

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

Ribbesbüttel, den

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Ribbesbüttel

**Am Ortholz 1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 2.2 bis 2.4 und 3

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 9,0 m Höhe baulicher Anlagen, in Metern über NHN Oberkante als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Verkehrsfächen Straßenbegrenzungslinie

Sichtfeld, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4.1

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Ortholz"

Nachrichtliche Übernahme

TK Telekommunikations-Leitungen unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten Die Lage der Leitungen ist in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Es sind nicht zulässig: a) Gartenbaubetriebe, b) Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 6 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO) 2.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Baubereich geplanten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO) 2.2 Die Anzahl der erlaubten Wohneinheiten in Wohngebäuden in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wird in dem Allgemeinen Wohngebiet WA wie folgt bestimmt, zugelassen sind: a) eine Wohneinheit je 700 m² Grundstücksfläche bei Einzelhäusern, b) eine Wohneinheit je 500 m² Grundstücksfläche bei einer Doppelhaushälfte, c) eine Wohneinheit je 350 m² Grundstücksfläche bei Reihen- bzw. Mehrfamilienhäusern. 2.3 Insgesamt darf im Plangebiet die Anzahl der Wohneinheiten die Anzahl von 4 nicht überschreiten. 2.4 Hiervon ausgenommen kann eine weitere Wohneinheit je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich diese mit bis zu maximal 30% der Gesamtwohnfläche im Wohngebäude erkennbar unterordnet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)) 2.5 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

3 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) 3.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers: a) Die abfließende Menge Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf das aktuelle Maß nicht überschreiten. Die Ableitung zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet auf öffentliche Flächen ist unzulässig. Ggf. wären diese durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rigolen, Retentionsanlagen) auf dem Grundstück zu bewirtschaften. b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

4 Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 4.1 Die als Sichtfelder gezeichneten Bereiche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten: Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Einfriedungen, Aufschüttungen, ständigen Sichthindernissen wie bspw. parkenden Fahrzeugen und Bewuchs mit mehr als 0,80m Höhe über Straßenkrone sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

Hinweise

Eine Kampfmittelfreiheit des Planbereiches kann nicht bescheinigt werden. Aus diesem Grund wird bei neuen Bauvorhaben die Beantragung einer Luftbildauswertung oder eine Oberflächensondierung empfohlen. Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich Räumlicher Geltungsbereich Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Ortholz", 1. Änderung. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Sachlicher Geltungsbereich Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken sowie die Gestaltung und Neigung der Dacheindeckungen und Einfriedungen.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen Für die Dächer der Hauptgebäude im Geltungsbereich sind nur Sattel, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung und Art der Dächer einheitlich zu gestalten. Für die Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung Für die Deckung der gereinigten Dächer sind nur nichtglänzende Ziegel aus Ton, Beton oder Schiefer gem. RAL 840 HR in den folgenden Farbönen und deren Zwischentönen zulässig: RAL 2001 (Rotorange) RAL 3000 (Feuerrot) RAL 3016 (Korallenrot) RAL 3011 (Braunrot) RAL 8012 (Rotbraun) RAL 8015 (Kastanienbraun) RAL 7016 (Anthrazitgrau) RAL 7021 (Schwarzgrau) Dacheindeckungen aus Reet werden ebenfalls zugelassen. Die Materialien und Farbgebung der Dacheindeckung sind für Haupt- und Nebengebäude einheitlich zu wählen, wenn das Nebengebäude mit einem geeigneten Dach ausgeführt wird. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Dachflächenfenster und Wintergärten. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig. Reihen- und Doppelhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Mindestens 50% der Dachflächen der Nebengebäude sind bei Flachdächern mit einem begrünten Dach zu versehen. Dachflächenfenster, Gauben, Zwerchgiebeln und Risalite sind bis zu 2/ 3 der Trauffänge zulässig. Diese haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von min. 2,00 m einzuhalten. Solarflächen auf dem Dach müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zu den seitlichen Dachrändern einhalten. Rechteckige Kollektorfelder sind trauf- und firstparallel anzubringen. Es ist eine regelmäßige Verteilung der Kollektorfelder mit Rücksicht auf bestehende Dachelemente vorzunehmen.

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände Es sind nur verputzte Fassaden sowie aus Klinker, Backstein oder Fachwerk zulässig. Klinker und Backstein als Fassadengestaltung sind nur in den Farbreihen Rot und Braun zugelassen. Zwischen- und Mischtone sind ebenfalls zulässig. Bei Fachwerkfassaden darf die natürliche Farbe des Holzes nicht durch Deckmaterialien o.ä. verändert werden. Die Gefache sind mit Klinker oder Backstein gem. § 3 dieser Gestaltungsvorschrift auszugestalten. Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich in einer der genannten Fassadengestaltungen auszuführen.

§ 5 Anzahl der Stellplätze und Garagen Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 13.11.2024

gez. Hans-Werner Buske (Bürgermeister)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ribbesbüttel hat in seiner Sitzung am 15.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Ribbesbüttel, den 13.11.2024

gez. Hans-Werner Buske (Bürgermeister)

Siegel

Planunterlagen Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000) Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2023.) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *) *) Unzutreffendes bitte streichen

Gifhorn, den 11.11.2024

gez. J. Erdmann (Amtl. Vermessungsstelle)

Siegel

Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von: Dr.-Ing. W. Schwert Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 08/11/2024

gez. Li, gez. H. Schwert (Planverfasser)

Veröffentlichung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ribbesbüttel hat in seiner Sitzung am 11.07.2024 den Entwürfen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der örtlichen Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 15.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, die örtliche Bauvorschrift sowie die Begründungen wurde vom 23.07.2024 bis 27.08.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Ribbesbüttel, den 13.11.2024

gez. Hans-Werner Buske (Bürgermeister)

Siegel

Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 07.11.2024 als Satzungen (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Ribbesbüttel, den 13.11.2024

gez. Hans-Werner Buske (Bürgermeister)

Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 18.11.2024 im elektronischen Verkündungsblatt der Samtgemeinde Isenbüttel Nr. 13 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 18.11.2024 in Kraft getreten.

Ribbesbüttel, den 19.11.2024

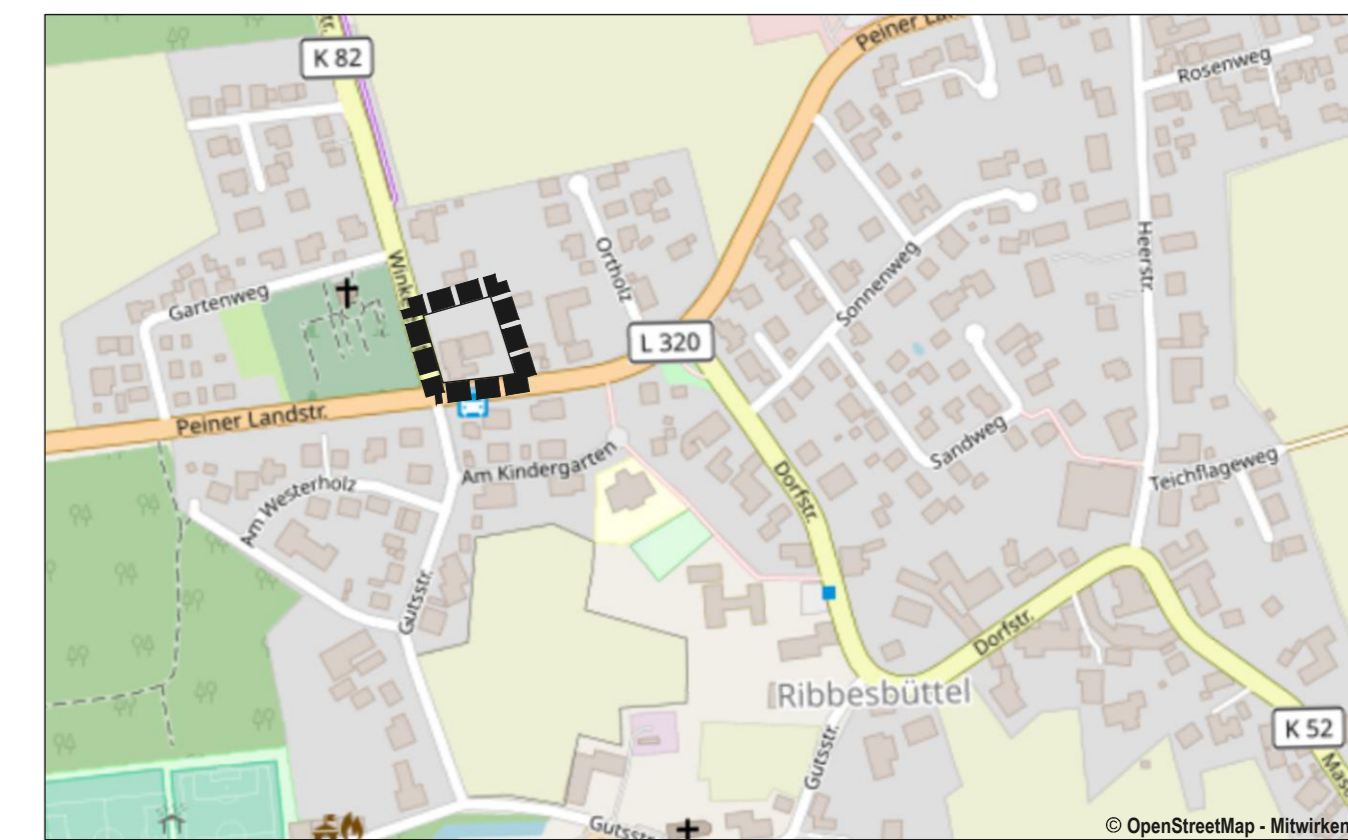
gez. Hans-Werner Buske (Bürgermeister)

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2, Abs. 2a und Abs.3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ribbesbüttel, den

(Bürgermeister)



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

Ribbesbüttel, den

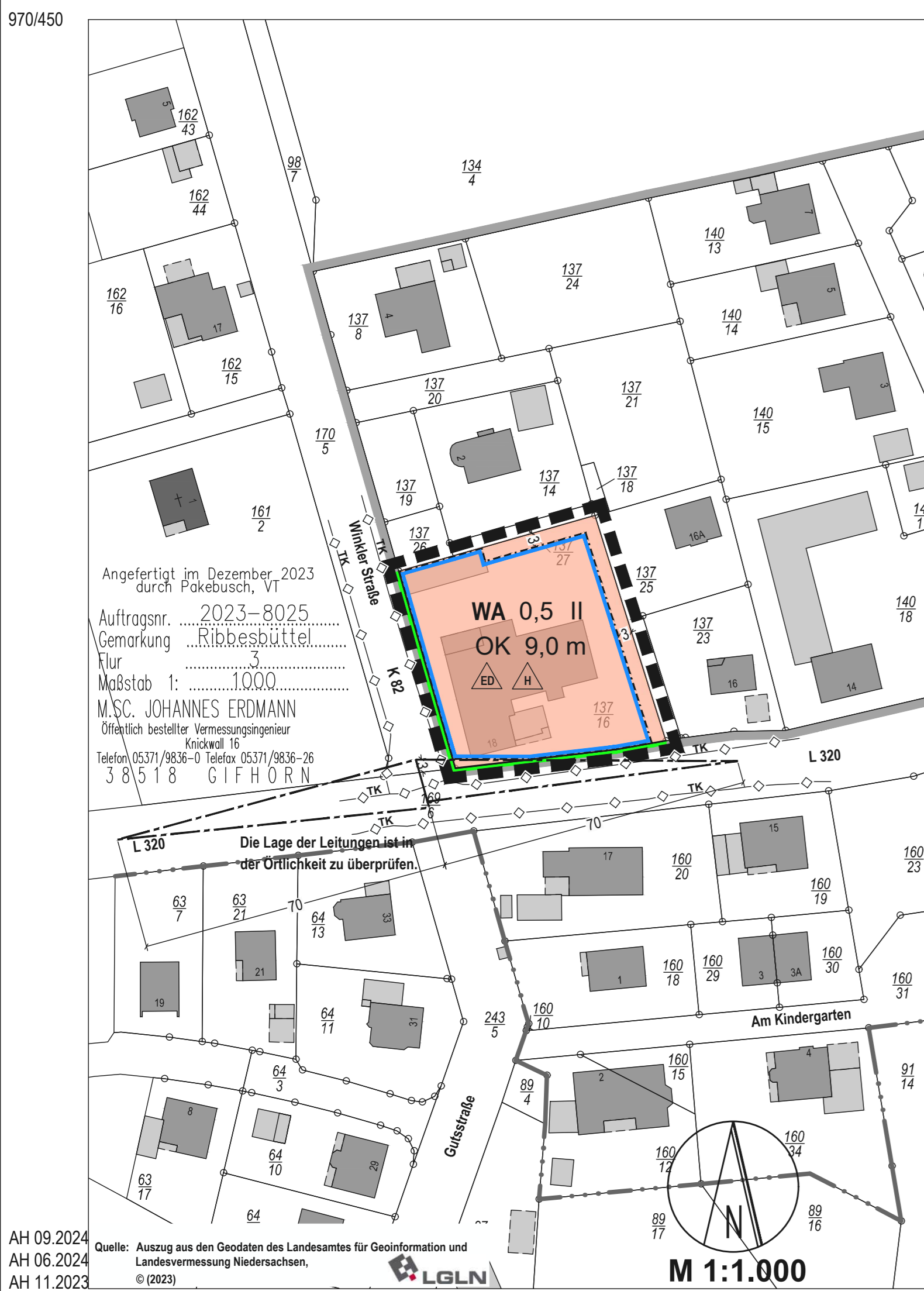
(Bürgermeister)

Gemeinde Ribbesbüttel

Am Ortholz 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: In Kraft getretene Fassung



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Ortholz" Bebauungsplan der Innenentwicklung mit ÖBV



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeitung: M. Sc. H. Lindenlaub
Mitarbeit: A. Hoffmann; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO	7
2.2 Verkehrsflächen	8
2.3 Ver- und Entsorgung	9
2.4 Brandschutz	9
2.5 Immissionsschutz	10
2.6 Bodenbelastung/ Kampfmittel	10
3.0 Umweltbelange	11
3.1 Natur und Landschaft	11
3.2 Altablagerungen	12
3.3 Immissionsschutz	12
3.4 Denkmalschutz	13
4.0 Flächenbilanz	14
5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	14
6.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen	15
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	16
8.0 Verfahrensvermerk	17

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Ribbesbüttel liegt im Süden des Landkreises Gifhorn. Sie besteht aus dem gleichnamigen Ortsteil sowie den Ortsteilen Ausbüttel und Vollbüttel und hat zurzeit nach gemeindlicher Zählung rd. 2.180 Einwohner. Als Teil der rd. 15.500 Einwohner zählenden Samtgemeinde Isenbüttel liegt Ribbesbüttel im Nordwesten des Samtgemeindegebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch befindet sich im Norden der Ortslage von Ribbesbüttel, an der Peiner Landstraße (L 320) und der Winkler Straße und hat ein bebautes Grundstück zum Ziel, für das der rechtskräftige Bebauungsplan an die bestehende Nutzung und zukünftige Entwicklungen angepasst werden soll.

Für die Gemeinde Ribbesbüttel gilt das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) ¹⁾ und das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP) ²⁾.

- LROP

Die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Isenbüttel sind verkehrsgünstig zwischen dem Mittelzentrum Stadt Gifhorn und den Oberzentren Stadt Braunschweig und Stadt Wolfsburg gelegen und weisen daher besondere Standortvorteile zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten auf. Hierdurch bedingt sich eine höhere Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen sowie die Notwendigkeit, gemeindliche Infrastrukturen bedarfsgerecht zu entwickeln.

- RROP

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Gemeinde Ribbesbüttel keine grundzentrale Funktion zugeordnet. Östlich von Ribbesbüttel liegt der Ortsteil Isenbüttel als Grundzentrum in der Samtgemeinde Isenbüttel mit den Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten". Die nordöstlich gelegene Stadt Gifhorn weist das RROP als Mittelzentrum aus.

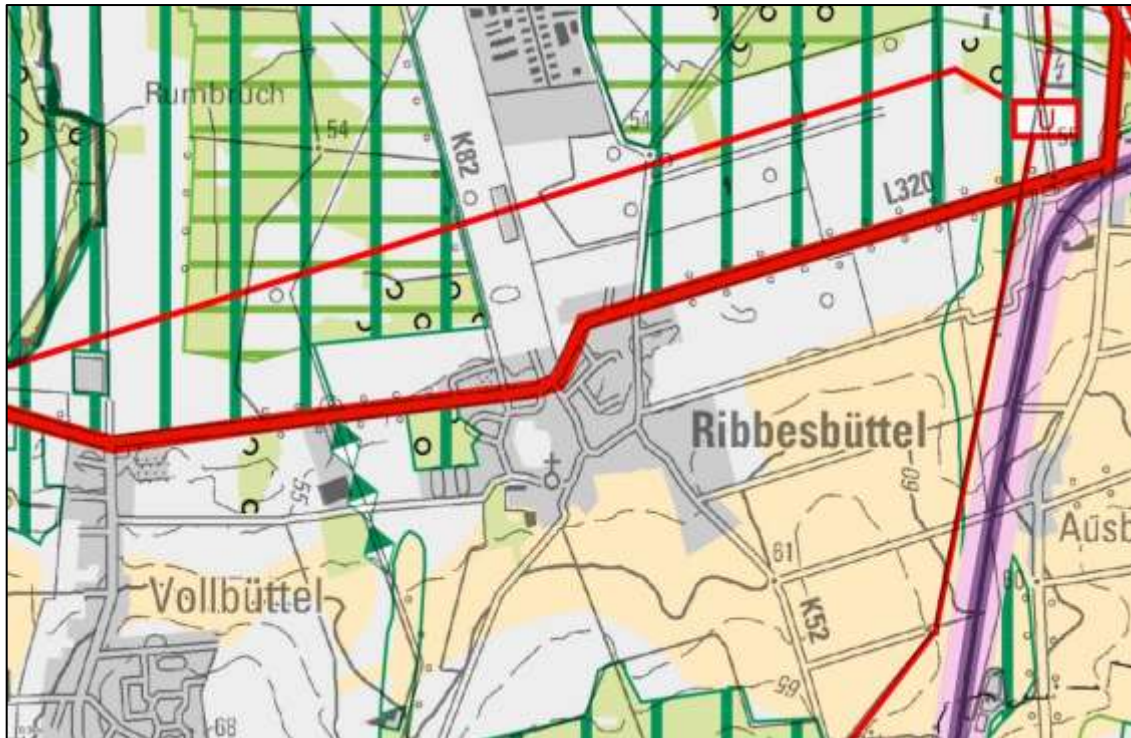
Ribbesbüttel ist unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Der Ort verfügt über Einrichtungen zur Betreuung und Beschulung von Kindern. Freizeiteinrichtungen wie Sportplätze und auch eine Turnhalle befinden sich am Südwestrand des Ortes. Im Norden und Süden der Ortschaft liegen Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)), die teilweise zugleich Vorbehaltsgebiete für die Erholung (III 2.4 (5)) beinhalten sowie ebenfalls teilweise als Vorbehaltsgebiete für Wald, der für besondere Schutzfunktionen vorgesehen ist, festgelegt sind (III 2.2 (4)/ (9) und III 3 (3)). Südöstlich und südwestlich der Ortslage von Ribbesbüttel befinden sich größtenteils Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials (III 2.1. (6)).

¹⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) – in der aktuellen Fassung*; Hannover

²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

Gemeinde Ribbesbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Aufgrund der räumlichen Entfernung gehen von der Planung keine Beeinträchtigungen auf die o. g. regionalplanerischen Festlegungen aus.



Kartenausschnitt aus dem RROP aus der Umgebung Ribbesbüttel (ohne Maßstab)

- Plangebiet

Das Plangebiet (ca. 0,23 ha) befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Ortschaft und ist als bauleitplanerisch gesichert (II 1.1) erfasst, für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Weitere Festlegungen bestehen nicht.

Mit der Planung – Anpassung der Festsetzungen an den vorhandenen Bestand und zukünftige Entwicklungen – entspricht die Gemeinde den Vorgaben der Raumordnung, Flächen für Wohn- und Arbeitsstätten zur Verfügung zu stellen bzw. für bestehende Flächen die Bauleitpläne anzupassen, wenn das erforderlich sein sollte. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird dem zwischenzeitlich entstandenen Bestand sowie modernen Nutzungsansprüchen Rechnung getragen. Die Gemeinde möchte die Schaffung von Wohnraum unter Absicherung bestehender Nutzungen auf dem Grundstück unterstützen, denen die aktuellen Rahmenbedingungen der Bauleitplanung entgegenstehen.

Aufgrund der o. g. Gründe befindet sich die Planung nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der Raumordnung. Die Gemeinde erachtet ihre Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Absatz. 4 Baugesetzbuch (BauGB) angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Isenbüttel als Träger der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Ribbesbüttel besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Plangeltungsbereich ist in den Darstellungen bereits als Wohnbaufläche enthalten. Insofern ist die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt anzusehen.

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung stellt die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Ortholz" dar, der im Jahre 1962 rechtskräftig wurde. Dieser wies für das gesamte Areal ein Kleinsiedlungsgebiet mit engen Baugrenzen aus und erfasste die bestehende Bebauung. Die städtebaulichen Werte wurden entsprechend des Gebietscharakters mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 und einer eingeschossigen Bauweise entsprechend niedrig angesetzt.

Die nun angestrebte Änderung hat die Liberalisierung der Festsetzungen zum Ziel, um den Eigentümer dabei zu unterstützen, auf seinem Grundstück Wohnraum unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen bereitstellen zu können. Des Weiteren wird die Änderung erforderlich, um die Regelungen an den vorhandenen Bestand und zeitgemäße Planungsstandards anzupassen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden dabei unter Berücksichtigung der vorhandenen Prägung und Strukturen sowie hinsichtlich der angedachten Inanspruchnahme und städtebaulich angemessenen Rahmenbedingungen gewählt.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,23 ha, sodass auch der Umfang der Versiegelungen im Bebauungsplan damit deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (2 ha) zurückbleibt. Daher ist nur eine überschlägige Betrachtung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Begründung beigefügt. Die vorliegende Planung dient der Schaffung von Wohnraum und Sicherung von Arbeitsplätzen als sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich. Der Plan wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Möglichkeit, die Planung gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen besteht auch, da im Plangebiet keine Vorhaben zur Ausführung kommen werden, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig wären.

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist die "Fahle Heide bei Gifhorn" (EU-Kennz. 3528-301) nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 3,4 km.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt.

Von der Möglichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wurde aufgrund der Überschaubarkeit der Planung Gebrauch gemacht. Die Möglichkeit für die Öffentlichkeit, sich über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planungen zu informieren, bestanden im Rahmen der Veröffentlichung der Entwurfsfassung.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die erste Änderung des Bebauungsplans "Am Ortholz", mit örtlicher Bauvorschrift, wird erforderlich, um die Festsetzungen an den vorhandenen Bestand und anstehende Entwicklungen zur Schaffung von Wohnraum anzupassen. Zu diesem Zwecke werden Liberalisierungen für die Ausnutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück vorgenommen. Außerdem erfolgt die Änderung des Gebietscharakters zu einem Allgemeinen Wohngebiet, da dies eher den bestehenden sowie der zukünftig erwartbaren Nutzungsansprüche und den Vorstellungen der Gemeinde entspricht.

Signifikante negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten, da die Flächen ja bereits intensiv genutzt/ bebaut sind bzw. zur vorhandenen Ortslage von Ribbesbüttel gehören. Die Festsetzungen und planerischen Vorgaben aus dem Urplan werden überwiegend in moderne Planungsstandards überführt, die auch die geplante Schaffung von Wohnraum im Blick haben. Hinzu kommt, die Anpassung der örtlichen Bauvorschrift an die Gestaltungsvorstellungen der Gemeinde. Der grundsätzliche Charakter des Plangebietes wird allerdings fortbestehen, da dieser bereits besteht und nun auch planungsrechtlich abgebildet wird.

Durch den Bebauungsplan werden die Versiegelungsmöglichkeiten auf dem Grundstück planungsrechtlich angehoben, da die Ausnutzungszahlen erhöht sowie die überbaubaren Grundstücksflächen ausgedehnt werden. Allerdings bilden die neuen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung deutlich realistischer den vorhandenen Grad der Inanspruchnahme ab. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, aber ohnehin als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Vor diesem Hintergrund werden Kompensationsmaßnahmen nicht als erforderlich angesehen.

Plan- und nutzungsbedingt werden durch das Vorhaben keine unzumutbaren Lärmbelastungen geschaffen. Hinsichtlich der bestehenden Immissionsvorbelastung, wird durch die Planung keine signifikante Veränderung herbeigeführt.

Mit Hinblick auf den Urplan, der eine Geschossflächenzahl von 0,2 und enge Baugrenzen festgesetzt hat, geht von einer Grundflächenzahl von 0,5 bei II Vollgeschossen mutmaßlich eine Zunahme der baulichen Inanspruchnahme einher. Allerdings ist auch zu beachten, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Urplans galt, dass eine Versiegelung der Grundstücksflächen durch Nebenanlagen auf 100 % zulässig ist. Dies gilt bis zur vorliegenden Änderung fort. Nichts desto trotz kann eine Zunahme der Überbauung nicht ausgeschlossen werden. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist daher auf den Freiflächen zu versickern, wenn eine geregelte Einleitung nicht möglich sein sollte. Die geordnete Bewirtschaftung im Rahmen entstehender neuer Hauptgebäude ist im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens darzulegen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Bebauungsplan "Am Ortholz", 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift, hat u. a. zum Ziel, die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtungen zu ermöglichen. Er wird daher unter § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde, das Grundstück auch weiterhin überwiegend für eine Nutzung durch Wohnbebauung vorzuhalten und Nachverdichtungen durch Wohngebäude zu ermöglichen, wird das bereits bebaute Areal als allgemeines Wohngebiet WA hinsichtlich der Nutzungsintensität heraufgestuft. Dies entspricht nicht nur der aufgenommenen Nutzungszusammenstellung und der planerischen Intention der Gemeinde, sondern es stellt auch eine bessere Absicherung der bestehenden, nicht störenden gewerblichen Nutzungen dar, wie bspw. der überwiegend der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaft (Dönerladen).

Einzige Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe, die ausnahmsweise zulässig wären, werden aufgrund ihres Konfliktpotentials im Geltungsbereich ausgeschlossen, um problematische Nachbarschaftssituationen von vorne herein auszuschließen. Es existieren in der Gemeinde ausreichend Flächen für die Umsetzung dieser Nutzungen in bedeutend konfliktärmeren Lagen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne der vorrangig bestehenden und bereits verdichteten Bauform sowie mit Hinblick auf das Planungsziel auf 0,5 angehoben. Inklusive Überschreitung durch Nebenanlagen etc. ergibt sich dadurch eine Gesamtüberbauung auf dem Grundstück von 75 %. Durch die Anhebung schafft die Gemeinde auch weitere Spielräume im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für Nachverdichtungen.

Das Einfamilien- und das Doppelhaus bilden zwar die prägendsten Wohnformen in der Ortslage von Ribbesbüttel, um Nachverdichtungen zu ermöglichen, werden aber auch Hausgruppen zugelassen, welche die Grundlage zur Umsetzung von Mehrfamilien oder Reihenhäusern bilden. Damit eine solche Nachverdichtung allerdings im für Ribbesbüttel angemessenen Rahmen stattfindet, werden Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude vorgegeben. Um einer der Ortslage unangemessenen Bebauungsstruktur vorzubeugen, wird festgesetzt, dass die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit 700 m² für Einzelhäuser sowie von 500 m² für Doppelhaushälften und 350 m² für Hausgruppen beträgt. Da diese Regelung aber nur einer stark verdichteten Bebauungsweise vorbeugen soll, können sog. Einliegerwohnungen unter der Vorbedingung ausnahmsweise zugelassen werden, dass diese nicht mehr als 30 % der Gesamtwohnfläche im Wohngebäude überschreiten.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen und mit Blick auf das Planungsziel (Nachverdichtung) wird die Höhenentwicklung mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sowie durch die maximale Gebäudehöhe von 9 m zum Bezugspunkt zwar angehoben aber auch auf ein ortsübliches Maß begrenzt. Dies wird insbesondere aufgrund des Planungsziels, Wohnraum zu schaffen, als angemessen angesehen. In Verbindung mit den Gestaltungsvorschriften zu den Dächern soll im Ergebnis die Entstehung von Baukörpern verhindert werden, die den Eindruck einer dreigeschossigen

Bauweise vermitteln. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung bildet nachvollziehbarerweise, die der Anlage nächstgelegene Verkehrsfläche, dem der Baukörper zuzuordnen ist.

Um eine für den ländlichen Bereich angemessene und ortsübliche Durchgrünung zu gewährleisten bzw. den charakteristischen Grünflächenanteil zu erhalten, wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u. a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelungen der privaten Grundstücksflächen.

Die Gemeinde möchte Nachverdichtungen ausdrücklich zulassen. Zu diesem Zweck sowie in Ermangelung anderer städtebaulicher Orientierungspunkte werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet über Baugrenzen definiert, die mit 3 m nur den Mindestabstand zu den angrenzenden Privatgrundstücken einhalten. Ausnahme hiervon bildet der nordwestliche Bereich, ebenso wie gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen wurden hier die Mindestabstände bereits unterschritten, weshalb hierfür eine städtebauliche Vorgabe nicht Gegenstand der Planung ist. Gegenüber Verkehrsflächen kann die Kommune einer Unterschreitung zustimmen. Die Baugrenzen werden daher auf die Grundstücksgrenzen gesetzt. Außerdem gelten die seitlichen Grenzabstände nach der Landesbauordnung davon unbenommen, eine Unterschreitung bedarf der bauordnungsrechtlichen Zustimmung durch den Benachteiligten. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nach der Landesbauordnung im entsprechenden Umfang zugelassen.

Ausnahme hiervon bilden die Sichtdreiecke im Bereich der Einmündung der Kreisstraße in die Landesstraße, die von Bebauung sowie von Sichthindernissen freizuhalten sind.

Um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung der Dächer in Ribbesbüttel sicherzustellen sowie um bestimmte disharmonisch wirkende Bautypen auszuschließen, werden die Dachformen und Dachneigungen, Fassaden sowie die Einfriedungen für diesen Bereich von Ribbesbüttel geregelt. Diese Regelungen beziehen sich auf das typische Ortsbild in Ribbesbüttel sowie auf den überwiegenden Teil der vorhandenen Bebauung. Es werden allerdings auch Ausnahmen von den Vorgaben zu den Dachendeckungen aus klimaschützenden Gründen bei der Umsetzung von Anlagen zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen zugelassen. Die Gemeinde weicht hiermit in der Abwägung teilweise vom Schutz des einheitlichen Ortsbildes zu dem Zweck ab, umweltbewusstes Bauen zu forcieren.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Grundstück ist bereits bebaut und die bestehenden Straßen erschlossen. Es erstrecken sich Sichtfelder im Einmündungsbereich der K 82 in die L 320. Zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe ist der Bereich von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Unter Bezugnahme auf die Ziele der Planung sind verkehrlich signifikante Änderungen nicht zu erwarten.

Bei etwaigen anstehenden Baugenehmigungsverfahren ist die Abteilung Kreisstraßenwesen des Landkreises Gifhorn zu beteiligen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt nach wie vor über den Landkreis Gifhorn. Die Müllbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können.

Die Müllbehälter sind rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Das Grundstück und die darauf befindlichen Gebäude sind bereits in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. eingebunden. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Hinzukommende Gebäude können problemlos in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsstrukturen eingebunden werden.

Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser ist vorzugsweise auf dem Grundstück schadlos zur Versickerung zu bringen. Sollte das nicht möglich sein, ist eine Rückhaltung auf dem Grundstück bzw. eine zusätzliche Einleitung in die Entsorgungssysteme mit dem zuständigen Betreiber abzustimmen und im Entwässerungsantrag abschließend darzulegen.

Des Weiteren wurden im Planverfahren mehrere Leitungsbestände mitgeteilt, die sich allerdings überwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen befinden. Dennoch sind im jeden Falle bei Bodenarbeiten Leitungsauskünfte einzuholen und die Leitungsschutzanweisungen der Betreiber zu beachten.

2.4 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes im Rahmen von wesentlichen Änderungen oder der Realisierung neuer Bebauung sind einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt. Es sind für den Betrachtungsmaßstab der verbindlichen Bauleitplanung allerdings keine Gründe erkennbar, warum der Brandschutz nicht gewährleistet werden kann.

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Schreiben vom 26.08.2024 mitgeteilt, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen) gehört. Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Gebietstypik:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,5, GFZ: 1] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Bemessung:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten-netz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind, mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO

2.5 Immissionsschutz

Insgesamt ist das Beeinträchtigungsniveau im Plangebiet durch Immissionen im Ausgangszustand nicht als erheblich zu bewerten. Des Weiteren ist in Bezug auf die vorhandene Nutzung und geplante Nachverdichtungen auch nicht davon auszugehen, dass Konflikte ausgelöst werden. Die Situation existiert dem Grund nach bereits und wird nicht durch die vorliegende Planung hervorgerufen. Es wird durch die Änderung kein höherer Schutzanspruch ausgelöst als bisher.

Der **Niedersächsische Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)** hat mit Stellungnahme vom 22.08.2024 darauf hingewiesen, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraßen keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

2.6 Bodenbelastung/ Kampfmittel

Informationen über Belastungen des Bodens und oder das Vorhandensein von Kampfmitteln für das Plangebiet liegen der Gemeinde nicht vor.

Belastungen durch Kampfmittel im Plangebiet können aufgrund der Stellungnahme durch den **Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformatio-**

nen und Landesvermessung Niedersachsen (vom 25.07.2024) nicht ausgeschlossen werden. Es wird die Durchführung einer Luftbilddauswertung empfohlen. Diese obliegt im Falle konkreter Baumaßnahmen dem Vorhabenträger.

2.7 Baugrund/ Bergbau

Für die Flächen des Plangebietes stehen überwiegend Böden mit nicht hebungs- und setzungsempfindlichen Locker- und Festgesteinen an. Es sind die üblichen lastabhängigen Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine zu erwarten. Mit Beeinträchtigungen oder besonderen Vorgaben im Zusammenhang mit Tiefbauarbeiten ist somit nicht zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich im Bergwerksfeld Ribbesbüttel für Eisenerz. Hinzu kommt, dass das Plangebiet in den Darstellungen der Bodenkarten für Altverträge: Erdöl und Erdgas enthalten ist. Hier: Für Kohlenwasserstoffe. Allerdings ist nicht davon auszugehen, dass in der Ortslage von Ribbesbüttel in absehbarer Zeit Rohstoffabbaugebiete entstehen, weshalb diese Zuordnungen der Planung nicht grundsätzlich zuwiderlaufen. Der Gemeinde sind keine dinglichen Nutzungsrechte im Plangebiet oder der näheren Umgebung für den Abbau von Rohstoffen, Förderung von Kohlenwasserstoffen bekannt.

3.0 Umweltbelange

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Auf die Vorprüfung des Einzelfalls kann auch deshalb verzichtet werden, da Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht bestehen.

Für das Plangebiet sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

3.1 Natur und Landschaft

Der Plangeltungsbereich umfasst ein bebautes Grundstück von ca. 0,23 ha, in der vorhandenen Ortslage von Ribbesbüttel. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet beträgt unter Berücksichtigung der GRZ inkl. der Überschreitung durch Nebenanlagen 0,17 ha, wovon aber der höchstüberwiegende Anteil bereits realisiert sein dürfte. Im Hinblick auf das Planungsziel ist eine Zunahme des Grades an Überbauung nicht auszuschließen. Aufgrund des nur überschlägig zu beurteilenden Bebauungsumfanges ist die Zunahme aber nicht genau zu beziffern. Zumal unter Berücksichtigung des Inkrafttretens des Urplans im Jahr 1962 und der zum damaligen Zeitpunkt geltenden Baunutzungsverordnung eine vollständige Überbauung jeder Zeit möglich gewesen wäre und theoretisch auch noch ist, da bisher zur vorliegenden Planung keine Überarbeitung des Urplans vorgenommen wurde.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem vorhandenen Bestand und dem städtebaulichen Entwicklungszielen – Bereitstellung von Wohnraum/ Absicherung der bestehenden Nutzungszusammenstellung – für das Grundstück abgeleitet. Es handelt sich dem Grunde nach um ein Teilstück des bereits bebauten Siedlungszusammenhangs von Ribbesbüttel. Generell ist die Gemeinde bestrebt, für ihre Ortslage bestehende Bauleitpläne und unbeplante Bereiche hinsichtlich der städtebaulichen Regelungen zu überprüfen. Diese Planungen befinden sich allerdings noch in der Konzeption. Die Gemeinde möchte daher für das konkrete Vorhaben des Eigentümers, für Nachverdichtungen durch Wohnraum, die Festsetzungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung anpassen. Eine Integration in die Gesamtplanung würde der zeitlichen Dringlichkeit des Vorhabens nicht entsprechen.

Das Grundstück ist ebenfalls vollständig von der vorhandenen, bebauten Ortslage von Ribbesbüttel umgeben. Insgesamt ist das Areal durch eine intensive bauliche Inanspruchnahme geprägt. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Aufgrund der Anpassungen der bauleitplanerischen Regelungen ist zwar eine Zunahme der baulichen Nutzung nicht auszuschließen, diese wird aber keine gebietsuntypischen oder erheblichen Beeinträchtigungen auslösen.

Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind, diese können allerdings in dem Umfang auf angrenzende Areale ausweichen, um den das Maß an Überbauung planungsrechtlich zunehmen kann.

Vorhabenbedingt wird es nur zu einer geringen Zunahme der Überbauung im Plangebiet kommen. Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind daher aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung ohnehin als erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon weist die Gemeinde auf die allgemein zu beachtenden Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hin, wonach es verboten ist Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

3.2 Altablagerungen

Hinsichtlich der Altablagerungen und Kampfmittel im Plangebiet sind der Gemeinde keine konkreten Informationen bekannt, die einen gesonderten Verdachtsmoment begründen.

3.3 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Bedenken hinsichtlich der vorliegenden Änderung ergeben sich nicht, da die Planung keine höheren Schutzansprüche einführt oder wesentlich störende Emissionsquellen ermöglicht, die sich nicht auch im vorhandenen Bebauungszusammenhang widerspiegeln.

3.4 Denkmalschutz

Nach Wissen der Gemeinde und einschlägigen Planwerken sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG –).

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

Der Bodentyp im Planungsgebiet gehört zu den Talsanden der Niederungen. Es ist damit zu rechnen, dass örtlich Gleypodsole und mittlere Braunerden anstehen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten. In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Verichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit

Ergänzend sollten im Rahmen der Bautätigkeiten u. a. die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) sowie die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zur Anwendung kommen. Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Im Bereich von Stellplätzen o. ä. sollte auf eine Vollversiegelung verzichtet werden und es sollten eher wasserdurchlässige Materialien zur Anwendung kommen (Schotterrasen, Rasengittersteine etc.), um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.

4.0 Flächenbilanz

Gebietscharakter	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	0,23 ha	100 %
davon:		
75% Überbauung	0,17 ha	75 %
25% Freiflächen	0,06 ha	25 %
Planbereich	0,23 ha	100 %

5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Das Plangebiet betrifft ein Grundstück der vorhandenen Ortslage am Rand des historischen Dorfkerns von Ribbesbüttel. Zur Sicherstellung einer einheitlichen Gestaltung wurden bereits 1962 im Urplan im Wesentlichen die Dächer, Fassaden und Einfriedungen durch eine Bauvorschrift geregelt. Diese Gestaltungsvorschrift wird im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung ebenfalls überarbeitet sowie an die aktuellen Gestaltungsansprüche für diesen Bereich der Ortslage von Ribbesbüttel angepasst. Hinzukommen aus gegebenem Anlass Regelungen zur Mindestanzahl der Stellplätze auf den Grundstücken sowie zum klimaschützenden Bauen.

Ziel der Gestaltungsvorschrift ist eine in den Grundzügen ortstypische Gestaltung, die keine disharmonische Wirkung zur umgebenden Bestandsbebauung erzeugt aber auch die Ansprüche zeitgemäßen Bauens und modernen Planungsstandards Rechnung trägt.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und Fassaden, sowie regelt die Anzahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken. Die Regelungen gelten aus nachvollziehbaren Gründen (Bauanforderungen) nicht für rein gewerbliche, land- oder forstwirtschaftliche Anlagen.

Zu § 2: In der historisch geprägten Ortslage von Ribbesbüttel sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Hauptgebäude mit geneigten Dächern entstanden. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen und -neigungen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt. Der Spielraum für die gewählte Dachneigung wird mit 35° – 50° so gefasst, dass auch unter dem Aspekt der Nutzung regenerativer Energien die Integration von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen möglich ist und zugleich eine angemessene Einbindung in die Dachlandschaft gewährleistet wird.

Zu § 3: Die Materialien beschränken sich auf Beton-, Schiefer- und Tonziegel in spezifischen Farbtönen aus der Farbreihe Rot und Braun (Feuerrot, Karminrot, Braunrot, Rotbraun) sowie deren Zwischentöne. Reetdächer werden ebenfalls zugelassen. Es wird ferner bestimmt, dass Haupt- und Nebengebäude sowie Doppelhäuser und Reihenhäuser in Bezug auf Material und Farbe der

Dachdeckung einheitlich zu gestalten sind. Durch diese Vorgabe wird insbesondere beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) sowie reflektierende Dachflächen speziell im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung zu vermeiden.

Sollten Nebengebäude mit einem Flachdach ausgeführt werden ist im Sinne des Klimaschutzes mindestens die Hälfte der Dachfläche zu begrünen.

Im Sinne einer ortstypischen Gestaltung der Dachflächen sind Dachflächenfenster, Gauben, Zwerchgiebeln und Risalite nur bis zu 2/3 der Trauflänge zulässig. Diese haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von min. 2 m einzuhalten. Solarflächen auf dem Dach müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zu den seitlichen Dachrändern einhalten. Rechteckige Kollektorfelder sind trauf- und firstparallel anzubringen. Es ist eine regelmäßige Verteilung der Kollektorfelder mit Rücksicht auf bestehende Dachelemente vorzunehmen.

Zu § 4: Die Regelungen bezüglich der Material- und Farbgestaltung der Fassaden bedienen sich ebenfalls an den maßgeblich prägenden Gestaltungen im historischen Dorfkern, an die das Plangebiet angrenzt und deren Bild erhalten werden soll. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die neu entstehenden Gebäude auf dem Grundstück so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung der dörflich geprägten Ortslage von Ribbesbüttel einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.

Zu § 5: In der Ortschaft Ribbesbüttel soll auf Grund des hohen Mobilitätsgrades in der Gemeinde eine Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden, die sicherstellt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken realisiert werden. So kann sichergestellt werden, dass die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher im Quartier zur Verfügung stehen.

Zu § 6: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

6.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Realisierbarkeit von Änderungen, Erweiterungen oder der Rückbau vorhandener Grundstücksversorgungen kann über unseren Bauherren-Service www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon **0800 33 01903** erfragt werden. Bitte beachten sie hierbei, dass wir bis zu 6 Monaten Vorlauf für solche Maßnahmen benötigen.

(Stellungnahme **Deutsche Telekom Technik GmbH** vom 22.07.2024)

Die **LSW Netz GmbH** hat mit Stellungnahme vom 23.07.2024 Folgendes mitgeteilt:

Im betroffenen Bereich befinden sich Versorgungsleitungen, welche durch LSW Netz betrieben werden. Diese Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen

überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben.

Außerdem ist bei der Trassenvergabe darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch andere Leitungsträger überbaut werden und somit jederzeit die Zugänglichkeit gegeben bleibt (Kreuzungen von Leitungsträgern ausgenommen). Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage "LSW_Anweisungen_zum_Schutz_unterirdischer_Leitungen.pdf" zu beachten. Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister Olaf Küster, 05371 8022321 zu informieren. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten.

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 26.08.2024 Folgendes mitgeteilt:

Im aufgezeigten Bereich sind Glasfaserleitungen des Regiebetrieb Breitbandausbau zumindest teilweise verlegt worden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die übermittelte Lage keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Die genaue Lage der vor Ort befindlichen Verbände und Leitungen ist durch z. B. Suchschachtungen/ Querschläge festzustellen. Bei Kreuzung und Parallelverlegung in geschlossener Bauweise (HDD) gelten erhöhte Abstandsforderungen: Parallelverlegung: mind. 1 m (Leitungsschutzbereich: 2 m) Lichter Kreuzungsabstand: mind. 1,50 m.

Es ist zwar planbedingt nicht mit einer Betroffenheit der bestehenden Trasse zu rechnen, da sich diese im südlichen Bereich der Peiner Landstraße befindet. Allerdings werden die mitgeteilte Lage der Leitung sowie die Leitungsschutzanweisungen zur vollständigen Information in den Begründungstext aufgenommen.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

- Veröffentlichung des Entwurfs/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren nach § 13a BauGB hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist aufgrund der Überschaubarkeit der Planung in der Zeit vom 23.07.2024 bis zum 27.08.2024 auf der Internetseite der Gemeinde stattgefunden. Zusätzlich haben die Unterlagen in diesem Zeitraum in der Verwaltung der Gemeinde zur Einsichtnahme ausgelegt.

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 22.07.2024 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Verfahrensfrist aufgefordert.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan sowie zur örtlichen Bauvorschrift wurden mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.07.2024 bis 27.08.2024 veröffentlicht.

Sie wurden in der Sitzung am 07.11.2024 durch den Rat der Gemeinde Ribbesbüttel unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren beschlossen.

Ribbesbüttel, den 13.11.2024

Siegel

Hans-Werner Buske
(Bürgermeister)