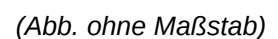


Nr. 2/217 „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ mit Örtlichen Bauvorschriften

(Stand 02/2026)



Inhalt

1	Einführung.....	5
1.1	Planungserfordernis.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
2	Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen	8
2.1	Landes- Raumordnungsprogramm (LROP).....	8
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover (RROP).....	10
2.3	Landschaftsrahmenplan	13
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.....	18
2.8	Verbindliche Bauleitplanung	19
2.9	Sonstige Städtebauliche Entwicklungskonzepte	19
2.10	Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	21
3	Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	22
3.1	Städtebauliche Situation	22
3.2	Alternativbetrachtung	23
3.3	Verkehrliche Situation.....	24
3.4	Ver- und Entsorgungsleitungen	24
3.5	Bodenverhältnisse	24
4	Planinhalte	25
4.1	Städtebauliches Konzept	25
4.2	Art der baulichen Nutzung	25
4.2.1	Allgemeine Wohngebiete	25
4.2.2	Flächen für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen	26
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	27
4.3.1	Grundflächenzahl.....	27
4.3.2	Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe	27
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	29
4.4.1	Bauweise	29
4.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	29
4.5	Straßenverkehrsflächen.....	30

4.5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	30
4.6	Technische Infrastruktur	30
4.6.1	Flächen für Versorgungsanlagen, Führung von Versorgungsleitungen	30
4.6.2	Die Führung von Versorgungsleitungen.....	30
4.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	31
5	Ver- und Entsorgung	31
5.1	Wasserversorgung.....	31
5.2	Stromversorgung	31
5.3	Abfallbeseitigung	31
5.4	Abwasserbeseitigung.....	32
5.5	Oberflächenentwässerung	32
5.6	Brandschutz.....	32
6	Grünordnerische Festsetzungen	32
6.1	Öffentliche Grünflächen	32
6.2	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Aufschüttungen und Stützmauern	32
6.3	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
6.4	Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich – Eingriffskompensation	35
7	Örtliche Bauvorschriften Abs. 3 Nr. 1-3 und Nr. 6	35
7.1	Geltungsbereich.....	35
7.2	Farben	35
7.3	Dachfarbe und Eindeckung.....	35
7.4	Außenwand Materialien	36
7.5	Einfriedungen.....	36
7.6	Werbeanlagen	37
7.7	Private unbebaute Flächen	37
7.8	Ordnungswidrigkeiten	38
7.9	Anhang zu den örtlichen Bauvorschriften	38
8	Hinweise.....	39
8.1	Unterirdische Versorgungsleitungen.....	40
8.2	Militärische Altlasten	40
8.3	Archäologische Denkmalpflege	40
8.4	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen / Sicherungsmaßnahme	41
8.5	Brand- und Katastrophenschutz	41
8.6	Baum- und Vegetationsschutz	41

8.7	Altlasten	42
8.8	Bodenschutz	42
8.9	Landwirtschaftliche Immissionen	42
8.10	Immissionsschutz – Licht	42
8.11	Richtfunktrasse der Deutschen Telekom	42
8.12	Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien	43
9	Auswirkungen der Planung	43
9.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ...	43
9.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	44
9.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	44
9.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	45
9.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	45
9.6	Belange des Umweltschutzes	45
9.7	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	46
9.8	Belange des Verkehrs	47
9.9	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	47
9.10	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	48
9.11	Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft	48
9.12	Versorgung mit Grün- und Freiflächen	48
9.13	Private Belange	48
10	Kosten und Finanzierung	48
11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	49
12	Verfahrensvermerke	50
13	Rechtsgrundlagen	51

Anlagen

Anlage 1: Gesellschaft für Technische Akustik mbH (2025): Stellungnahme zu den Geräuschemissionen und –immissionen des Parkplatzes des geplanten Hallenbads in Isernhagen. Hannover, den 11.12.2025.

1 Einführung

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 Geltungsbereich ist circa 1,4 ha groß und umfasst die Flurstücke 12/8 und 10/3 und Teile der Flurstücke 5/2, 10/2, 340 und 12/11, 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.)

Das Plangebiet wird derzeit nur anteilig im Norden und im Bereich der Straßenverkehrsfläche im Westen durch den Ursprungsbebauungsplan des Schulzentrums bzw. dessen 1. Änderung überplant. Da der Rest der Fläche derzeit nach § 35 BauGB als planungsrechtlicher Außenbereich zu beurteilen ist, in dem nur privilegierte Vorhaben zulässig sind, ist eine planungsrechtliche Anpassung, also die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Daher hat der Rat der Gemeinde Isernhagen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2/217 „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ mit örtlichen Bauvorschriften am 26.09.2024 beschlossen.

Gem. § 8 Abs. 2 des BauGB, sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. 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 Ziel des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, wird eine entsprechende 39. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt, um die Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Einklang zu bringen.

Für das Schulgebäude und das Hallenbad liegen noch keine konkreten Entwürfe vor. Aus diesem Grund soll für die vorgesehene Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ und „Schule“ ein möglichst weiter Spielraum ermöglicht werden. Jedoch sollen die vorgesehen Gebäude nicht höher sein als die angrenzende Schule. Die allgemeinen Wohngebiete sollen eine maßvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungsansatzes, jedoch auch eine effiziente Nutzung der Flächen ermöglichen. Es soll eine gestaffelte Höhenentwicklung aus städtebaulichen Gründen hin zur Schule durch Festsetzungen gesichert werden. Die im Norden bestehende Eingrünung sollen planungsrechtlich gesichert werden, jedoch soll ein fußläufiger Anschluss an das neue Schulgebäude und die Schwimmhalle erfolgen. Weitergehend sollen die im Plangebiet bestehenden unterirdischen Drainageleitungen und Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen planungsrechtlich gesichert werden. Weitergehend ist eine Übergabestelle der Energie- & Wärmeversorgung vorgesehen. Weitergehend werden im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO festgesetzt, um eine ortsbildgerechte Entwicklung der Planung zu gewährleisten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/217 „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgt im regulären Verfahren der Bauleitplanung. 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 des Bebauungsplanes Nr. 2/217 „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ mit örtlichen Bauvorschriften beigelegt wird.

Aufgrund des abweichenden Flächenzuschnittes der FNP-Änderung sind getrennte Umweltberichte für die im Parallelverfahren aufgestellten Bauleitplanverfahren erforderlich.

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

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist circa 1,4 ha groß und umfasst die Flurstücke 12/8 und 10/3 und Teile der Flurstücke 5/2, 10/2, 340 und 12/11, allesamt Teil der Flur 2, Gemarkung Altwarmbüchen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den im Westen verlaufenden Helleweg.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung entnommen werden.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,4 ha und gliedert sich wie folgt:

ca. 0,68 ha	Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Schwimmbad“
ca. 0,07 ha	Öffentliche Verkehrsfläche
ca. 0,57	Allgemeine Wohngebiete
ca. 0,09	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
ca. 0,01 ha	Öffentliche Grünfläche
ca. 0,08 ha	Flächen mit Bindungen und Erhalt von Bepflanzungen (überlagernd)
ca. 0,01	Flächen für Anpflanzungen und Erhaltungen (überlagernd)



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich (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 Geltungsbereich erfasst.

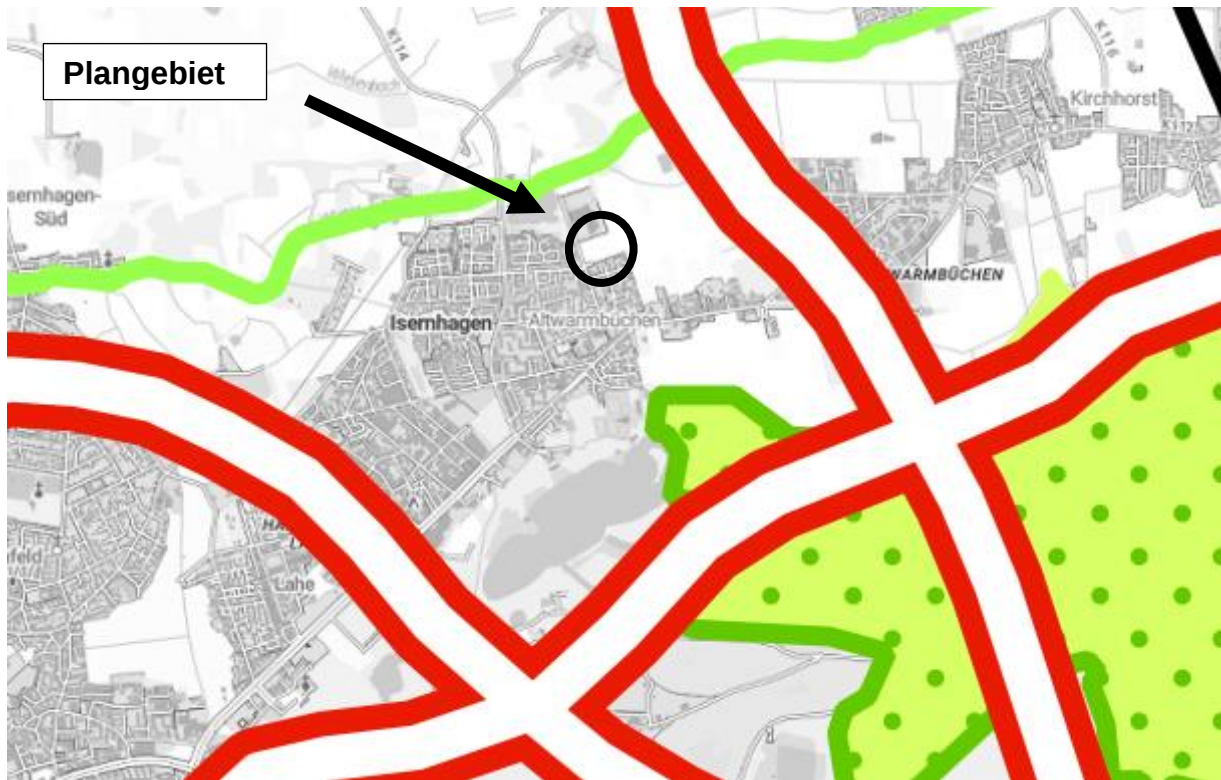


Abbildung 3: Auszug des Landes-Raumordnungsprogramms des Landes Niedersachsen (unmaßstäbliche Darstellung)

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, auch wenn 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.

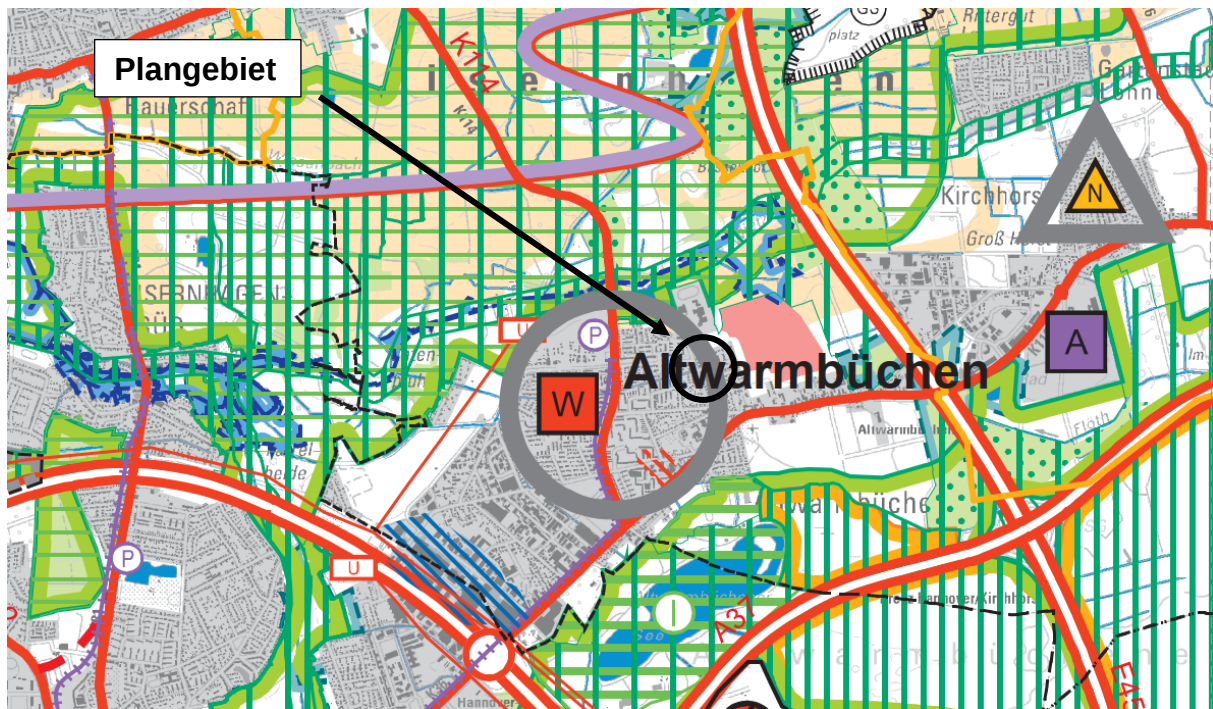


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (unmaßstäbliche Darstellung)

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 m² 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 Geltungsbereich würde die Kriterien einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB erfüllen. Jedoch entscheidet sich die Gemeinde dazu zu einer eindeutigeren planerischen Sicherstellung einen Bebauungsplan aufzustellen. 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.*

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 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 Verfahrens 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

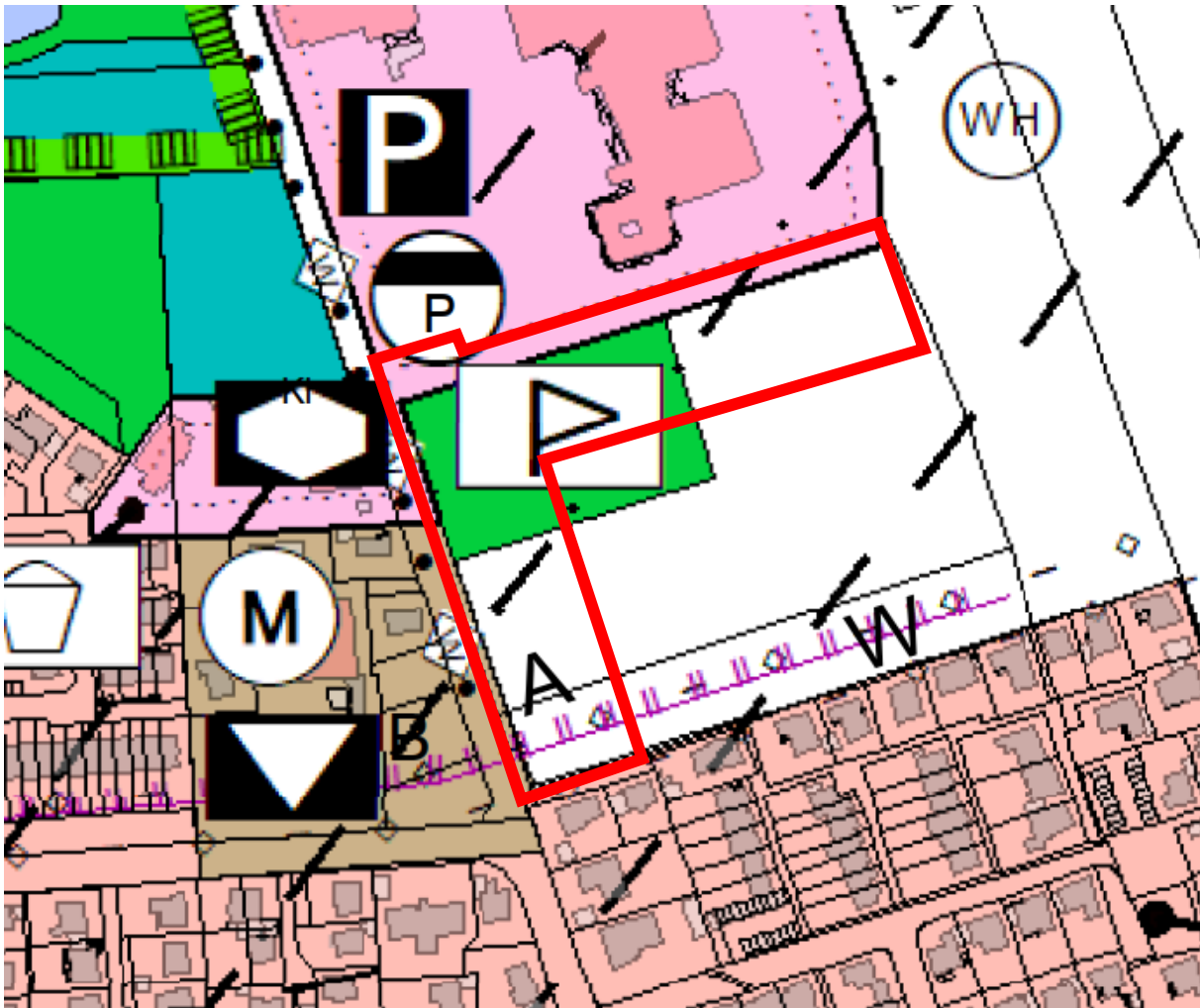


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (mit Markierung der Lage des Plangebietes o.M.).

Gem. § 8 Abs. 2 des BauGB, sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Isernhagen von 2000 einschließlich der Änderungen stellt das Plangebiet als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Sportanlagen“ im Norden, im Westen einen kleinen Teilbereich als „Gemischte Baufläche“, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ und 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.

Da das Ziel des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, wird eine entsprechende 39. Änderung Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

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.

So werden die Inhalte der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung für den Bereich in Einklang gebracht. Im Folgenden wird der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 des BauGB aus den Inhalten des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.8 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird derzeit nur anteilig im Norden und Westen durch den Bebauungsplan Nr. 2/038 "Schulzentrum Isernhagen" und dessen 1. Änderung erfasst. In diesem Bereich sind Gemeinbedarfsflächen bzw. öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne bestehenden Festsetzungen werden aufgehoben und überplant. Der Rest der Fläche ist derzeit nach § 35 BauGB als planungsrechtlicher Außenbereich zu beurteilen.

Im Süden und Westen befinden sich unmittelbar angrenzend die Bebauungspläne Nr. 2/044 "Ostwärts Isernhagener Straße" und Nr. 2/147 "Westlich Helleweg" und die entsprechenden Änderungen. Diese Bebauungspläne setzen vornehmlich allgemeine Wohngebiete in ein bis zweigeschossiger Bauweise fest.

2.9 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.

2.10 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 des vorliegenden Bebauungsplanes führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einer neuen Nutzung versehen werden. Die Gemeinde Isernhagen ist auf die Inanspruchnahme dieser Fläche zugunsten der bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung angewiesen. Daher werden hier die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt.

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 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 Geltungsbereich (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, o.M.)

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch das Plangebiet verlaufen folgende Leitungen, die im Bebauungsplan zu deren planungsrechtlicher Sicherung festgesetzt werden:

- PVC DN 150 Wasserleitung entlang des Helleweges,
- Entwässerungsrohr für die landwirtschaftliche Fläche zwischen geplanter Gemeinbedarfsfläche und Wohnbauflächen,
- PVC DN 300 Hochdruck Wasserleitung und Abwasserleitung im Süden parallel zum Irisweg.

Weitergehend soll ein Anschlusspunkt zur Energie- und Wärmeversorgung im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Energie- und Wärmeversorgung“ vorgehalten werden.

3.5 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 und in den Entwurf des Bebauungsplanes eingestellt. Basierend auf den Ergebnissen werden Aussagen zur Oberflächenentwässerung getroffen.

4 Planinhalte

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan 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 und den Neubau des Hallenbades und im südlichen Bereich allgemeine Wohngebiete für die Wohnbauentwicklung festgesetzt.

Es ist vorgesehen das Plangebiet an den Helleweg und die bestehende Versorgungsinfrastruktur anzuschließen. Das nördlich des Plangebiets liegende Schulzentrum ist sehr hoch und die Treppenhaustürme haben eine Höhe von ca. 15 m. Da das Wohngebiet im Süden des Plangebietes nur eingeschossig bebaut ist, ist hier eine harmonische Steigerung der baulichen Höhe in Richtung Schulzentrum gewünscht. Aus diesem Grund wird ausgehend von der eingeschossigen Bebauung im Süden im vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet (WA2) eine zweigeschossige und im allgemeinen Wohngebiet (WA1) eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht. Das geplante Hallenbad und Erweiterung des Schulzentrums sollen sich an dem baulichen Maß des bestehenden Schulzentrums orientieren. Die Anpflanzfläche zum nördlichen Schulzentrum soll erhalten bleiben, jedoch sollen einige Durchbrüche zur fußläufigen Erschließung ermöglicht werden. Der Bebauungsplan wird möglichst generell gehalten, da konkrete städtebauliche Entwürfe erstellt und Wettbewerbsverfahren noch durchgeführt werden müssen. Ggf. soll eine Kleinwindkraftanlage als Nebenanlage einen Beitrag zur Versorgung der Gemeinbedarfsfläche mit Energie leisten. Ob dies aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, wäre im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Demzufolge dient die Entwicklung des Areals nicht einer klassischen Einfamilienhaussiedlung, sondern es werden Möglichkeiten geschaffen, bedarfsgerechte und auch nachhaltige Wohnformen zu errichten.

Hinweis zum bestehenden Baurecht: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2/217 „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ mit Örtlichen Bauvorschriften treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/038 „Schulzentrum Isernhagen“ - rechtskräftig seit dem 04.02.1982 und dessen 1. Änderung - rechtskräftig seit dem 30.11.2017, außer Kraft.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeine Wohngebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/217 „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ mit Örtlichen Bauvorschriften werden als Art der baulichen Nutzung gem. §

4 BauNVO allgemeine Wohngebiete festgesetzt, welche sich in unterschiedliche Baufelder (WA 1-2) gliedern. Hierbei unterscheiden sich die Baufelder nicht in der Art der baulichen Nutzung, sondern lediglich durch das Maß der baulichen Nutzung.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das neue Wohngebiet soll die Möglichkeit für unterschiedliche Nutzungen im Rahmen der allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen. Das Ziel des Bebauungsplanes ist unter anderem primär neue Wohnbauflächen und somit die Errichtung von neuen Wohnungen sicherstellen zu können. Die Errichtung von Tankstellen soll im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig sein. Dagegen spricht das Ziel ein ansprechendes und hochwertiges Wohnquartier zu entwickeln. Des Weiteren soll durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ die Möglichkeit gegeben sein, nichtstörende Betriebe anzusiedeln, seien es Arztpraxen, Steuerberatungskanzleien oder nicht störende Handwerksbetriebe. Die Liste ist nicht abschließend und eine entsprechende Nutzung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Festsetzungen:

- Es werden gem. § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete (WA1-WA2) festgesetzt.
- Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA2) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, daher Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen

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 Sport- und Spielanlage mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind die notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Auf dieser Fläche sind Wohnungen jeglicher Art, einschließlich Betriebsleiter-, Hausmeister- oder Bereitschaftswohnungen, unzulässig. Dieser Teil der Festsetzung dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten und Sicherung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche.

Festsetzungen:

- Es wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" und Sport- und Spielanlage mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad“ festgesetzt. Auf dieser Fläche sind Wohnungen jeglicher Art, einschließlich Betriebsleiter-, Hausmeister- oder Bereitschaftswohnungen, unzulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels des Anteils der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück durch die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ermittelt.

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA2) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieser für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO übliche Wert entspricht auch den allgemeinen Wohngebieten im unmittelbaren Umfeld. Um eine effektive Flächennutzung zu ermöglichen, wird für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Der konkrete Entwurf steht noch aus, sodass den Architekten ein weitgehender Spielraum ermöglicht werden soll.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ von 0,4 durch die dort benannten baulichen Anlagen um bis zu 50 vom Hundert bis maximal 0,6 überschritten werden. Dadurch sollen die Gestaltungsmöglichkeiten auf den Grundstücken erhöht und gleichzeitig der Flächenverbrauch auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

Festsetzungen:

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 – WA2) wird gem. § 19 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
- Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wird gem. § 19 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 – WA2) darf die max. zulässige Grundflächenzahl von 0,4 durch die dort benannten baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

4.3.2 Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhen geregelt.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA2) und der Gemeinbedarfsfläche wird das Maß der baulichen Nutzung über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA1) und der Gemeinbedarfsfläche sind demnach maximal drei Vollgeschosse (II) und im allgemeinen Wohngebiet (WA2) maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

Aufgrund der Höhe des im Norden bestehenden Schulkomplexes, der sich daran orientierenden Schwimmhalle, sowie den eingeschossigen Wohngebieten im Süden des Plangebietes wird eine positive städtebauliche Wirkung durch die aufsteigende Höhenentwicklung der Bebauung entlang des Helleweges erzielt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird wiederum eine sich am im Norden liegenden Schulkomplex orientierte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) BauNVO festgesetzt. Aus diesem Grund wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) $\leq 15,5$ festgesetzt.

Die innerhalb der Gemeinbedarfsflächen festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), darf gem. § 16 Abs. 6 BauNVO durch technische Dachaufbauten überschritten werden. So können die Dachflächen effektiv für technische Anlagen oder Anlagen zur Erzeugung oder Nutzung von Energie genutzt werden.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 18 Abs. 1 BauNVO definierten Höhenbezugspunkte.

Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Gebäudekante.

Als unterer Bezugspunkt gilt hiernach wird die Mitte der Straßenbegrenzungslinie bezogen auf den Bereich, in dem diese an die Fläche für den Gemeinbedarf angrenzt.

Festsetzungen:

- Gem. § 20 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) maximal drei (III) und innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA2) maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) $\leq 15,5$ m festgesetzt.
- Die innerhalb der Gemeinbedarfsflächen festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf gem. § 16 Abs. 6 BauNVO durch technische Dachaufbauten überschritten werden.
- Maßgebend für die festgesetzten Höhenbegrenzungen sind gem. § 18 Abs. 1 BauNVO definierten Höhenbezugspunkte:
 - Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Gebäudekante.
 - Als unterer Bezugspunkt gilt die Mitte der Straßenbegrenzungslinie bezogen auf den Bereich, in dem diese an die Fläche für den Gemeinbedarf angrenzt.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.4.1 Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt für die allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA2) die Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig und die Baukörper dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Es gelten die Grenzabstände der NBauO.

Diese Bauweise entspricht sowohl den vorgesehenen Nutzungen als auch den umliegenden Wohngebieten.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Maßgaben der offenen Bauweise, Gebäudelängen sind jedoch ohne Längenbegrenzung zulässig. Diese Festsetzung soll den notwendigen Spielraum für die Erweiterung des Schulkomplexes, sowie den Neubau des Hallenbades ermöglichen.

Festsetzungen:

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Maßgaben der offenen Bauweise, Gebäudelängen sind jedoch ohne Längenbegrenzung zulässig.

4.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sowie der Gemeinbedarfsfläche werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO definiert. Die Festsetzung ist nicht baukörperbezogen, sondern lässt zur Nutzung der Grundstücke genügenden Spielraum. Hin zur westlichen Geltungsbereichsgrenze und zu anderen Nutzungen wird hier ein angemessener Abstand eingehalten.

Es sind bezüglich der getroffenen Festsetzungen, die Abstandsvorschriften der NBauO zu beachten.

Festsetzungen:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO definiert.

4.5 Straßenverkehrsflächen

4.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der im Ursprungsplan planungsrechtlich bereits gesicherte Teil des Helleweges wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Festsetzungen:

- Es ist gem. § 9 Abs. 11 BauGB eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.6 Technische Infrastruktur

4.6.1 Flächen für Versorgungsanlagen, Führung von Versorgungsleitungen

Eine neu zu errichtende Verteilerstation für Energie wird an dem Helleweg als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Energie- und Wärmeversorgung“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Dieses dient vornehmlich der Versorgung der bestehenden Schule.

Festsetzungen:

- Es ist wird gem. § 9 Abs. 12 BauGB eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Energie- und Wärmeversorgung“ festgesetzt.

4.6.2 Die Führung von Versorgungsleitungen

Die Innerhalb des Plangebietes verlaufenden unterirdischen Versorgungsleitungen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB zu deren planungsrechtlicher Sicherung im Bebauungsplan festgesetzt. Die entsprechenden Leitungsschutzstreifen werden als Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt. Die Hinweise und Schutzansprüche sind zu berücksichtigen.

Festsetzungen:

- Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden unterirdischen Versorgungsleitungen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt. Hierbei gelten folgende Bezeichnung:
- L1 - Entwässerungsrohr für die Landwirtschaftliche Fläche
- L2 – PVC DN 150 Wasserleitung
- L3 – PVC DN 300 Wasserleitung
- L4 – Hochdruck Abwasserleitung

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und der im Plangebiet verlaufenden Leitungen festgesetzt. Die Festsetzungen der Leitungsrechte sollen möglicherweise künftig notwendige Überwegungsrechte sichern, die im Plangebiet verlaufenden Leitungen sichern und Beschädigungen vorbeugen. Weitergehend soll dem Eigentümer der Landwirtschaftsfläche ein Wegerecht zu der im Osten liegenden Landwirtschaftsfläche eingeräumt werden, damit diese bewirtschaftet werden kann.

Festsetzungen:

- Innerhalb des Plangebietes werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt:
 - LtR1 – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Isernhagen.
 - LtR2 – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungseigentümers. Der Bereich des Leitungsschutzstreifens ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Leitungsgefährdende Eingriffe sind zu unterlassen. Bauarbeiten dürfen nur als Handschachtung durchgeführt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Einvernehmen mit der Leitungsbetreiberin herzustellen. Ggf. ist das Einvernehmen mehrerer Betreiber erforderlich.
 - LtR3 – Geh-, Fahr- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche (Restfläche von Flurstück 10/2).

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

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

5.2 Stromversorgung

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

5.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die aha Abfallwirtschaft Hannover.

5.4 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.

5.5 Oberflächenentwässerung

Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.6 Brandschutz

Die Sicherung der Löschwasserversorgung wird durch den Wasserverband Nord-Hannover 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.

6 Grünordnerische Festsetzungen

Die folgenden grünordnerischen Festsetzungen sollen ein landschaftsverträgliches Eingliedern des Plangebietes sowie die Biodiversität auf den Flächen und Eingrünung fördern. Weitergehen sichern sie den Erhalt bestehender Grünstrukturen im Plangebiet.

6.1 Öffentliche Grünflächen

Zur landschaftlichen Eingrünung der östlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche wird hier eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 a) BauGB festgesetzt.

Festsetzungen:

- Es ist gem. § 9 Abs. 15 a) BauGB eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

6.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Aufschüttungen und Stützmauern

Anpflanzfläche: Im äußersten Osten der Gemeinbedarfsfläche sind im Randbereich auf den öffentlichen Grünflächen Randeingrünungen in Form einer zweireihigen Hecke mit standortgerechten Gehölzen anzulegen. Bäume sind im Abstand von jeweils 8 bis 10 m zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Gehölzarten der Pflanzliste geeignet. Die im

Bebauungsplan festgesetzte Gehölz- und Pflanzliste entspricht den Vorgaben der Gemeinde Isernhagen.

Die Randeingrünung kann gewährleisten, dass zum einen ein klarer Übergang zwischen bebauter Umgebung und freier Landschaft entsteht und zudem bieten die bepflanzten Bereiche Schutz und Habitat für Tiere und Insekten und dienen somit im weitesten Sinne dem Klimaschutz. Die Fläche im Osten der Gemeinbedarfsfläche wird gleichzeitig auch als Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Wenn Neupflanzung und Pflanzbindung in einem Teilbereich im Konflikt stehen sollen, geht der Erhalt der Bepflanzung vor.

Anzupflanzende Bäume (Grundstücke): Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA2) ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Dies zielt auf eine resiliente und klimaschonende Durchgrünung des Plangebietes und Wohnquartiers ab.

Zeitraum: Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers (von welcher spätestens mit der Innutzungnahme des jeweiligen Wohngebäudes ausgegangen wird) durch den Eigentümer durchzuführen.

Ersatz: Die angepflanzten Bäume und Gehölze sind zu pflanzen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzlisten: Es sind die in der textlichen Festsetzung aufgeführten Pflanzlisten zu verwenden.

Festsetzungen:

- **Anpflanzflächen:** Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf den öffentlichen Grünflächen eine Randeingrünung in Form einer zweireihigen Hecke mit standortgerechten und heimischen bzw. klima-angepassten Gehölzen (gemäß der Pflanz- und Gehölzliste) anzulegen.
- **Anzupflanzende Bäume (Grundstücke):** Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA2) ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- **Zeitraum:** Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers (von welcher spätestens mit der Innutzungnahme des jeweiligen Wohngebäudes ausgegangen wird) durch den Eigentümer durchzuführen.
- **Ersatz:** Die angepflanzten Bäume und Gehölze sind zu pflanzen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- **Pflanzlisten**

Gehölzarten für Anpflanzungen im B-Plan Geltungsbereich			
Bäume:			
Prunus avium	Vogelkirsche	Acer campestre	Feldahorn
Quercus robur	Stieleiche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde		

Sträucher			
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Corylus avellana	Hasel

6.3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die bestehenden Vegetationsstrukturen zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Diese Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden Gehölzstrukturen. Die festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung können an bis zu zwei Stellen auf einer Breite von bis zu 3 m und einer Stelle auf einer Breite von 5 m zwischen Schulzentrum und der in diesem Bebauungsplan liegenden Gemeinbedarfsfläche für die Schaffung von Durchwegungen durchbrochen werden. So kann ein einfacher fußläufiger Verkehr zwischen den beiden Gebieten gewährleistet werden.

Festsetzungen:

- Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die bestehenden Vegetationsstrukturen zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Die festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung

können an bis zu zwei Stellen auf einer Breite von bis zu 3 m und einer Stelle auf einer Breite von bis zu 5 m zwischen Schulzentrum und der in diesem Bebauungsplan liegenden Gemeinbedarfsfläche für die Schaffung von Durchwegungen durchbrochen werden.

6.4 Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich – Eingriffskompensation

Werden bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.

7 Örtliche Bauvorschriften Abs. 3 Nr. 1-3 und Nr. 6

Die bauliche Gestaltung der künftigen Flächen ist dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Gebäude verträglich in die bestehenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Dementsprechend werden örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 6 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

7.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der im Bebauungsplan Nr. 2/217 „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 – WA2).

7.2 Farben

Zur Steuerung der Farbgebung sind nur Farbtöne aus der folgenden Liste und deren Zwischentöne nach dem Farbregister RAL 840-HR (für Farben mit matten Oberflächen) zulässig, soweit in den Ziffern 3-5 dieser Örtlichen Bauvorschrift für das jeweilige Bau- oder den jeweiligen Gebäudeteil entsprechend Bezug auf diese genommen wird:

1. Farbton Weiß bis Beige: 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß), 1013 (Perlweiß), 1015 (Hellelfenbein).
2. Farbton Rot: RAL 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3028 (Reinrot).
3. Farbton Grau bis Schwarz: 7000 (Fehgrau), 7005 (Mausgrau), 7011 (Eisengrau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau).
4. Farbton Braun: 8001 (Ockerbraun), 8002 (Signalbraun), 8003 (Lehmbraun), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8023 (Orangebraun), 8029 (Perlkupfer).

7.3 Dachfarbe und Eindeckung

Zur ortbildverträglichen Gestaltung der Dachlandschaften werden folgende Vorgaben getroffen.

Als Materialien für die Dacheindeckung sind nur matte und matt engobierte, nicht glänzende Dachpfannen aus Ton, matte, nicht glänzende Dachsteine aus Beton sowie Reetdächer zulässig.

Als Farben für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen „Rot“, „Grau bis Schwarz“ und „Braun“ (gem. Ziffer 2 Nr. 2, 3, 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift) zulässig.

Dachbegrünungen sind allgemein zulässig. Dachflächenfenster sowie thermische und elektrische Solaranlagen in den Dachflächen sind ebenfalls zulässig.

Dächer von Wintergärten sowie Gebäude mit Flachdächern sind von dieser Regelung (d.h. Ziffer 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift) ausgenommen.

7.4 Außenwand Materialien

Für die Ansichtsflächen der Außenwände der Gebäude einschließlich Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind folgende Materialien und Farben zulässig:

Sichtmauerwerk aus Ziegeln in den Farbtönen "Rot" und "Braun" (gem. Ziffer 2 Nr. 2 & Nr. 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift).

Sichtbare Fachwerkkonstruktionen aus Holz mit Ausfachungen aus Raseneisenstein, mit Sichtmauerwerk aus Ziegeln in den Farbtönen „Weiß bis Beige“, "Rot" oder "Braun" oder (gem. Ziffer 2 Nr. 1, Nr. 2 & Nr. 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift) oder mit Putzausfachungen in den Farbtönen "Weiß bis Beige" sowie Lehmputz in seinem natürlichen Farbton.

Holz naturbelassen, in offenporigen oder deckenden Lasuren im Farbton "Braun" (gem. Ziffer 2 Nr. 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift).

Außenwände mit Verputz in den Farbtönen "Weiß bis Beige" (gem. Ziffer 2 Nr. 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift).

Für Tore, Türen, Fenster und Wintergärten gelten diese Vorschriften nicht.

7.5 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,80 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Höhenbemessung der Einfriedung ist die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig als:

- Hecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Gehölzliste (s. untenstehender Anhang).
- Gegliederte Holzzäune in natürlichen Farbtönen.
- Schmiedeeiserne Zäune.
- Sichtmauerwerk aus Ziegeln in den Farbtönen "Rot" und "Braun" (gem. Ziffer 2 Nr. 2 & Nr. 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift).

- Natursteinmauern.
- Mauern verputzt im Farbton "Weiß bis Beige" Mauern verputzt im Farbton "Weiß bis Beige" (gem. Ziffer 2 Nr. 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift).
- Drahtgeflecht (auch Gitterstabmattenzäune), nur in Verbindung mit Hecken nach Nr. 1) in gleicher Höhe.

Durch Einfriedungen in Form von Gehölzhecken kann eine natürliche, umweltfreundliche sowie klimagerechte Einfriedung unterstützt werden. Die Heckenstrukturen bieten Lebensraum für Insekten und Tiere. Weiterhin ermöglichen diese über die Kondensation im Sommer einen gewissen Kühlungseffekt, sodass Hecken einen Teilbeitrag gegen Hitzeinseleffekte bieten.

7.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden durch folgende Bauvorschriften reguliert um negativen Auswirkungen auf das Ortsbild vorzubeugen.

- Werbeanlagen sind nur als Ankündigung, Anpreisung oder Hinweis auf ein Gewerbe oder Beruf an der Stätte der Leistung zulässig; selbstständige Werbeanlagen (Fremdwerbung) sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss (im Bereich zwischen Oberkante Erdgeschoss und Unterkante des niedrigsten Fensters im 1. Obergeschoss) zu beschränken. Werbeanlagen dürfen nicht in den Straßenraum und den Luftraum über dem Straßenraum hineinragen. Der Straßenraum umfasst die Fahrbahn und die Gehwege.
- Für jedes Geschäft / jede Dienstleistung auf einem Baugrundstück ist auf je einer Hausfront eine Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von insgesamt 2,0 m² zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein.
- Außerdem ist für jedes Geschäft / jede Dienstleistung auf einem Baugrundstück eine freistehende Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von höchstens 2,0 m² zulässig.
- Vor sichtbarem Fachwerk sind Werbeanlagen nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit wechselndem oder bewegtem Licht, laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Mit dieser Regelung sind nur angeleuchtete Werbeanlagen zulässig.

7.7 Private unbebaute Flächen

Die vollflächige Gestaltung der Vorgartenbereiche in Kies, Schotter und Steinen haben schädliche Auswirkungen auf das Mikroklima im Quartier, hinsichtlich der verstärkten Aufheizung und Wärmespeicherung. Des Weiteren bieten derartige Gestaltungen der unbebauten Flächen keinen geeigneten Lebensraum für Insekten oder andere Tiere, sodass eine solche Gestaltung unzulässig ist.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen als Grünfläche ausgebildet werden, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die vollflächige Gestaltung der Vorgartenbereiche in Kies, Schotter und Steinen ist unzulässig.

7.8 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer Punkt 2-7 dieser den Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

7.9 Anhang zu den örtlichen Bauvorschriften

Gehölzliste zur örtlichen Bauvorschrift „Einfriedungen“:

Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
----------------	------------------	----------------	------------------

Sträucher		Bäume	
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Europäische Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Hundsrose (Wildrose)	<i>Rosa canina</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Rainweide	<i>Ligustrum vulgare</i>	Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Silberweide	<i>Salix alba</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>	Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Waldjohannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>	Traubeneiche	<i>Quercus patraea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus sp.</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wilde Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Wildrose	<i>Rosa canina</i>	Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
		sow. heimische Obstbäume	
Kletterpflanzen			
Anemonenwaldrebe	<i>Clematis montana</i>	Jelängerjelier	<i>Lonicera caprifolium</i>
Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>	Schlingknöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

8 Hinweise

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

8.1 Unterirdische Versorgungsleitungen

Im gesamten Plangebiet (insbesondere unter den festgesetzten Verkehrsflächen, den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, der Versorgungsfläche und der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) verlaufen eine Vielzahl von unterirdischen Versorgungsleitungen deren Leitungsverlauf teilweise nicht genau bestimmt ist. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen, die den Leitungsverlauf gefährden könnten, muss eine Abstimmung mit der Gemeinde Isernhagen bzw. den entsprechenden Leitungsträgern erfolgen.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 Brand- und Katastrophenschutz

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405“.

8.6 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 18920¹ und R SBB 2023² 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

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

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

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.

8.7 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.

8.8 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.

8.9 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.

8.10 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.

8.11 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.

8.12 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.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 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 verbindlichen 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 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 dieses Bebauungsplanes beigefügt.³ Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Während der Tageszeit sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Während der Nachtzeit können aufgrund kurzzeitiger Geräuschspitzen nur Fahr- und Parkbewegungen in einem bestimmten Abstand von der Baugrenze des südlich geplanten WA-Gebiets mit den Anforderungen der Freizeitlärmrichtlinie (Niedersachsen) verträglich sein. Da eine solche organisatorische Schallschutzmaßnahme (Nutzung nur der Stellplätze im Norden des Betriebsgeländes bzw. in der Nähe des Hallenbad-Gebäudes) i. d. R. nur für Mitarbeiter durchführbar ist, werden die Öffnungszeiten des Hallenbads so beschränkt (hier: max. 06:15 bis 21:45 Uhr), dass während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) keine Pkw-Bewegungen von Kunden zu erwarten sind.

³ Anlage 1: Gesellschaft für Technische Akustik mbH (2025): Stellungnahme zu den Geräuschemissionen und –immissionen des Parkplatzes des geplanten Hallenbads in Isernhagen. Hannover, den 11.12.2025.

Sollte diese Empfehlung berücksichtigt werden, sind keine Konflikte mit Hinblick auf Lärmimmissionen durch die Planung zu erwarten. Für nähere Informationen wird auf die der Planung beigefügte 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.

9.2 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.

9.3 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.

9.4 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.

9.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild

Baukultur

Die Belange der Baukultur werden in der Planung dahingehend berücksichtigt, dass eine Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften dem Bebauungsplan angegliedert ist. Durch die in der Satzung getroffenen Vorgaben wird ein harmonisches Einfügen der Neuentwicklung in den bestehenden Siedlungsansatz sichergestellt.

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. Folglich wird im Bebauungsplan nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

9.6 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 Bebauungsplanänderung ermittelt und bewertet. Die Ermittlung und Bewertung dienen 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 des Bebauungsplanes Nr. 2/217 „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ mit örtlichen Bauvorschriften beigelegt wird.

Der Umweltbericht wird als separates Dokument geführt. Es wird hierauf verwiesen. Formalrechtlich ist er jedoch Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

9.7 Belange der Wirtschaft, der Versorgung

Versorgungsleitungen

Die 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 Pumpwerks des Campus' erforderlich ist.

Durch das Plangebiet verlaufen folgende Leitungen, die im Bebauungsplan zu deren planungsrechtlicher Sicherung festgesetzt werden:

- PVC DN 150 Wasserleitung entlang des Helleweges
- Entwässerungsrohr für die landwirtschaftliche Fläche zwischen geplanter Gemeinbedarfsfläche und Wohnbauflächen
- PVC DN 300 Hochdruck Wasserleitung und Abwasserleitung im Süden parallel zum Irisweg

Weitergehend soll ein Anschlusspunkt zur Wärme- und Energieversorgung im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Energie- und Wärmeversorgung“ vorgehalten werden. Durch diese Faktoren wird die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sichergestellt.

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.

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. Dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.8 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 Straßenbahnendhaltestelle „Altwarmbüchen“ liegt ca. 500 m westlich des Plangebietes. Somit ist das Plangebiet mit Hinblick auf den ÖPNV gut angebunden.

9.9 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 im Bebauungsplan vorsorglich auf das potenzielle Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet hingewiesen.

9.10 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

Die Auswirkung sonstiger städtebaulicher Konzepte der Gemeinde Isernhagen sowie das ISEK wurde bereits in Kapitel 2.9 erläutert. Weitere städtebauliche Entwicklungskonzepte haben keine Auswirkung auf die Planung.

9.11 Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft

Oberflächenentwässerung

Die schadlose Entwässerung von anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung und der Ausführungsplanung sichergestellt. Ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept wird bei Bedarf im Laufe des Verfahrens erstellt und eine adäquate Oberflächenentwässerung sichergestellt.

9.12 Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet ist in seiner ursprünglichen Nutzung eine Landwirtschaftsfläche und kann daher nicht als Grün- oder Freifläche genutzt werden. Saisonal wird der Bereich als Platz für das jährliche Osterfeuer genutzt. Dies wird ggf. weiterhin möglich sein. Zum einen verbleibt eine Restfläche des Festplatzes (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans), zum andern kann ggf. der Parkplatz der Gemeinbedarfsfläche multifunktional gestaltet werden. Es wird aber von Seiten der Gemeinde auch nach Alternativflächen gesucht.

9.13 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.

10 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch die Gemeinde getragen.

11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planungen zum Bebauungsplan verfolgen das Ziel zur planungsrechtlichen Sicherung von einer Gemeinbedarfsfläche für die Erweiterung des bestehenden Schulzentrums, den Neubau des Hallenbads und der Erweiterung des Angebotes an Wohnbauland am nordöstlichen Ortsrand von Altwarmbüchen. Die Planung soll sich mit Hinblick auf ihre bauliche Ausprägung am baulichen Umfeld orientieren. Weitergehend soll die angemessene Eingrünung, Schutz der bestehenden Versorgungsinfrastruktur sowie die Verkehrserschließung durch die Planung sichergestellt 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 Fläche ist im Flächennutzungsplan vornehmliche landwirtschaftliche Fläche dargestellt, weshalb dieser im Parallelverfahren geändert wird.

Durch den Bebauungsplan 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.

Im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan sind grünordnerische Maßnahmen, wie die Eingrünung des Plangebietes zum Landschaftsraum vorgesehen.

12 Verfahrensvermerke

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 2/217 „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ mit örtlichen Bauvorschriften, der sich aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zusammensetzt. Die Begründung ist dem Planwerk beigelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 2/217 „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ und die Begründung wurden von der Sweco GmbH ausgearbeitet.

Hannover, den __.__.____

(i.V. A. Derksen)

Der Bebauungsplan Nr. 2/217 „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ mit örtlichen Bauvorschriften 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 den Bebauungsplan Nr. 2/217 „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gemeinde Isernhagen, den __.__.____

(Der Bürgermeister)

13 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)