Gemeinde Ribbesbüttel

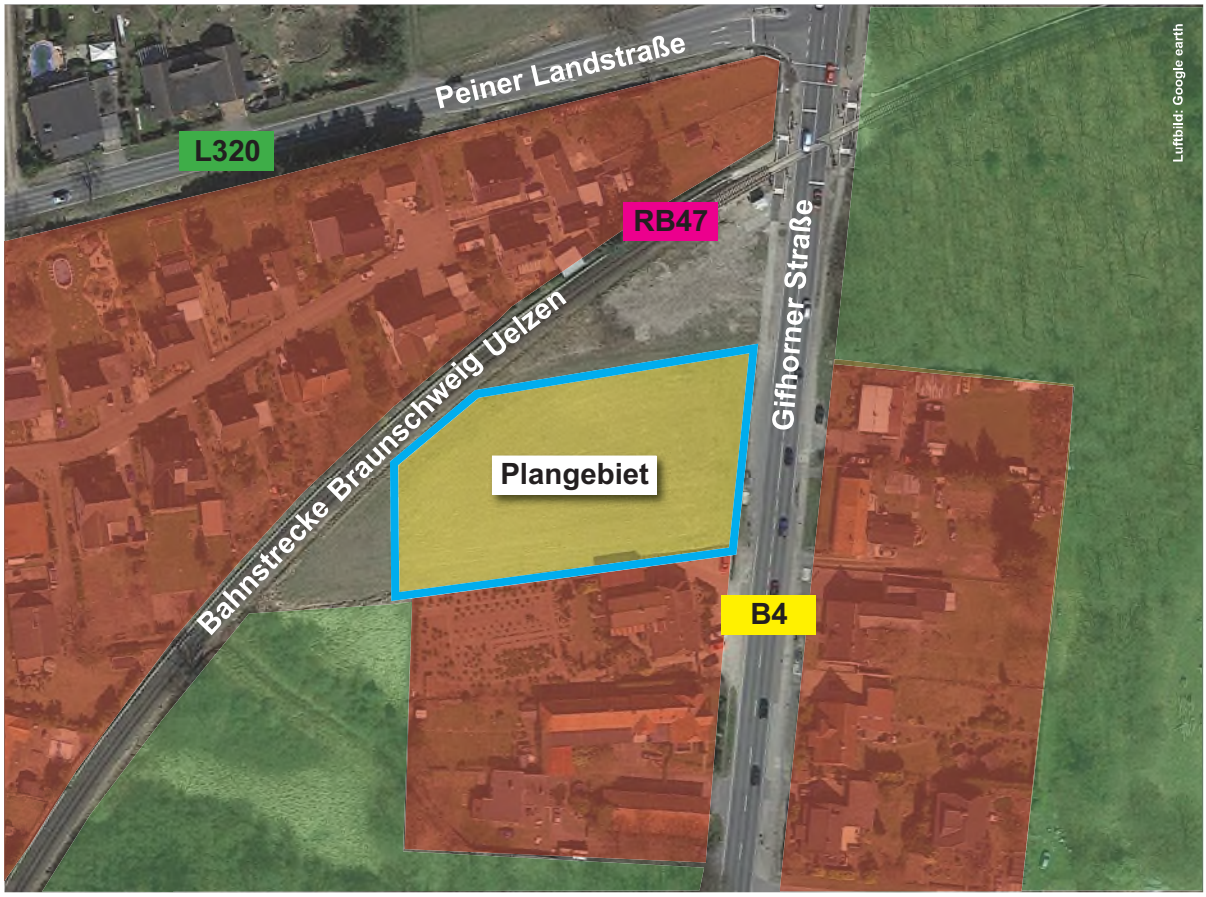
Ortsteil Ribbesbüttel

Bebauungsplan Ausbüttel-Siedlung/B4

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Rechtskräftige Fassung

§ 10 (3) BauGB



Schütz ■ Planungsbüro ■ Braunschweig

PRÄAMBEL - AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - alle genannten Rechtsvorschriften in der z.Zt. der Bekanntmachung geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel diesen Bebauungsplan „Ausbüttel-Siedlung/B4“ bestehend aus den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 04.10.2022 Buske
Bürgermeister

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 07.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Ribbesbüttel, den 04.10.2022 Buske
Bürgermeister

Planunterlage

Plangrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte sowie eigene örtliche Vermessungen, M 1:1000; Auftrag: 2021-8027 - angefertigt im Oktober 2021, herausgegeben vom Katasteramt Gifhorn, bereitgestellt durch Erdmann Vermessung.
Landkreis: Gifhorn, Gemeinde: Ribbesbüttel, Gemarkung: Ausbüttel, Flur 1.
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs.3 § 9 Abs.1 Nr.2 Nds. Vermessungsgesetz vom 01.02.2003, Nds GVBl. 1/2003, S. 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit Stand vom August 2016 vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 04.10.2022 Erdmann
Erdmann Vermessungen (ÖbVI)

L.S.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Schütz Braunschweig
Am Hohen Felde 11, 38104 Braunschweig

Braunschweig, den 03.10.2022 Schütz
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ribbesbüttel hat in seiner Sitzung am 09.06.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.06.2022 bis einschließlich zum 22.07.2022 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ribbesbüttel, den 04.10.2022 Buske
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) wurden am 26.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 04.10.2022 bis 18.10.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Ribbesbüttel, den 04.10.2022 Buske
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 03.11.2022 als Satzung (§ 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 04.10.2022 Buske
Bürgermeister

L.S.

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am 15.11.2022 im Elektronischen Verkündungsblatt der Samtgemeinde Isenbüttel Nr. 9 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am 15.11.2022 rechtsverbindlich geworden.

Ribbesbüttel, den 15.11.2022 Buske
Bürgermeister

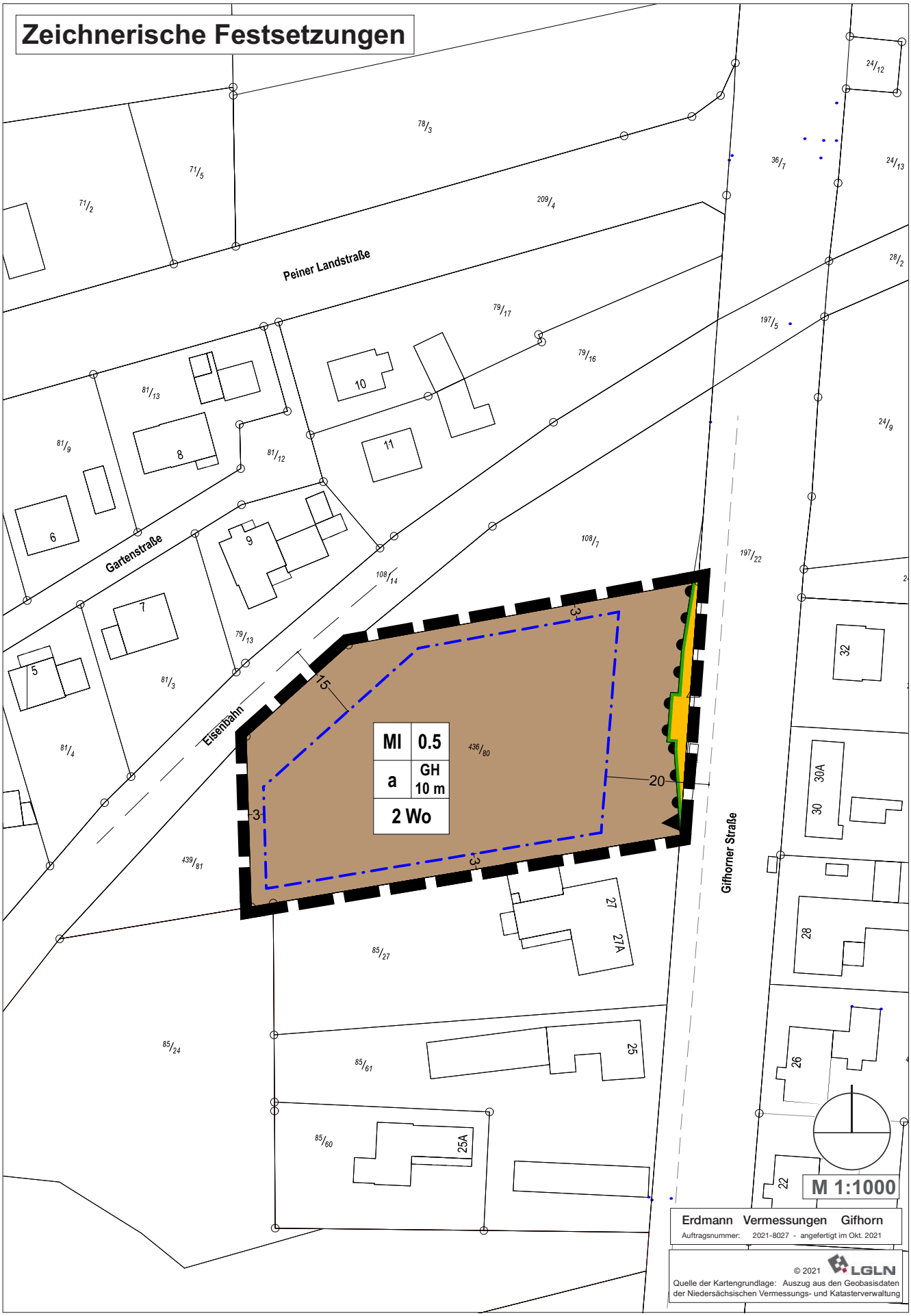
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ribbesbüttel, den _____ _____
Bürgermeister

Gemeinde Ribbesbüttel — Bebauungsplan Ausbüttel-Siedlung/B4

Schütz ■ Planungsbüro ■ Braunschweig

Zeichnerische Festsetzungen



PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 4 BauNVO), TF 4, 6, 7

2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen, TF 3

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 — Grundflächenzahl

GH 10 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß, TF 2

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise, TF 5

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-9 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH beträgt 10,0 m.
Untere Bezugsebene ist die mittlere Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der erschließenden Straße zugewandt ist. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (Firstpunkt oder oberstes Bauteil aus Bauprodukten). Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch untergeordnete Aufbauten wie Schornsteine oder Antennenanlagen ist zulässig.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Mischgebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke (§ 9 Abs.6 BauGB, § 9 Abs.2 NBauO)

Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Gebäude von sonstige Gewerbebetrieben gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 sind abweichend von der offenen Bauweise sind bis zu einer Länge von 60 m zulässig.

6. Maßnahmen zur Versickerung, Rückhaltung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers (§ 9 Abs.1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Für die Regenwasserbewirtschaftung ist als zentraler Rückhalteraum auf den Grundstücken ein Volumen von mindestens 25 l/m^2 abflusswirksamer Fläche vorzusehen. Das Rückhaltevolumen ist durch Rasen-, Erd- oder Folienbecken, unterirdische Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle, Gründächer mit Retention oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen herzustellen. Die Bewirtschaftung erfolgt durch Rückhaltung, Vernässung, Versickerung und Verdunstung des Regenwassers.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädl. Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen für schutzbedürftige Räume - wie Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Büros - das Erfordernis von passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Die Ermittlung von Schienen- und Straßenverkehrslärmimmissionen hat regelrecht rein rechnerisch nach den in der Schall 03 vi und der RLS-90 vii (vgl. auch Anlage 1 und 2 zur 16. BImSchV) beschriebenen Verfahren zu erfolgen. Zur Ermittlung von passiven Schallschutzmaßnahmen sind die Berechnungsregeln und sonstigen Ausführungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anzuwenden.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz kann abgewichen werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

8. Ein- bzw. Ausfahrt zur Bundesstraße 4 (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte Ein- bzw. Ausfahrt zur Bundesstraße 4 auf der südlichen Grundstücksseite kann gem. § 9 Abs. 2 bis zur Festsetzung der künftigen Ortsdurchfahrt vorab hergestellt werden.

I

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen § 9 Abs. 6 BauGB

Ausserhalb der OD-Grenze entlang der freien Strecke der Bundesstraße 4 gilt die 20,00 m Bauverbotszone. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 Meter längs der Bundesstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotstreifen). Innerhalb dieses Bauverbotsstreifens sind des Weiteren Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO oder Werbeanlagen ebenfalls unzulässig.

Hinweis: Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde dieser Sachverhalt berücksichtigt.

Gemeinde Ribbesbüttel

Bebauungsplan
Ausbüttel-Siedlung/B4

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

Rechtskräftige Fassung
§ 10 (3) BauGB

Schütz ■ Planungsbüro ■ Braunschweig

Inhaltsverzeichnis Seite

1.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
2.	Kommunale Struktur	3
3.	Plangebiet	6
4.	Bebauung und Erschließung	7
5.	Ver- und Entsorgung	8
6.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
6.1	Landes-Raumordnungsprogramm	9
6.2	Regionales RaumordnungsprogrammSatzungen	9
6.3	Flächennutzungsplan	11
6.4	Bebauungsplan	11
6.5	Vorrangige Innenentwicklung	12
7.	Umweltbelange	13
8.	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	15
9.	Lärmimmissionen	15
10.	Festsetzungen des Bebauungsplans	16
10.1	Räumlicher Geltungsbereich	16
10.2	Art der baulichen Nutzung	16
10 3	Maß der baulichen Nutzung	17
10.4	Überbaubare Flächen - Baugrenzen	17
10.5	Bauweise	18
10.6	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
10.7	Verkehrsflächen	18
10.8	Stellplätze	18
10.9	Versickerung des Niederschlagwassers	18
10.10	Passiver Schallschutz	19
11.	Bodenordnung	19
12.	Kosten	19
13.	Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	20
14.	Bauleitplanverfahren - Abwägung	23
15.	Verfahrensvermerk	24

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes `Ausbüttel-Siedlung/B4´ ist ein Bauvorhaben eines örtlichen Handwerks- und Einzelhandelbetriebes aus Ausbüttel. An dem Stammsitz des Unternehmens sind die Expansionsmöglichkeiten ausgeschöpft, so dass für den Bedarf an neuen Lagerkapazitäten die Suche nach einem geeigneten Grundstück in der räumlichen Nähe zum Stammsitz notwendig wurde. Mit einem innerörtlichen Grundstück in Ausbüttel-Siedlung wurde eine geeignete Fläche gefunden. Das von vorhandenen Siedlungsteilen umgebene Plangebiet liegt westlich der Bundesstraße 4, östlich der Regionalbahnlinie Braunschweig - Uelzen.

Eine Bauvoranfrage beim Landkreis Gifhorn hat ergeben, dass für die Zulässigkeit des Bauvorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicher zu stellen. Um diesem Erfordernis zu entsprechen, hat der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel am 17.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes `Ausbüttel-Siedlung/B4´ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Mischgebietes, um die die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines sonstigen Gewerbebetriebes und ergänzender Wohnbebauung geschaffen werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 (5 - 7) und § 1a BauGB berücksichtigt sowie die Erschließung und Versorgung sichergestellt.

Eine „nachhaltige Entwicklung” verfolgt das Ziel, die Lebensgrundlagen und Entwicklungschancen für jetzige und künftige Generationen zu sichern bzw. wieder herzustellen. Ohne gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten in den Gemeinden ist der Erhalt und Fortbestand von dörflichen Strukturen, die einen wichtigen Teil unserer Siedlungskultur darstellen und die das Orts- und Landschaftsbild prägen, nicht gewährleistet.

2. Kommunale Struktur

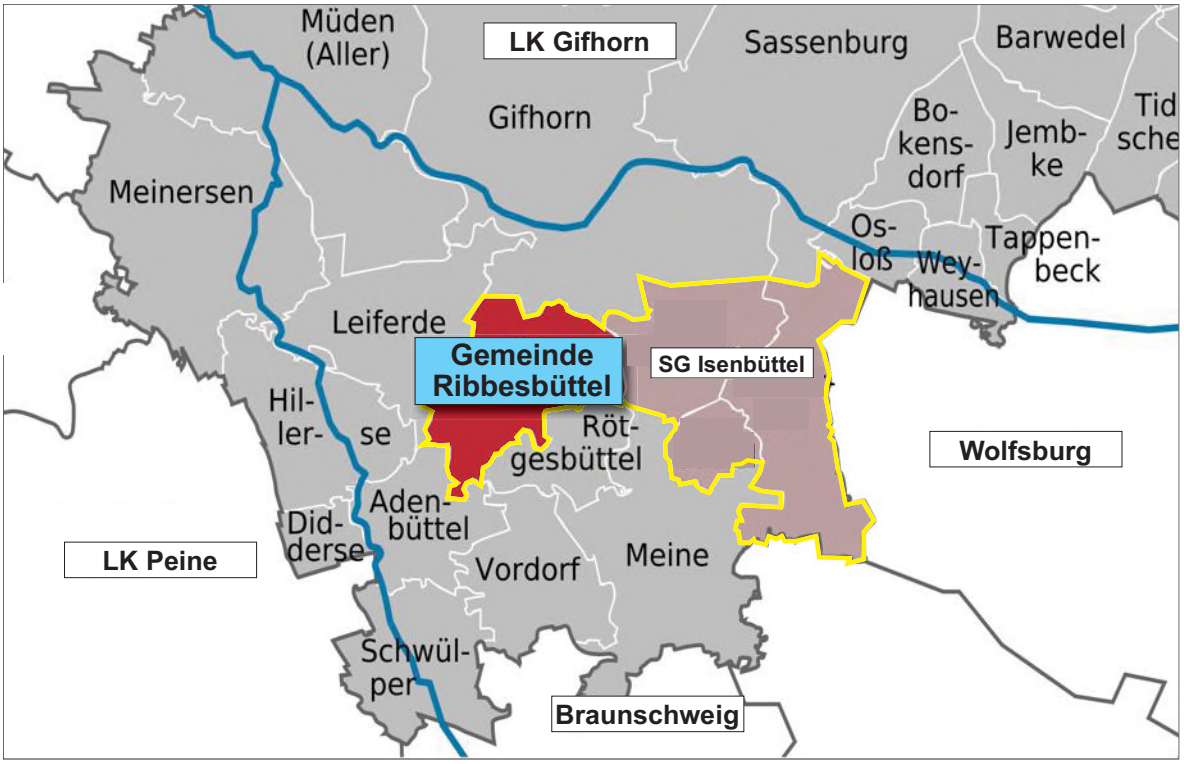
Samtgemeinde Isenbüttel

Ribbesbüttel gehört als politisch selbständige Gemeinde innerhalb der Samtgemeinde Isenbüttel zum Landkreis Gifhorn.

Die Samtgemeinde liegt im Schwerpunkt des räumlichen Dreiecks, das aus den Oberzentren Braunschweig im Süden und Wolfsburg im Osten sowie dem Mittelzentrum Gifhorn im Norden gebildet wird. Das Gebiet der Samtgemeinde Isenbüttel hat eine Fläche von rund 77 km². Die Samtgemeinde umfasst die Mitgliedsgemeinden Calberlah, Isenbüttel, Ribbesbüttel und Wasbüttel. Sitz der Verwaltung ist Isenbüttel. Insgesamt leben rund 15.500 Menschen in den 15 Ortsteilen und Siedlungen der Samtgemeinde.

Die Ausstattung in der Samtgemeinde mit Läden und Einrichtungen für den täglichen Bedarf, die medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheke, das weitere Bildungsangebot mit Oberschule sowie zahlreiche Sozialeinrichtungen u.a. eine Seniorenwohnanlage erfüllen die Anforderungen einer grundzentralen Versorgung und sind fast alle in Isenbüttel angesiedelt.

Die Lage im Landschaftsraum Südheide mit groß- und kleinräumigen Wald-, Heide- und Wiesenflächen bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung und lädt zum Wandern, Radfahren und Reiten ein. Ein besonderer Anziehungspunkt ist der bekannte, 62 ha große Tankumsee.



Kommunale Sruktur

Gemeinde Ribbesbüttel

Die Gemeinde Ribbesbüttel liegt im Nordwesten des Samtgemeindegebietes. In der Gemeinde Ribbesbüttel mit den Ortsteilen Ribbesbüttel, Ausbüttel, Druffelbeck, Vollbüttel mit den Wohnplätzen Klein Vollbüttel und Voßheide und Warmbüttel leben zurzeit ca. 2.200 Einwohner. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von knapp 25 km².

Ribbesbüttel ist mit 700 Einwohnern der `Hauptort´ der Gemeinde mit Sitz der Gemeindeverwaltung und den öffentlichen Bildungseinrichtungen Grundschule und Kindertagesstätte. Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Vereine und Einrichtungen wie Sportverein, Schützenverein, Freiwillige Feuerwehr, Gesangsverein, Landfrauenverein mit Feuerwehrkapelle, evangelische Kirchengemeinde mit der Frauenhilfe an.

In Ribbesbüttel sind private Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf wie auch in anderen Ortschaften dieser Größenordnung nur im begrenzten Umfang vorhanden.

Ortsteil Ausbüttel

Ausbüttel wurde erstmals 1330 urkundlich als Asesbuetle erwähnt. Die ursprüngliche Siedlung bestand aus wenigen landwirtschaftlichen Hofstellen. Bis zum Jahr 1945 lebten rd. 100 Einwohner in Ausbüttel. Nach 1945 entstand nördlich, in fast 1.000 m Distanz zur alten Ortslage `Ausbüttel-Siedlung´ Baugebiete mit überwiegend Wohn- und Mischnutzungen. Die Einwohnerzahl von Ausbüttel verdreifachte sich auf rd. 300 im Jahr 2018.

In Ausbüttel sind neben den landwirtschaftlichen Hofstellen zwei Gaststätten, ein Autohandel mit einer Reparaturwerkstatt und ein Fachhandel und Handwerksbetrieb für Kamine vorhanden. Im Norden der Gemarkung Ausbüttel wird der bestehende Wertstoffhof zum Abfallwirtschaftszentrum umgebaut. Angegliedert ist die Jugendwerkstatt Gifhorn, die Jugendliche und Erwachsene betreut und in die unterschiedlichen Arbeitsabläufe der Abfallwirtschaft einweist. Weiterhin befinden sich in Nachbarschaft zum Abfallwirtschaftszentrum das Umspannwerk Ausbüttel der LSW Netz und eine Gärtnerei.

Räumliche Lage

Durch Ausbüttel und `Ausbüttel-Siedlung´ verläuft die Bundesstraße 4. Die B 4 folgt im Abschnitt von Braunschweig bis in die Nähe von Hamburg einer jahrhundertealten mitteleuropäischen Post- und Verkehrsverbindung, die während der Hansezeit als „Salzstraße“ – wegen des Salzhandels bei Lüneburg – bekannt war. Heute ist die Bundesstraße eine wichtige, mit rd. 18.000 KFZ stark mit überörtlichen Verkehr belastete Hauptverkehrsachse verursacht u.a. durch einen hohen Pendleranteil aus dem nördlichen Umland zum Oberzentrum Braunschweig. Diesem Verkehrsaufkommen werden insbesondere die Ortsdurchfahrten nicht mehr gerecht. Lärm, Abgase und lange Staus belasten die Einwohner und die Umwelt.

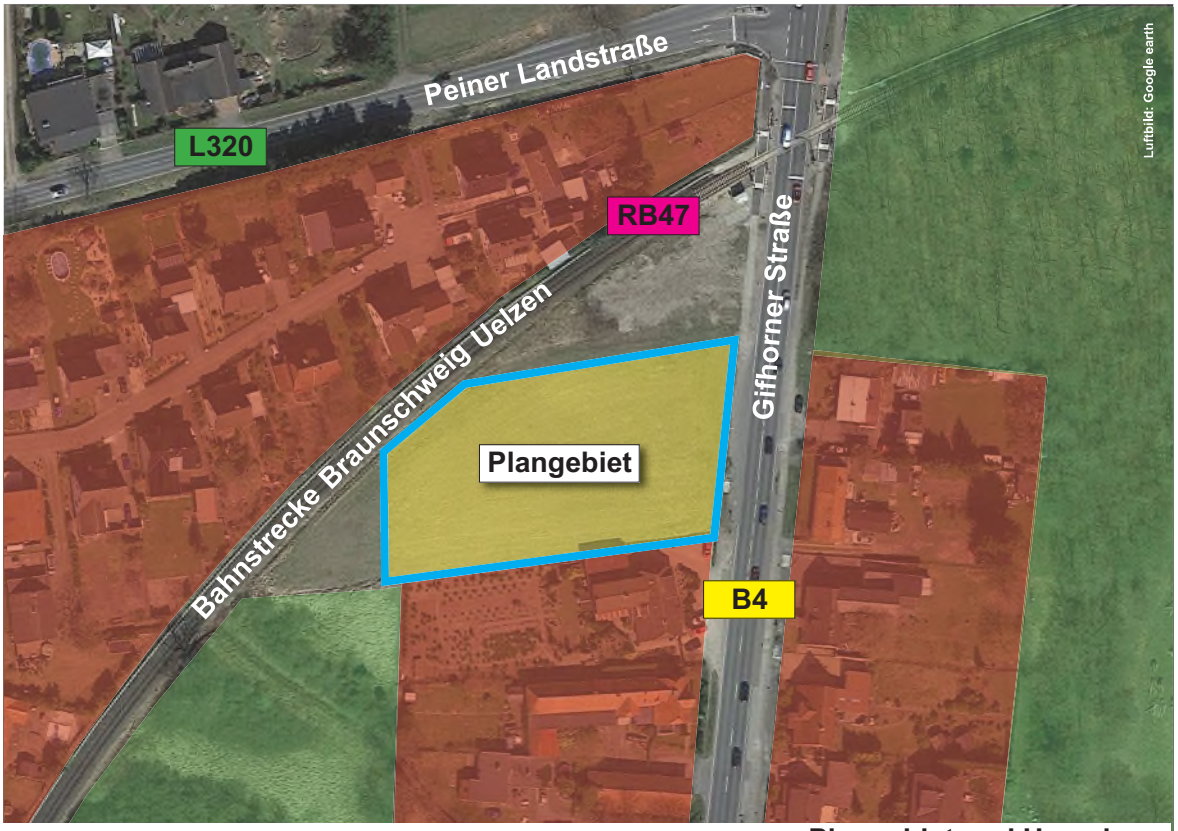
Um die Ortschaften vom Durchgangsverkehr zu entlasten, wurde für die B 4 zwischen Gifhorn und südlich Meine der Neubau der Bundesstraße in den Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen als vordringliche Maßnahme eingestellt. Das Planfeststellungsverfahren steht kurz vor dem Abschluss, mit einem kurzfristigen Baubeginn wird gerechnet.

Ausbüttel und Ausbüttel-Siedlung werden von der Regionalbahnstrecke Braunschweig - Uelzen tangiert. Die nächsten Haltestellen sind in Röttgesbüttel und Gifhorn. Über Buslinien ist Ausbüttel mit den benachbarten zentralen Orten verbunden.

Die selbstständige Gemeinde Ausbüttel wurde 1970 im Zuge der Gebietsreform in die Gemeinde Ribbesbüttel eingegliedert.

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des innerörtlichen Siedlungsgefüges von Ausbüttel-Siedlung. Im Nordwesten, Osten und Süden ist das Plangebiet von vorhandenen Siedlungsteilen umschlossen, die überwiegend Wohn- und Mischnutzungen aufweisen.



Plangebiet und Umgebung

Östlich des Plangebietes verläuft die Gifhorner Straße (B4) und im Westen die Regionalbahnstrecke Braunschweig-Uelzen. Diese quert die Gifhorner Straße nördlich vom Plangebiet. Die bisher unbebaute `Dreiecksfläche´ zwischen Bahnstrecke und Bundesstraße wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

4. Bebauung und Erschließung

Bebauungskonzept

Die konkret geplante Bebauung mit einem Lagergebäude mit und einem später in Aussicht genommenen Wohngebäude entspricht einer typischen Mischnutzung an einer überörtlichen Durchgangsstraße. Gewerbliche Nutzungen, Handelseinrichtungen, Beherbergungsbetriebe und Wohnnutzungen bilden mit ihrem Nebeneinander von großflächigen bis kleinteiligen Gebäudestrukturen das heterogene Erscheinungsbild der Bebauung der Ortschaften an der Bundesstraße.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt direkt von der Gifhorner Straße, so dass die Ausweisung von neuen Straßenverkehrsflächen nicht erforderlich ist.

Der Bereich der Gifhorner Straße liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Bei einem Erörterungstermin mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und dem LK Gifhorn wurde die Festlegung einer Ortsdurchfahrt für diesen Bereich in Aussicht gestellt.

Bis zur Festlegung der Ortsdurchfahrt kann das Grundstück bereits über die festgesetzte Ein- bzw. Ausfahrt an der südlichen Grundstücksseite erschlossen werden. Ein Linksabbiegestreifen ist aufgrund der geringen Anzahl der zu erwartenden Zufahrten nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Bushaltestellen in Ausbüttel-Siedlung ist für den Haltepunkt 4 auf der Westseite der Gifhorner Straße zusätzlich eine ca. 100 m² große Fläche des Flurstücks 636/80 erforderlich. Der Bebauungsplan berücksichtigt diesen Flächenanspruch und setzt entsprechend der einen Einfahrtbereich fest an der südlichen Grundstücksseite fest.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Verbundnetze Wasser, Schmutzwasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. In Ergänzung zu den vorhandenen Leitungsnetzen werden die erforderlichen Anschlüsse hergestellt.

Strom und Gas

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Gas wird von der LSW Netz GmbH & Co. KG, Wolfsburg übernommen.

Wasser und Schmutzwasser

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung erfolgen durch den Wasserverband Gifhorn. Die Ver- und Entsorgung der Neubebauung kann im Anschluss an die vorhandenen Leitungen geschehen.

Das Schmutzwasser wird in der Kläranlage in Isenbüttel gereinigt.

Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf dem Grundstück vorzusehen. Die Beseitigung kann durch Rückhaltung, Vernässung, Versickerung, Verdunstung und Nutzung des Regenwassers erfolgen.

Das Niederschlagswasser kann nicht durch die öffentliche Kanalisation aufgenommen werden und darf nicht auf öffentliche Flächen gelangen.

Nach den vorliegenden Ergebnissen des Bodengutachtens[1] liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchlässige, sandige Böden mit geringem Schluffanteil vor, die eine normale Sickerfähigkeit aufweisen. Der Grundwasserstand ist mit 2 m MHGW ermittelt worden. Somit liegen die Voraussetzungen für eine regelkonforme Versickerung des Niederschlagswasser vor.

Das Rückhaltevolumen ist auf der Grundlage des DWA-Arbeitsblattes-A 138 `Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser´ durch Rasen-, Erd- oder Folienbecken, unterirdische Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle, Gründächer mit Retention oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen herzustellen.

Die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen der Baugenehmigung bauordnungsrechtlich unter Beachtung der technischen Regeln nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen ist dauerhaft zu erhalten.

Alternativ sind Retensionsmaßnahmen zur Niederschlagsbeseitigung möglich.
Eine Regenwasserrückhaltung kann mit temporären Speichersystemen wie Retentionszisternen oder mit Rigolensystemen mit gedrosselter Ableitung realisiert werden. Zisternen können auch zur Brauchwassernutzung eingesetzt werden.

Müllentsorgung

Im Landkreis Gifhorn erfolgt die Müllentsorgung durch beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Die Vorgaben der RASt 06 zur Müllentsorgung mit 3-achsigen Müllfahrzeugen können berücksichtigt werden.

1 Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, bsp ingenieure GmbH, Braunschweig, 17.10.2022

6. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

6.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Das Landes-Raumordnungsprogramm in der jetzigen Fassung basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994. Es wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2007/2008 grundlegend novelliert. Die aktuelle Fassung der LROP-Änderungsverordnung, das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 ist am 17.02.2017 in Kraft getreten.

Mit verbindlichen Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen (Siedlung, Verkehrswege, Rohstoffgewinnung u.a.) und deren Entwicklungen dient das Landes-Raumordnungsprogramm dazu, die oftmals widerstreitenden wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Interessen an den Raum aufeinander abzustimmen. Es stellt so die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben liegt die Samtgemeinde Isenbüttel in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen (Landesraumordnungsprogramm Nds. 2008).

In den Metropolregionen sollen die Innovationstätigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur entwickelt werden.

6.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Aufgabe der Regionalplanung ist es, übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen und fortzuschreiben, sowie alle raumbedeutsamen Planungen aufeinander abzustimmen. Dabei handelt es sich um die Gesamtheit der auf das Verbandsgebiet bezogenen Planung entsprechend den ökologischen, wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und sonstigen infrastrukturellen Erfordernissen. Dies gilt z.B. gleichermaßen für das Regionale Raumordnungsprogramm wie für andere gemeindeübergreifende Vorhaben wie regionale Verkehrsprojekte, Freiraumschutz und Entwicklung oder Standortkonzepte für eine regional verträgliche Windenergienutzung. Im Interesse einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadt- und Regionalentwicklung werden die unterschiedlichen öffentlichen Ansprüche an den Raum durch die Regionalplanung abgewogen und in nachfolgende Planverfahren als Rahmensetzung eingebracht. Hier ist insbesondere die gemeindliche Bauleitplanung (Bebauungs- und Flächennutzungspläne) berührt.

Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden - mit dem sie umgebenden Umland und dem strukturell eng verflochtenen Mittelzentrum in Wolfenbüttel - einen international ausgerichteten Wirtschaftsraum mit ausgeprägter Bevölkerungs-, Wissenschafts- und Arbeitsmarktkonzentration, der durch den Verbund gestärkt werden soll.

Die engen Verflechtungen dienen der gegenseitigen Ergänzung und sollen für eine Stärkung der Standortstrukturen genutzt werden. Dem Regionalverband Großraum Braunschweig wird als zuständigem Träger der Regionalplanung die Aufgabe übertragen, durch Abstimmung einen Ausgleich der Entwicklungsvorstellungen herbeizuführen.

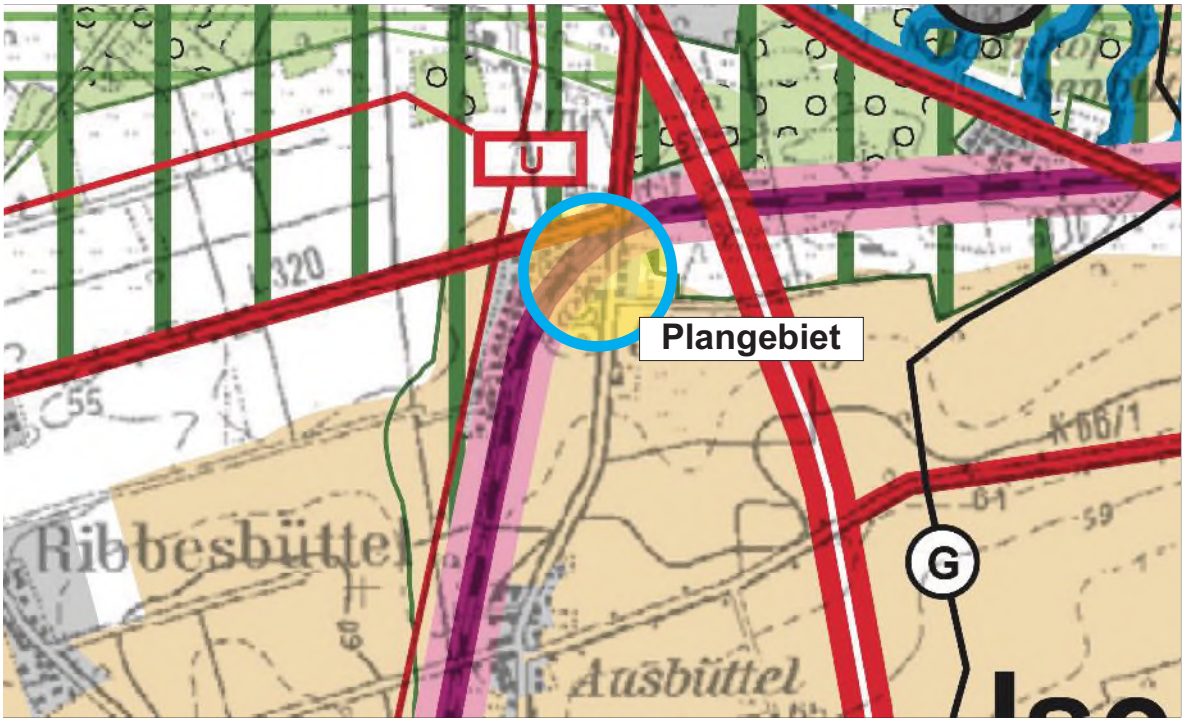
Die gemeindliche Siedlungsentwicklung ist an dem im RROP für den Großraum Braunschweig als Ziel der Raumordnung verankerten Siedlungsleitbild der dezentralen Konzentration auszurichten. Es wird ergänzt durch die Festlegung von Standorten mit besonderen Funktionszuweisungen. Demnach soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten stattfinden. Die Ausweisung neuer Bauflächen hat der Funktion des Zentralen Ortes zu entsprechen.

Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung. Diese orientiert sich am örtlichen Entwicklungsstand. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit trägt die Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der Rahmen setzenden, überörtlichen und sonstigen fachlichen Belange.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig weist in der Samtgemeinde Isenbüttel dem Ortsteil Isenbüttel die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. In den übrigen Ortsteilen soll gleichwohl eine auf
Eigenentwicklung ausgerichtete ortspezifische, den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasste Siedlungsentwicklung möglich sein.

Das geplante Mischgebiet entspricht in seiner Größe und der Nutzung durch einen bereits am Standort Ausbüttel vorhandenen Fachhandel und Handwerksbetrieb für Kamine einer ortsangemessenen Siedlungsentwicklung im Sinne der Eigenentwicklung.

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans werden die raumplanerischen Ziele und Grundsätze beachtet.

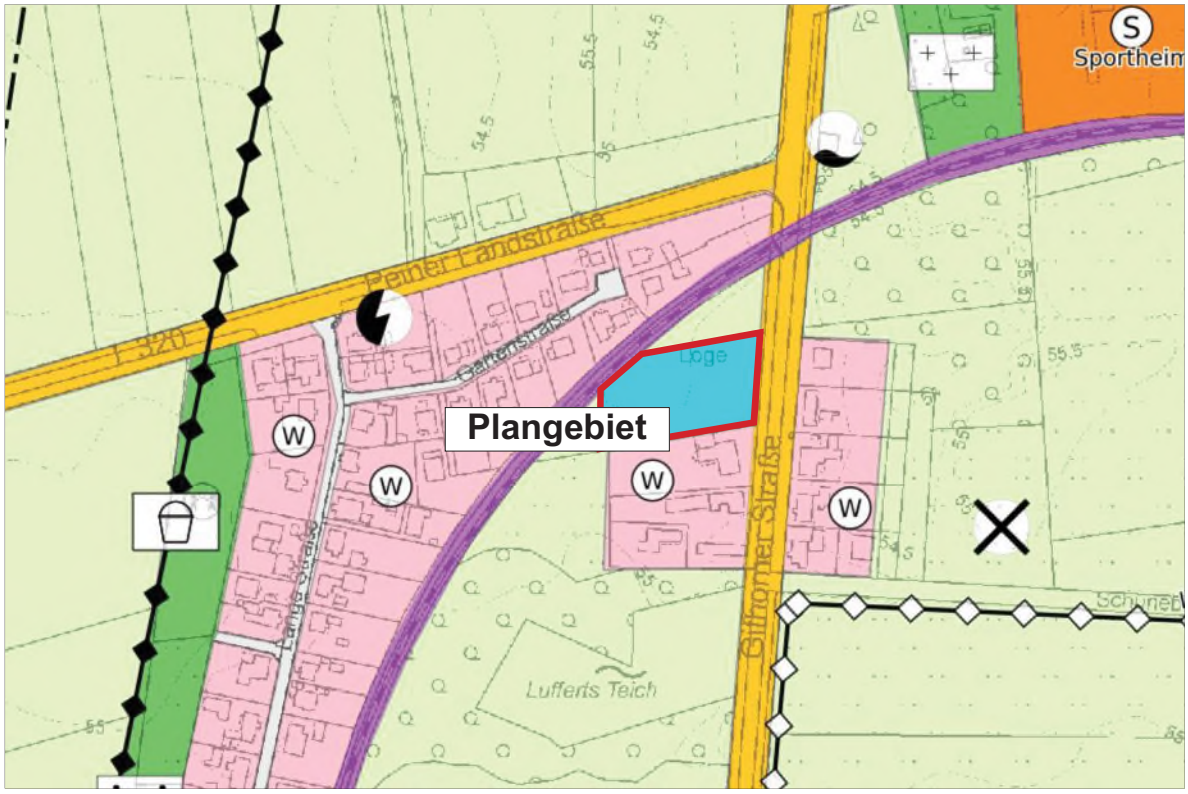


RROP 2008 Zeichnerische Darstellung

In den zeichnerischen Darstellungen des RROP liegen für das Plangebiet keine Festlegungen als Vorrang-, bzw. Vorbehaltsgebiete vor. Westlich an das Plangebiet angrenzend ist die vorhandene Bahnstrecke als Vorranggebiet `Sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr)´ festgelegt.

Das Gebot der Anpassung von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB wird durch den vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

6.3 Flächennutzungsplan



Auszug Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Ausbüttel-Siedlung/B4´ Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Danach kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

6.4 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan `Ausbüttel-Siedlung/B4´ mit Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Siedlungsgefüges von Ausbüttel-Siedlung. Er schließt im Osten, im Süden und Nordwesten an die vorhandene Bebauung an und stellt eine planerische Entwicklung nach Innen dar und erfüllt somit die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Des Weiteren darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten wird.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als
vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei Bebauungsplänen gem. § 13a BauGB wird:

- von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von dem Monitoring nach § 4c BauGB
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird der Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung des Gebietes. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist gem. § 30 BauGB ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

6.5 Vorrangige Innenentwicklung

Das *Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts* vom 11. Juni 2013 sieht weitere Möglichkeiten zur Stärkung der Innenentwicklung vor. Ein besonderer Stellenwert kommt hier der Begrenzung der Flächenneuinanspruchnahme zu. Für die Bauleitplanung sind insoweit insbesondere die Einführung eines Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB) und die erweiterten Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich und als Wald genutzten Flächen (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) zu berücksichtigen.

§ 1 Absatz 5 BauGB bestimmt allgemein die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung. Satz 1 benennt dazu die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer sozialgerechten Bodennutzung und Satz 2 den Beitrag der Bauleitplanung zu „menschenwürdiger Umwelt“, „natürlichen Lebensgrundlagen“, „Klimaschutz und Klimaanpassung“ und „Baukultur“.

In dem neuen Satz 3 ist bestimmt, dass hierzu, d. h. zur Verwirklichung der in den Sätzen 1 und 2 bestimmten Aufgaben und Ziele, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Das verdeutlicht, dass die wesentlichen Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung hauptsächlich auf den Siedlungsbestand ausgerichtet werden sollen, um eine ökonomisch, ökologisch und baukulturell belastende Siedlungsexpansion durch Flächenneuinanspruchnahme zu vermeiden und stattdessen die Attraktivität und Lebensqualität in den Innenstädten, Ortskernen und Bestandsgebieten zu stärken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst eine Fläche innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges. Diese Fläche wird zwar noch landwirtschaftlich genutzt, ist aber aufgrund der isolierten Lage mit der umgebenen Bebauung und ihrer Größe ohne Bedeutung für die heutigen Ansprüche der Landwirtschaft.

Alternative geeignete brachliegende, infrastrukturell gut angebundene Flächen sind in der Gemeinde Ribbesbüttel nicht vorhanden. Eine Flächeninanspruchnahme verbunden mit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen lässt sich nicht vermeiden.

Die vorliegende, flächensparende Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen, innerörtlichen Fläche entspricht den Entwicklungsziele der Gemeinde und stellt in Abwägung gegenüber einer Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen in Otrtsrandlage die bessere Lösung dar.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen der `Vorrangigen Innenentwicklung´.

7. **Umweltbelange** § 2 Abs. 4 und § 2a sowie Anlage zum BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Der Bereich des geplanten Baugebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung des Natura 2000-Netzes, also FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete, sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet unterliegt derzeit auch keinem gesetzlichen Schutzstatus als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes zwischen der Bundesstraße und der Regionalbahnlinie und der umgebenden Bebauung sind Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensräumen im Sinne des Artenschutzes nicht erkennbar. Kenntnisse von Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tierarten im Gebiet liegen nicht vor.

Pflanzen- und Tierwelt sind aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und des relativ hohen menschlichen Einflusses in der Umgebung stark überformt, die Vorkommen der Situation angepasst. Die faunistische Bedeutung ist als gering einzustufen.

Grundsätzlich findet bei Durchführung des Planverfahrens eine moderate Erweiterung des bebauten Siedlungsbereiches statt. Es ergeben sich grundlegende Nutzungsänderungen für die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche, die teilweise überbaut, versiegelt und in Grünflächen umgewandelt wird.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Alternative, geeignete Flächen, insbesondere freie Baugrundstücke im Innenbereich stehen in räumlicher Nähe nicht zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Belange einer sinnvollen Fortentwicklung vorhandener Ortsteile lässt sich die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht vermeiden.

Auswirkungen der Bebauungsplanung

Gesetzliche Grundlage

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 5

NAGBNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.

Der mit der Bebauung und Versiegelung verbundene Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild bringt Beeinträchtigungen für einzelne Schutzgüter mit sich. Betroffen sind insbesondere die Schutzgüter Boden, Pflanzen / Tierwelt und damit unmittelbar zusammenhängend Wasser und Klima / Luft, aber auch die Schutzgüter Orts-/ Landschaftsbild und Mensch. Im Folgenden werden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt:

Boden

Nach Realisierung des Bebauungskonzeptes können innerhalb der Fläche, die als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wird, bis zu 75% der Bodenoberfläche versiegelt werden. Die Versiegelung der Bodenfläche durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen verursacht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, da die Erdoberfläche verändert wird und verloren geht. Die natürlichen Bodenfunktionen werden stark beeinträchtigt.

Wasser

Bei Durchführung der Planung ist das anfallende Regenwasser von den Dachflächen und den Zuwegungen vor Ort zu versickern und oder zurückzuhalten.

Da das anfallende Regenwasser im Baugebiet versickert bzw. verbleibt und die grundwasserbelastende landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird, kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser als nicht erheblich eingestuft werden.

Klima/Luft

Die geplante Bebauung geht mit einer Zunahme an warmluftproduzierenden Flächen (Dach-, Wand- und befestigte Flächen) einher, was sich lokal auf das Kleinklima im Baugebiet auswirken kann. Die offene Bebauung wird mit den umgebenden, ausgleichenden Grünflächen die Durchgängigkeit der Windzirkulation nicht erheblich gefährden, wodurch der Verlust an kaltluftproduzierenden Flächen ausgeglichen werden kann.

Pflanzen/Tiere

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes zwischen der Bundesstraße und der Regionalbahnlinie und der umgebenden Bebauung sowie der landwirtschaftlichen Nutzung sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

Die geplante Bebauung führt zu einem Verlust der vorhandenen Vegetationsstrukturen der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche, was auch den Verlust potentieller Habitate für die Fauna mit sich bringt.

Die Bauphase führt temporär zu verstärkten Lärmbelastungen im Raum. Die Folgen der Baumaßnahme sind für Fauna und Flora erheblich. In dem Baugebiet werden jedoch auch Grünflächen entstehen, die mit einer entsprechenden Planung auch strukturreich gestaltet werden können, so dass mit der Baumaßnahme der Aufbau des Verbundnetzes nicht erheblich gefährdet wird. In der Umgebung sind mögliche Ausweichräume für die Fauna zusätzlich gegeben. Die Anlage neuer Gehölzstrukturen kann die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna zu einem Teil ausgleichen.

Landschaftsbild/ Erholung

Der Planungsraum besitzt für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung nur eine geringe Bedeutung. Mit den als Grünflächen hergestellten Freiflächen können das Land-

schaftsbild und der Erholungswert aufgewertet werden.

Mensch - Lärmimmissionen

Während der Bauphase wird es temporär verstärkt zu Lärmbelastungen für die benachbarten Anwohner kommen.
Für Schutzwürdige Nutzungen der geplanten Bebauung ist das Erfordernis von passiven Schutzmaßnahmen zu prüfen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Fazit

Mit der Baumaßnahme werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt. Für die o.g. Schutzgüter wurde zum Teil Schutzbedarf angezeigt. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden bei der Realisierung des Bauvorhabens berücksichtigt.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden die zulässigen Bodenversiegelungen auf den notwendigen Umfang beschränkt und der schonende Umgang mit Böden berücksichtigt.

Das festgesetzte Pflanzgebot in Nachbarschaft zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen schafft einen angemessenen Übergang zwischen besiedelten Flächen und der freien Landschaft.

8. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Die Eingriffsregelung nach §§ 13ff. BNatSchG hat zum Ziel, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auch außerhalb der besonderen Schutzgebiete zu erhalten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorrangig zu vermeiden und zu minimieren. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollten durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Als grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplans die Begrenzung der Versiegelung (GRZ) und Baumanpflanzungen festgesetzt.

Die überschlägige Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt hat ein Ausgleichsbedarf von 6.500 Werteinheiten ergeben. Eine Festsetzung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB erfolgt. Danach gilt mit Verweis auf den § 13a BauGB, dass die zu erwartenden Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

9. Lärmimmissionen

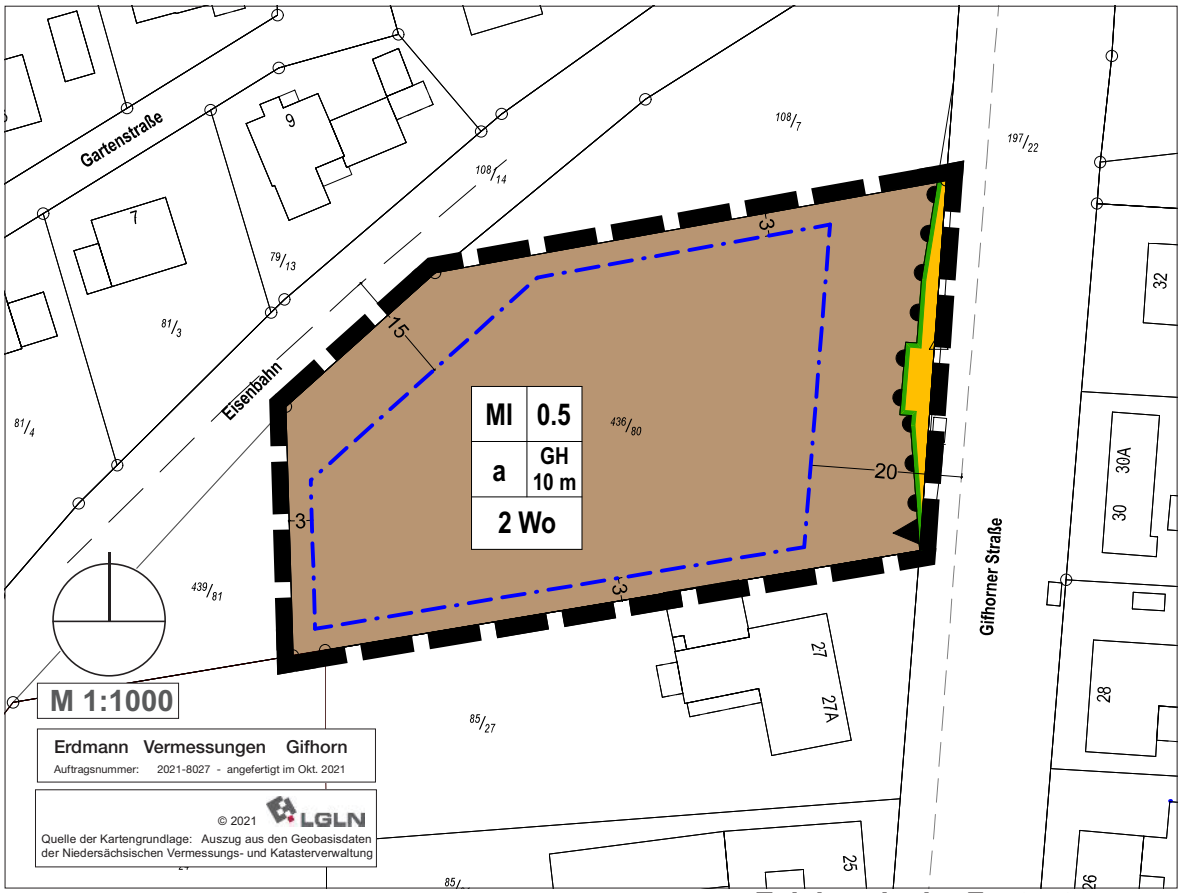
An den Geltungsbereich grenzen zwei Verkehrswege an. Im Osten die Bundesstreaße 4 und im Nordwesten die Bahnstrecke Braunschweig Uelzen RB 47.

Zur Beurteilung der Lärmbelastung der Bahnstrecke wurde ein Bauleitplan der Gemeinde Röttgesbüttel (Sandkamp 2. Änderung) zum Vergleich herangezogen.,da das südlich gelegene Baugebiet auch direkt an dieser Bahnstrecke liegt. Hier wurden folgende Lärmpegelbereiche gutachterlich ermittelt. Der Bereich bis zu einem Abstand 15 m zur Schiene liegt der Lärmpegelbereich III vor. Die Flächen mit einem Abstand von über 15 m werde dem Lärmpegelbereich II zugeordnet. Die Baugrenze zur Bahnstrecke wurde mit 15 m festgesetzt, sodass die die überbaubaren Flächen durch Lärmbelastung der Bahnstrecke

insgesamt im Lärmpegelbereich II liegen. Für schutzwürdige Nutzungen werden in diesem Lärmpegelbereich die Anforderungen an passiven Schallschutz meistens durch die heutigen Anforderungen zur Wärmedämmung erfüllt.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen von der Bundesstraße ist bei der heutigen Verkehrsbelastung mit hohen Anforderungen an den Schallschutz zu rechnen. Eine Wohnbebauung wird erst dann in Aussicht genommen, wenn die geplante Ortsumgehung fertig gestellt worden ist. Die dadurch zu erwartende Reduzierung der Verkehrsbelastung ist nicht eischätzbar. Daher setzt der Bebauungsplan zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen für schutzbedürftige Räume - wie Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Büros - fest, das Erfordernis von passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

10. Festsetzungen des Bebauungsplanes



Zeichnerische Festsetzungen

10.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Mitte der Ortslage von Ausbüttel-Siedlung mit einer Fläche von rd. 0,3 ha.

10.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird als besondere Art der baulichen Nutzung “Mischgebiet” (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsstätten, um den Gebietscharakter der benachbarten Bebauung zu wahren und vekehrsintensive Nutzungen zu vermeiden.

10.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf die Anforderungen der geplanten Mischnutzung und die benachbarten Baugebiete.

Sie beachten die Grundsätze des flächensparenden Bauens in Abwägung mit einer möglichen, sinnvollen Durchgrünung unter ökologischen und siedlungsklimatischen Aspekten.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 ermöglicht eine dem Nutzungszweck und der Örtlichkeit entsprechende, angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahl liegt im Rahmen zulässigen Orientierungswerte nach § 17 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl darf entsprechend den Regelvorschriften des § 19 (4) BauNVO durch befestigte Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Um für das Plangebiet eine angemessene Durchgrünung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden sind. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u.a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelungen der privaten Grundstücksflächen.

Gebäudehöhe

Auf eine Festsetzung der Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse wird verzichtet, da bei gewerblichen Nutzungen aus funktionalen Gründen sehr unterschiedliche Geschosshöhen zu erwarten sind.

Die erfolgte Einschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 10 m als Höchstmaß genügt in der Regel den unterschiedlichen Ansprüchen der Gewerbebauten. Sie entspricht der dörflichen Ortslage. Bezugspunkte für die Höhenangaben sind die mittlere Höhe der vorhandenen Straße und der höchste Gebäudepunkt.

10.4 Überbaubare Flächen - Baugrenzen

Durch die Festlegung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstückflächen bestimmt, in denen die Errichtung der baulichen Anlagen zulässig ist. Die festgesetzten, überbaubaren Flächen bieten genügend Freiraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken. Die Baugrenzen berücksichtigen die bauordnungsrechtlich, erforderlichen Grenzabstände und die Bauverbotszone an der Bundesstraße..

10.5 Bauweise

Um den Anforderungen der Mischnutzungen zu berücksichtigen sollen abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude über 50 m Länge ermöglicht werden. Bei der offenen Bauweise sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

10.6 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um der örtlichen Situation zu entsprechen, wird die Anzahl der Wohnungen begrenzt. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

10.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt im Osten direkt an die Gifhorner Straße´ (B4). In Höhe des Plangebietes befindet sich auf der Westseite der Gifhorner Straße eine Bushaltestelle. Für die Bushaltestelle ist der barrierefreie Ausbau als Fördermaßnahme vorgesehen. Für die Bushaltestelle werden im geringen Umfang zusätzliche Flächen innerhalb des Geltungsbereichs beansprucht. Diese zusätzlichen Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Mischgebietes erfolgt direkt von der `Gifhorner Straße´ über die festgesetzte Ein- bzw. Ausfahrt. Die Lage der Ein- bzw. Ausfahrt an der südlichen Grundstücksseite erfolgte in Abstimmung mit den zuständigen Straßenverkehrsbehörden und wird mit der größeren Entfernung zum nördlich gelegenen Bahnübergang begründet. Mit Ausnahme der Ein- bzw. Ausfahrt wird an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Bereich ohne Zu- und Ausfahrt festgesetzt.

Der Ortsteil Ausbüttel-Siedlung liegt zur Zeit noch an der freien Strecke der Bundesstraße. Die Gemeinde Ribbesbüttel und die zuständigen Straßenverkehrsbehörden beabsichtigen einvernehmlich die Einrichtung einer Ortsdurchfahrt. Der Bebauungsplan setz gem. § 9 Abs. 2 BauGB fest, dass die Ein- bzw. Ausfahrt zur Bundesstraße 4 bis zur Festsetzung der künftigen Ortsdurchfahrt vorab zulässig ist.

10.8 Stellplätze

Für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, müssen gem. § 47 NBauO Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können.

Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze wird bauordnungsrechtlich festgelegt.

10.9 Versickerung des Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser kann nicht durch die öffentliche Kanalisation aufgenommen werden. Daher ist bei der Durchführung des Vorhabens das anfallende Regenwasser von den Dachflächen und den Zuwegungen vor Ort zu versickern oder zurückzuhalten.

Nach den vorliegenden Ergebnissen des Bodengutachtens[2] liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchlässige, sandige Böden mit geringem Schluffanteil vor, die eine normale Sickerfähigkeit aufweisen. Der Grundwasserstand ist mit 2 m MHGW ermittelt worden. Somit liegen die Voraussetzungen für eine regelkonforme Versickerung des Niederschlagswasser vor.

Als Versickerungsanlagen geeignet sind z.B. flache naturnah ausgebaute Rasen- und Erdmulden. Die Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DVGW-A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie die des Merkblattes ATV-DVGW-M 153: „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu berücksichtigen. Die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen ist dauerhaft zu erhalten.

Durch die direkte Versickerung oder über Zwischenspeicherung wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasser zugeführt. Dadurch werden die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasseranreicherung unterstützt und somit die Belastung der Gewässer verringert.

Alternativ sind Retensionsmaßnahmen zur Niederschlagsbeseitigung möglich. Eine Regenwasserrückhaltung kann mit temporären Speichersystemen wie Retentionszisternen oder mit Rigolensystemen mit gedrosselter Ableitung realisiert werden. Zisternen können auch zur Brauchwassernutzung eingesetzt werden.

10.10 Passiver Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen für schutzbedürftige Räume - wie Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Büros - das Erfordernis von passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Die Ermittlung von Schienen- und Straßenverkehrslärmimmissionen hat regelrecht rechnerisch nach den in der Schall 03 vi und der RLS-90 vii (vgl. auch Anlage 1 und 2 zur 16. BImSchV) beschriebenen Verfahren zu erfolgen. Zur Ermittlung von passiven Schallschutzmaßnahmen sind die Berechnungsregeln und sonstigen Ausführungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anzuwenden.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz kann abgewichen werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

11. Bodenordnung

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

12. Kosten

Die Bauflächen sind bereits erschlossen. Kosten für die Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsmedien werden von dem Vorhabenträger übernommen. Die Gemeinde wird ergänzend zum Bebauungsplan mit den Grundstückseigentümern einen städtebaulichen Vertrag abschließen, der u.a. Regelungen der Kostenübernahme vorsieht.

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

2 Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, bsp ingenieure GmbH, Braunschweig, 17.10.2022

13. Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange

Landkreis Gifhorn

Brandschutz

Allgemein:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). 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 Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Keine ausreichenden Angaben zur Gebietstypik, daher kann keine Aussage zum Löschwasserbedarf getroffen werden.

Bemessung:

Gegen den B–Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1.

Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) 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-/Samtgemeindebrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Ver-kehrsflächen“ 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 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

4.

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§4 NBauO in Verbindung mit §§1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

Kreisarchäologie

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

LGLN - Kampfmittelbeseitigung

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Luftbildauswertung

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

Landwirtschaftskammer NDS, Bezirksstelle Braunschweig

Hinweise zu landwirtschaftlichen Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen können Immissionen entstehen, die in den Geltungsbereich hineinwirken können und als ortsüblich zu tolerieren sind.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Randbereich des Plangebietes befindet sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan (Straßenparzelle B4) ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Verkehrswege sind so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Deutsche Bahn

Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Abstände

Die Abstände gemäß § 5 NBauO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind zwingend einzuhalten.

Kabel und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Die genaue Lage ist durch Suchschlitze zu ermitteln.

Neuanpflanzungen

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben muss ausgeschlossen werden.

Beleuchtung

Es muss ausgeschlossen werden, dass durch angebrachte Beleuchtung bzw. Leuchtkörper jeglicher Art, der Eisenbahnbetrieb beeinträchtigt wird. Insbesondere bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Zugangs- und Zufahrtrechte

Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.

Feuerwehrzufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.)

nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.

Hinweise zum Immissionsschutz

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).

Im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Erschütterungsimmissionen bedingt durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen. Diese verursachen im Regelfall zwar keine Gebäudeschäden, sind jedoch möglicherweise von Menschen in den Gebäuden zu spüren. Es sind daher notwendige Maßnahmen in den bahnnahen Gebäuden zur Vermeidung von Erschütterungen durchzuführen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Vodafon Kabel

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die genaue Ausgestaltung der geplanten südlichen Zufahrt zum Mischgebiet ist vor der Bauausführung mit den aktuellen Planungen der Straßenbauverwaltung zu der Busbucht abzustimmen.

14. Bauleitplanverfahren - Abwägung

In den Bauleitplanverfahren gem. § 4 (1), § 4 (2) und § 4a (3) BauGB sind Stellungnahmen von Dritten, Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die eine Abwägung im Sinne des § 1 (7) BauGB erforderten. Private Stellungnahmen ausden Verfahren nach § (1), § 3 (2) und § 4a (3) liegen nicht vor.

Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

15. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Begründung hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 22.06.2022 bis 22.07.2022 öffentlich ausgelegen.

Der Entwurf der Begründung hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 04.10.2022 bis 18.10.2022 erneut öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 03.11.2022 durch den Rat der Gemeinde Ribbesbüttel unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Ribbesbüttel, den 04.11.2022 Buske

Bürgermeister