklung von Gemeinbedarf- und Wohnbauflächen ein Vorrang gegenüber der Landwirtschaft eingeräumt werden.

Der Vollzug der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer neuen Nutzung versehen werden. Die Gemeinde Isernhagen ist auf die Inanspruchnahme dieser Fläche zugunsten der bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung angewiesen. Weitergehend werden Flächen, die einst für die Vorhaltung als „Stadtbahn“ dargestellt wurden, als Landwirtschaftsflächen gesichert. Daher werden hier die Belange der Landwirtschaft größtenteils zurückgestellt.

## 4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird zurzeit vornehmlich als Landwirtschaftsfläche genutzt. Im Westen wird das Areal vom Helleweg erschlossen. Im Norden wird das Plangebiet durch eine Baumreihe von dem dort bestehenden Schulzentrum getrennt. Südlich des Plangebiets verläuft der Irisweg und befindet sich ein angrenzendes Wohngebiet. Im Osten grenzen weitere Landwirtschaftsflächen an.



Abbildung 7: Luftbild mit Änderungsbereich (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, o.M.)

### 4.2 Alternativbetrachtung

Innerhalb des Ortsteiles wurden alternative Standorte für das Hallenbad geprüft. Standortalternativen waren etwa das Gelände südlich der Grundschule am Jakobiwäldchen (das allerdings als Waldfläche nicht in Frage kam), eine Fläche nördlich angrenzend an den Schulcampus (die allerdings einen größeren Erschließungsaufwand bedeutet und zu mehr Zersiedlung geführt hätte sowie Einschränkungen durch die ganz unmittelbare Nähe zum Landschaftsschutzgebiet unterlägen wäre) oder das TUS-Altwarmbüchen-Gelände (was aber zu erheblichen Einschränkungen für die Entwicklung dieses Vereins geführt hätte). Am Ende dieses

Suchprozesses wurde sich für die nun überplante Fläche entschieden, die gerade in Kombination mit der Schulnutzung und der zusammen mit dem Hallenbad planbaren Schulerweiterung sowie der Kombination auch mit der Möglichkeit der Planung von zusätzlichen, dringend benötigten Wohnbauflächen erhebliche Vorteile bietet. Gerade für die Schulerweiterung bieten sich keine wesentlichen Planungsalternativen in Altwarmbüchen an. Einerseits würde das Ausweichen auf einen anderen Standort permanente Verkehre zwischen den Schulstandorten erfordern, andererseits würde es genauso die Neuinanspruchnahme von Flächen nach sich ziehen. Auch für die Wohnbauentwicklung eignet sich zudem das Plangebiet als maßvolle Abrundung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches. Somit ist die Fläche bereits im Vorfeld fachlich und auch durch die politischen Gremien zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Isernhagen prädestiniert worden.

#### **4.3 Verkehrliche Situation**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich verlaufende öffentliche Verkehrsfläche „Helleweg“ sowie über den südlich verlaufenden „Irisweg“. Unmittelbar am Helleweg und nördlich am Schulzentrum liegen die „Bushaltestellen Altwarmbüchen Helleweg“ und „Altwarmbüchen Schulzentrum“, an der die Buslinien 631 (Hannover Noltemeyerbrücke - Altwarmbüchen Schulzentrum), 635 (Isernhagen - Altwarmbüchen Schulzentrum) und für den Schulverkehr die Linie 900 (Burgdorf (Kreis Hannover) Bahnhof - Altwarmbüchen Schulzentrum) und 630 (Großburgwedel - Altwarmbüchen Schulzentrum) verkehren. Tagsüber ist werktags hier meist ein halbstündiger Takt gegeben. Somit ist das Plangebiet mit Hinblick auf den ÖPNV gut angebunden.

#### **4.4 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Durch das Plangebiet verlaufen folgende Leitungen, die zu deren planungsrechtlicher Sicherung dargestellt werden:

- PVC DN 300 Hochdruck Wasserleitung und Abwasserleitung im Süden parallel zum Irisweg.

#### **4.5 Bodenverhältnisse**

Laut der Bodenkarten des Land Niedersachsen ist im Plangebiet vornehmlich Mittlere Pseudogley-Braunerde zu finden. Die Grundwasserstufe liegt bei 7, die Ertragsfähigkeit liegt bei 4. Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Im Rahmen des Planverfahrens wird ein Bodengutachten erstellt. Basierend auf den Ergebnissen werden Aussagen zur Oberflächenentwässerung getroffen.

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel, einen Beitrag zur nachhaltigen Wohnraumversorgung und Verbesserung der Daseinsvorsorge in Isernhagen zu leisten. Hierzu werden im Norden des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche für die Erweiterung des Schulzentrums, im südwestlichen Bereich wird eine Wohnbaufläche und im südöstlichen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weitergehend, werden die im Plangebiet verlaufenden Leitungen und die Richtfunktrasse auch in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Es ist vorgesehen das Plangebiet an den Helleweg und die bestehende Versorgungsinfrastruktur anzuschließen. Weitere Konkretisierungen, auch zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan getätigt. Der Bebauungsplan wird möglichst generell gehalten, da konkrete städtebauliche Entwürfe erstellt und Wettbewerbsverfahren noch durchgeführt werden müssen.

Grundsätzlich soll im Areal keine klassische Einfamilienhaussiedlung geschaffen werden. Es werden auf den nachgelagerten Planungsebenen Möglichkeiten geschaffen, bedarfsgerechte und auch nachhaltige Wohnformen zu errichten.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.2.1 Bauflächen**

Im Änderungsbereich werden im südwestlichen Teil entsprechend der Plankonzeption Wohnbauflächen (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

### **5.3 Ausstattung des Gemeinbedarfs**

Weitergehend soll entsprechend der Planungskonzeption der nördliche Bereich für die Erweiterung des Schulzentrums Isernhagen und den Neubau eines Hallenbades planungsrechtlich gesichert werden. Aus diesem Grund wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Hallenbad“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 a) BauGB dargestellt.

### **5.4 Die Führung von Versorgungsleitungen**

Innerhalb des Plangebietes verlaufende unterirdische Hauptwasserversorgungs- und Abwasserleitung, sowie die durch das Plangebiet verlaufende Richtfunktrasse Nr. 117 der Telekom (samt Darstellung des Umfeldes) werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB und zu deren planungsrechtlicher Sicherung in der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

## **5.5 Flächen für die Landwirtschaft**

Die im Südosten des Plangebietes liegenden Flächen für die Landwirtschaft werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt und so planungsrechtlich gesichert. Die vormalige Darstellung der Stadtbahntrasse entfällt aus den bereits aufgeführten Gründen.

# **6 Ver- und Entsorgung**

## **6.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung u.a. mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserverband Nordhannover.

## **6.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch den Netzbetreiber der Stromnetze, die Avacon Netz, sichergestellt.

## **6.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die aha Abfallwirtschaft Hannover.

## **6.4 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Kanalisation der Gemeinde Isernhagen. Da voraussichtlich keine Freigefälleleitung möglich ist, ist auf den nachgelagerten Planungsebenen noch zu prüfen, wie genau dieser Anschluss erfolgt und ob ein neues Pumpwerk oder eine Ertüchtigung des Pumpwerk des Campus' erforderlich ist. Die Abwasserreinigung erfolgt durch den Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Langenhagen. Der Anschluss an das Abwassernetz aus dem Gebiet ist im Bereich der vorhandenen Bestandsstraße (Helleweg) vorgesehen.

## **6.5 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung wird auf den nachgelagerten Planungsebenen festgelegt.

## **6.6 Brandschutz**

Die Sicherung der Löschwasserversorgung wird durch den Wasserverband Nordhannover gemäß den Vorgaben der Richtwerttabellen des Arbeitsblatts W 405 (1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.)) sichergestellt.

## **7 Hinweise**

Folgende Hinweise sollen bei der vorliegenden 39. Änderung und den nachgeordneten Planungsebenen berücksichtigt werden:

### **7.1 Militärische Altlasten**

Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Für die vorliegenden Flächen wurde am 19.03.2025 eine Luftbildauswertung mit dazugehöriger Ergebniskarte erarbeitet. Diese formuliert keinen Handlungsbedarf für das gesamte Plangebiet.

### **7.2 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, gebrannte Knochen, Holzkohleansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover, Postfach 147, 30001 Hannover, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die zuständige Denkmalbehörde als Träger der Maßnahme informiert, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG wird hingewiesen.

### **7.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen / Sicherungsmaßnahme**

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich sind Gehölzentfernungen nach BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Vegetationsperiode vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Nach Möglichkeit ist der

Fällzeitraum auf die Zeit zwischen November (nach dem Laubfall bzw. nach der Balzperiode der Fledermäuse) und Januar (mit Beginn der Hauptbalzzeit der Spechtarten) zu begrenzen. Generell sind bauvorbereitende Maßnahmen, z. B. die Baufeldfreimachung im Bereich von Vegetationsbewuchs und Gehölzen, außerhalb der Brutzeiten und Aktivzeit von Fledermäusen durchzuführen (Mitte November bis Ende Januar).

Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gehölzen keine Brutvorkommen oder Nistplätze von Brutvögeln und / oder Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden könnten, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### **7.4 Brand- und Katastrophenschutz**

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405“.

#### **7.5 Baum- und Vegetationsschutz**

Während der Bauphase ist der Schutz der zu erhaltenden Einzelbäume und Hecken im Bereich von Bauzufahrten, geplanten Anwohnerstraßen sowie Wegen im Kronentraufbereich und der Wurzelbereich gemäß DIN 18920<sup>1</sup> und R SBB 2023<sup>2</sup> zu gewährleisten.

Darüber hinaus sind allgemeine Bestimmungen zum Bodenschutz zu beachten: Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und zur Wiederverwendung geschützt werden. Die im Plangebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sind während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. mit funktionstüchtigen Maßnahmen zu schützen. Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sind Verunreinigungen von Boden und Wasser zu vermeiden.

---

<sup>1</sup> Vgl. DIN e.V. (Hrsg.), DIN 18920-1:2014-07 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

<sup>2</sup> Vgl. FGSV e.V. (Hrsg.), R SBB 2023 - Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen.

## **7.6 Altlasten**

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen weitere Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover sofort zu benachrichtigen. Eventuell anfallender kontaminierter Bodenaushub ist nachweisbar, fachgerecht zu entsorgen.

## **7.7 Bodenschutz**

Die allgemeinen Bestimmungen zum Bodenschutz sind zu beachten: Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und zur Wiederverwendung geschützt werden. Die im Plangebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sind während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. mit funktionstüchtigen Maßnahmen zu schützen. Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sind Verunreinigungen von Boden und Wasser zu vermeiden.

## **7.8 Landwirtschaftliche Immissionen**

Mögliche ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, sind angesichts der räumlichen Lage am Ortsrand auch im Bereich des Plangebietes zu tolerieren.

## **7.9 Immissionsschutz – Licht**

Es sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI 2012) zu beachten und umzusetzen.

## **7.1 Richtfunktrasse der Deutschen Telekom**

Über das Plangebiet verläuft die Richtfunktrasse Nr. 117 der Deutschen Telekom. Bei Baumaßnahmen, die 20 m Höhe überschreiten, ist unbedingt die Deutsche Telekom frühzeitig zu beteiligen und Baumaßnahmen nur mit deren Einvernehmen durchzuführen.

## **7.2 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse Normen und DIN-Vorschriften usw.) können bei der Gemeinde Isernhagen zu den regulären Dienstzeiten eingesehen werden.

## **8 Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Durch die Erweiterung des Schulzentrums, Neubau eines Hallenbades und die Entwicklung von Wohnland am Rande der Ortschaft Altwarmbüchen sind keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

#### **Immissionsschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

#### Lärmimmissionen

Mit Hinblick auf den MIV ist durch das Planvorhaben zwar mit einer punktuellen Erhöhung des lokalen Verkehrsaufkommens, um das Plangebiet zu rechnen (An- und Abfahrt von Trainingseinheiten, Bring- und Holverkehr für den Schulbetrieb).

Die Gesellschaft für technische Akustik mbH wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren beauftragt, eine schalltechnische Stellungnahme zu erstellen, in der eine Beurteilung der Geräuschbelastung durch das Vorhaben auf die umliegende Wohnbebauung dargelegt wird. Die Stellungnahme ist als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine wesentlichen negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Für nähere Informationen wird auf die dem Bebauungsplan beigelegte Stellungnahme verwiesen.

#### Geruchsimmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und anderen Nutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Nutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsimmissionen besitzen.

Durch den Charakter der Umgebung des Plangebietes lässt sich feststellen, dass hier bereits Wohnnutzungen vorhanden sind, welche grundsätzlich höhere Schutzansprüche besitzen als andere Nutzungen. Bei der vorliegenden Planung sind Gemeinbedarfsflächen und weitere Flächen für die Wohnbauentwicklung vorgesehen. Aufgrund der in der unmittelbaren Umgebung bestehenden Wohnnutzungen sind die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe bereits eingeschränkt.

Mögliche ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie die Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, sind angesichts der räumlichen Lage am Ortsrand im Bereich des Plangebietes zu tolerieren.

## **8.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**

Der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen wird durch die Planung in der Hinsicht entsprochen, dass die Herstellung von wohnortnahen Versorgungsstrukturen auch für die Daseinsvorsorge (Bildung, Freizeit und Sportnutzung) und die Erweiterung des Angebotes an Wohnraum in der Gemeinde Isernhagen zu dem Erhalt und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen beitragen. Dies geschieht vor allem durch die Schaffung von wohnortnahen sozialen Orten, was die Integration und Gemeinschaft der ortsansässigen Bevölkerung stärkt.

## **8.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse**

Den Bedürfnissen von Familien, jungen, alten und behinderten Menschen, sowie den Belangen des Sportes sowie der Freizeit und Erholung wird durch die Schaffung von bedarfsgerechten, wohnortnahen Sport- und Freizeitangeboten insbesondere im ländlichen Raum Rechnung getragen. Weitergehend entspricht die Erweiterung des Wohnraumangebotes in einer Region mit angespanntem Wohnungsmarkt den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen.

## **8.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile**

Das Plangebiet ist größtenteils ein Acker, an den im Norden das Schulzentrum und im Süden und Westen Wohnbebauung angrenzen. Durch die vorliegende Planung wird die Lücke zwischen der angrenzenden Bebauung geschlossen. Somit wird der Fortentwicklung oder Anpassung vorhandener Ortsteile entsprochen.

## **8.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild**

### **Baukultur**

Die Belange der Baukultur werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

### **Denkmalschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Laut dem Denkmalatlas des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege gibt es keine Hinweise auf im Plangebiet vorkommende Bau- oder Bodendenkmale. Es

wird auf die bereits unter 8.2 aufgeführte Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

## **8.6 Belange des Umweltschutzes**

### **Klimaschutz**

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

### **Umweltbericht**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs vom 20. Juli 2004 sind die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes für alle Bauleitpläne (und deren Änderungen) verpflichtend geworden. Der Anforderungskatalog an die Plan-Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht ergibt sich aus § 2 Abs. 4 BauGB unter Verweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in Verbindung mit der BauGB-Anlage.

Im Umweltbericht sollen die nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt werden, um den anschließenden Abwägungsprozess transparent zu gestalten. Der Umweltbericht ist damit die „Verschriftlichung“ der Umweltverträglichkeitsprüfung. In der notwendigen Abwägung bei der Aufstellung des Bauleitplans dient der Umweltbericht dazu, klarzustellen, "was man tut", in der Abwägung kommt man dann zum "Inkaufnehmen" der Folgen. Der Umweltbericht kann ebenso wenig wie die Umweltprüfung sicherstellen, dass nur umweltverträgliche Vorhaben und Pläne zugelassen werden, Ziel ist vielmehr eine transparente Darstellung der Umweltfolgen. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt und bewertet. Die Ermittlung und Bewertung dient insbesondere der Feststellung und Prognose möglicher erheblicher Umweltauswirkungen.

In der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB umfassend beschrieben, der als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung dem Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ beigelegt wird.

Der Umweltbericht wird als separates Dokument geführt. Es wird hierauf verwiesen. Formalrechtlich ist er jedoch Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

## **8.7 Belange der Wirtschaft, der Versorgung**

### **Versorgungsleitungen**

Das Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist vorgesehen, ob dies möglich ist, wird auf den nachgelagerten Planungsebenen durch entsprechende Gutachten nachgewiesen.

Die geplanten Erweiterungen können an die bestehenden Trinkwasserkanäle angeschlossen werden. Bezüglich der Schmutzwasserentsorgung soll ebenfalls ein Anschluss an die bestehenden Kanäle erfolgen. Da voraussichtlich keine Freigefälleleitung möglich ist, ist allerdings zunächst zu prüfen, wie genau dieser Anschluss erfolgt und ob ein neues Pumpwerk oder eine Ertüchtigung des Pumpwerk des Campus' erforderlich ist.

Die durch das Plangebiet verlaufenden Hauptwasserversorgungs- und Abwasserleitungen werden dargestellt und planungsrechtlich gesichert. Eine konkrete Festsetzung des Verlaufes sowie Anforderungen an den Leitungsschutz werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getätigt.

### **Die Belange der Land- & Forstwirtschaft**

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung dahingehend betroffen, dass eine bestehende Ackerfläche durch bauliche Nutzung überformt wird. Die Planung ist insbesondere aufgrund ihrer Bedeutung für die Daseinsvorsorge sowie die dringliche Schaffung von neuem Bauland in Altwarmbüchen zu beurteilen. Die Gemeinde Isernhagen räumt daher in vorliegendem Fall der baulichen Nutzung einen Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft ein, was auch den Regionalplanerischen Zielsetzungen entspricht, da Isernhagen als ein Ort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten fungieren soll. Die im Südosten des Plangebiets bestehenden Flächen für die Landwirtschaft werden gesichert und die Darstellung der vorgesehenen „Stadtbahntrasse“ entfällt.

### **Belange des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus**

Über das Plangebiet verläuft die Richtfunktrasse Nr. 117 der Deutschen Telekom. Bei Baumaßnahmen, die 20 m Höhe überschreiten, ist unbedingt die Deutsche Telekom frühzeitig zu beteiligen und Baumaßnahmen nur mit deren Einvernehmen durchzuführen.

## **8.8 Belange des Verkehrs**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich verlaufende öffentliche Verkehrsfläche „Helleweg“ sowie über den südlich verlaufenden „Irisweg“. Unmittelbar am Helleweg und nördlich am Schulzentrum liegen die „Bushaltestellen Altwarmbüchen Helleweg“ und „Altwarmbüchen Schulzentrum“, an der die Buslinien 631 (Hannover Noltemeyerbrücke - Altwarmbüchen Schulzentrum), 635 (Isernhagen - Altwarmbüchen Schulzentrum) und für den Schulverkehr die Linie 900 (Burgdorf (Kreis Hannover) Bahnhof - Altwarmbüchen Schulzentrum) und 630 (Großburgwedel - Altwarmbüchen Schulzentrum) verkehren. Tagsüber ist werktags hier meist ein halbstündiger Takt gegeben. Die Straßenbahnd Haltestelle „Altwarmbüchen“ liegt ca. 500 m westlich des Plangebietes. Somit ist das Plangebiet mit Hinblick auf den ÖPNV gut angebunden.

Die Vereinbarkeit der Aufhebung der Darstellung der Stadtbahntrasse im Planbereich mit den übergeordneten Planungsebenen ist bereits in den Ausführungen zum Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover in Kapitel 2.2 erfolgt.

## **8.9 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes**

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht betroffen. Für die vorliegenden Flächen wurde am 19.03.2025 eine Luftbildauswertung mit dazugehöriger Ergebniskarte erarbeitet. Diese formuliert keinen Handlungsbedarf für das gesamte Plangebiet. Jedoch wird vorsorglich auf das potenzielle Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet hingewiesen.

## **8.10 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte**

Die Auswirkung sonstiger städtebaulicher Konzepte der Gemeinde Isernhagen, sowie das ISEK wurde bereits in Kapitel 2.1 erläutert. Weitere städtebauliche Entwicklungskonzepte haben keine Auswirkung auf die Planung.

## **8.11 Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft**

### **Oberflächenentwässerung**

Die schadlose Entwässerung von anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser wird im Rahmen der nachgeordneten Planungsebenen sichergestellt.

## **8.12 Versorgung mit Grün- und Freiflächen**

Das Plangebiet ist in seiner ursprünglichen Nutzung eine Landwirtschaftsfläche und kann daher nicht als Grün- oder Freifläche genutzt werden. Der nördliche Teil der überplanten Fläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Nutzung als Festplatz erfolgt lediglich einmal jährlich für das Osterfeuer. Durch die Planung wird ein Großteil dieser Fläche

überbaut, jedoch verbleibt eine Restfläche. Die Nutzung als Festplatz wird daher ggf. weiterhin möglich sein. Zum einen verbleibt die Restfläche des Festplatzes, zum anderen kann ggf. der Parkplatz der Gemeinbedarfsfläche multifunktional gestaltet werden. Es wird aber von Seiten der Gemeinde auch nach Alternativflächen gesucht.

### **8.13 Private Belange**

#### **Belange des Eigentümers**

Da der Flächeneigentümer sein Eigentum für die Entwicklung zur Verfügung stellt, wird seinen Belangen entsprochen.

#### **Nachbarrechtliche Belange**

Gegenüber der Bestandssituation werden die nachbarrechtlichen Belange von der Planung nicht berührt.

## **9 Kosten und Finanzierung**

Die Planungskosten für die Änderung des Flächennutzungsplanes werden durch die Gemeinde getragen.

## **10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel eine Gemeinbedarfsfläche für die Erweiterung des bestehenden Schulzentrums und den Neubau des Hallenbads darzustellen. Weitergehend soll das Angebot an Wohnbauland am nordöstlichen Ortsrand von Altwarmbüchen erweitert und die Landwirtschaftsfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes gesichert werden.

Die gute Lage am Rande von Altwarmbüchen, unmittelbare Nähe zum Hauptort sowie die gute Anbindung an den Verkehr sowie die Verfügbarkeit der Fläche sind Kriterien, die der Eignung des Standortes zugutekommen.

Die konkrete Gebietsentwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/217 „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ mit örtlichen Bauvorschriften im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB vollzogen.

Durch das Planvorhaben wird der Bedarf an örtlichen Räumlichkeiten für Sport- und Freizeitnutzung, sowie der Daseinsvorsorge und Wohnbauflächen gedeckt.

Da durch die Planung vornehmlich eine Landwirtschaftsfläche überplant wird, geht die Planung mit einer erheblichen Neuversiegelung von Boden einher. Jedoch sind die Böden im Plangebiet nicht von herausragender Qualität und eine Entwicklung an einem anderen Standort hätte weitergehende Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft zur Folge. Die Gegenüberstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und deren Kompensationsnotwendigkeit werden im Umweltbericht erläutert.

## **11 Verfahrensvermerke**

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“, der sich aus der Planzeichnung und der Begründung zusammensetzt.

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ und die Begründung wurden von der Sweco GmbH ausgearbeitet.

Hannover, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

---

(i.V. A. Derksen)

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht und ist durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: Öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Der Rat der Gemeinde Isernhagen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ in seiner Sitzung am ..... festgestellt. Die Begründung wurde ebenfalls gebilligt.

Gemeinde Isernhagen, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

---

(Der Bürgermeister)

## 12 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB):** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung (PlanzV 90):** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG):** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG):** vom 1. März 1960, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG):** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG, zur Änd. des WaStrG und zur Änd. des WindBG vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Art. 7 G zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG, zur Änd. des WaStrG und zur Änd. des WindBG vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03. April 2021, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

**Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)** vom 19. Februar 2010, geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).

**Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)** vom 19. Februar 2010, geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).

**Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** 2022 in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378), geändert durch Verordnung vom 07. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521)

**Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 Klimaschutz-VerbesserungsG vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)