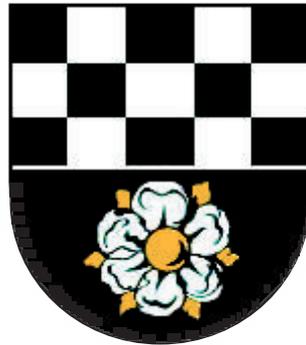


Gemeinde Ribbesbüttel

Ortsteil Ribbesbüttel

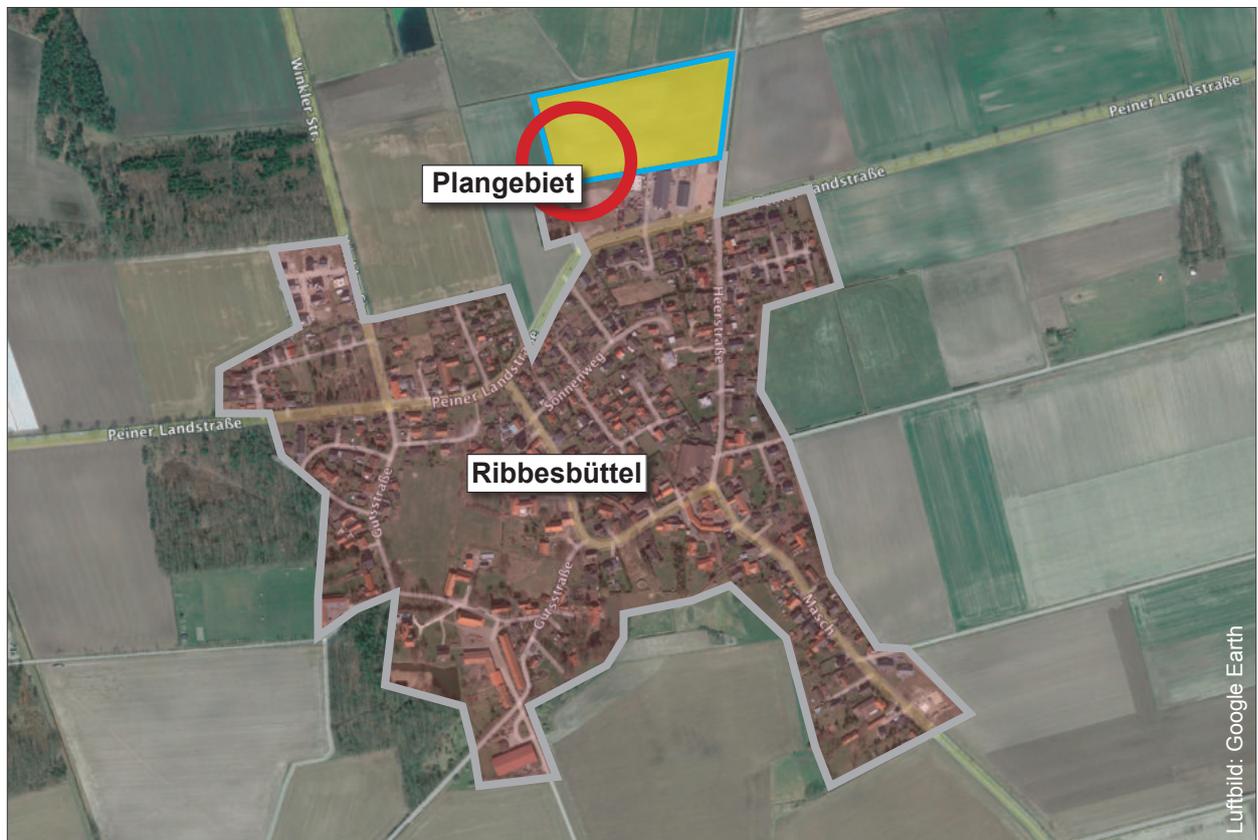


Bebauungsplan Gewerbegebiet Ribbesbüttel 1. teilweise Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)
Vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB

Entwurf

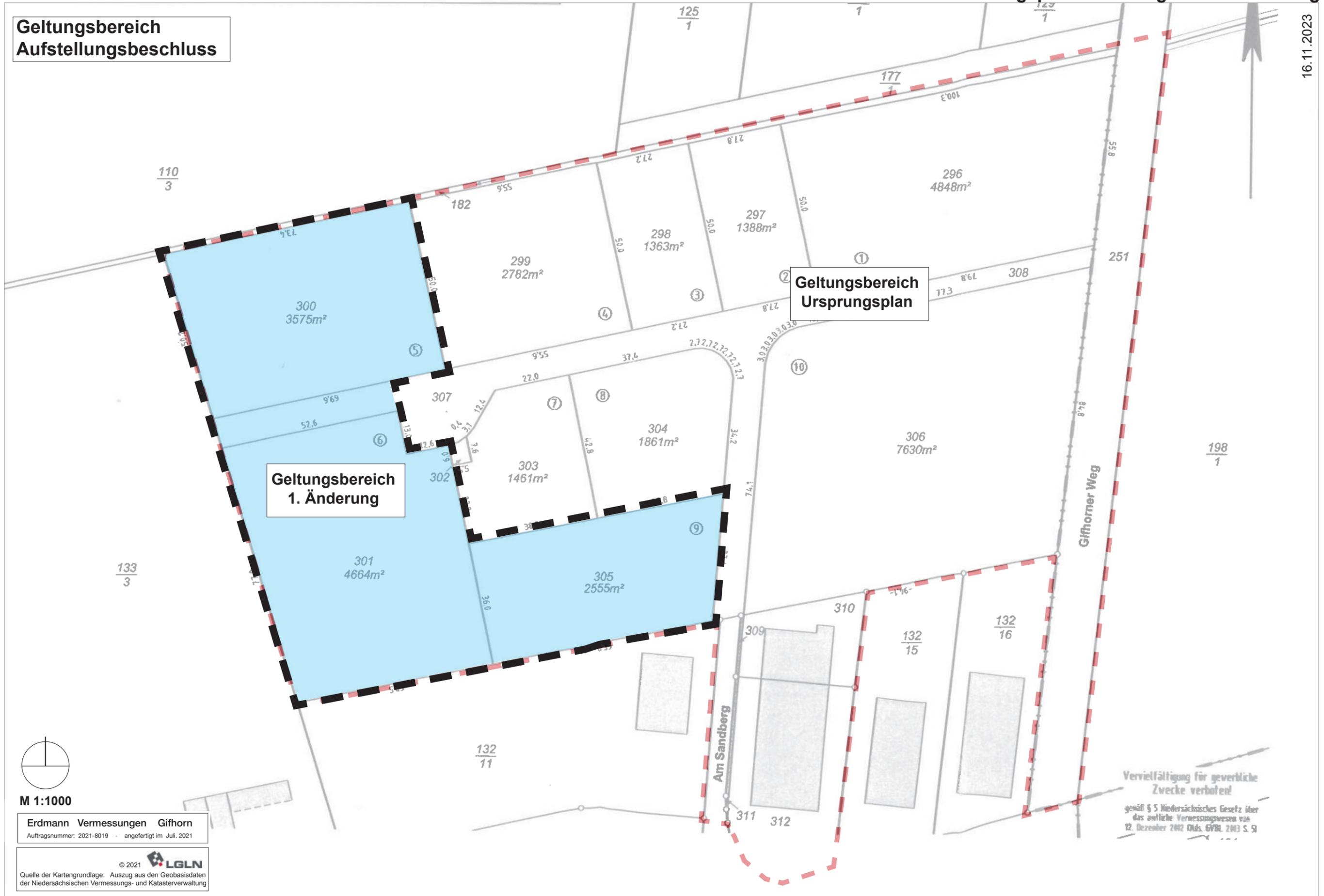
§ 3 (2) und § 4(2) BauGB



Geltungsbereich
Aufstellungsbeschluss

Geltungsbereich
Ursprungsplan

Geltungsbereich
1. Änderung



M 1:1000

Erdmann Vermessungen Gifhorn
Auftragsnummer: 2021-8019 - angefertigt im Juli 2021

© 2021 LGLN
Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Vervielfältigung für gewerbliche
Zwecke verboten!
gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über
das amtliche Vermessungswesen von
12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 9)

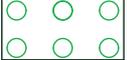
Gemeinde Ribbesbüttel 1. Änd. Bebauungsplan Gewerbegebiet Ribbesbüttel

Zeichnerische Festsetzungen



PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 90**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO) Gewerbe (§ 8 BauNVO), TF 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**0,6** Grundflächenzahl, TF 2**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**GH** Gebäudehöhe als Höchstmaß, TF 2**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**a** abweichende Bauweise, TF 3 Baugrenze**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, TF 8**Sonstige Planzeichen** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gewerbegebiete GE 1 bis GE 6 (§ 8 BauNVO)

1.1 Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 Nr.1 und 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2 Einschränkungen § 1 Abs. 5-9 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, Tankstellen - ausgenommen Betriebstankstellen - und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von KFZ-Einzelhandel ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten bis zu einer Größe von max. 250 m² (Max. 20 % der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs) zugelassen werden, wenn diese

- in einem unmittelbaren räumlichen, baulichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- die Sortimente der angebotenen Waren und Güter einen direkten Bezug zum jeweiligen Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb aufweisen.

Der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) ist nicht zulässig.

Gewerbebetriebe des Internet- bzw. Versandhandels für den Direktvertrieb ohne Kunden zugängliche Verkaufsstätten sind zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb der Gewerbegebiete GE darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl GRZ gem. 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Innerhalb der Gewerbegebiete GE beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe **GH 12 m**. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

Die maximalen Gebäudehöhen werden vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bei Gebäuden mit geneigten Dächern bis zur Oberkante Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdächern bis Oberkante Wandabschluss / Attikaabschluss bei Flachdächern gemessen.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) darf durch untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlage, Maschinenräume,

Treppenaufgänge etc. oder durch sonstige Nutzungen und Nebenanlagen wie Photovoltaikanlagen um maximal 2,00 m überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichend von der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen wird die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO für alle in Betracht kommenden Anlagen insgesamt ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie der Ableitung von Abwasser dienen sowie befestigte Zufahrten und Einfriedungen.

5. 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.

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

Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Jedes Betriebsgrundstück darf nur je eine Ein- und Ausfahrt zur Straßenverkehrsfläche erhalten, wobei auch die Ein- und Ausfahrt örtlich getrennt (eine Einfahrt und eine Ausfahrt) angeordnet werden kann.

Die Einfahrten sind so anzulegen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

7. Dezentrale Niederschlagswasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu beseitigen. Die Beseitigung kann durch Zurückhaltung, Nutzung und bzw. oder Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen.

Die Versickerungsanlagen sind gemäß DWA-Arbeitsblatt-A 138 `Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser´ herzustellen.

Die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen ist dauerhaft zu erhalten.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baum-/Strauchhecke mit 1 standortgerechten einheimischen Laubbaum (StU 18-20 cm, 3 x verpflanzt) und 25 Stk. Sträuchern pro 100 m² Pflanzfläche gemäß Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel

Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste Bäume (auch in Sorten):

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

8.2 Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücken

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.

8.3 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung der Gewerbeflächen und die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche LED-Leuchtmittel zulässig. Geeignete marktgängige Leuchtmittel sind LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 Kelvin oder weniger sowie mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 %.

Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Leuchten möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene, vollständig gekapselte Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

9. Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 6 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) je m ²		
Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
GE 1	58	43
GE 3	56	41
GE 5	53	38

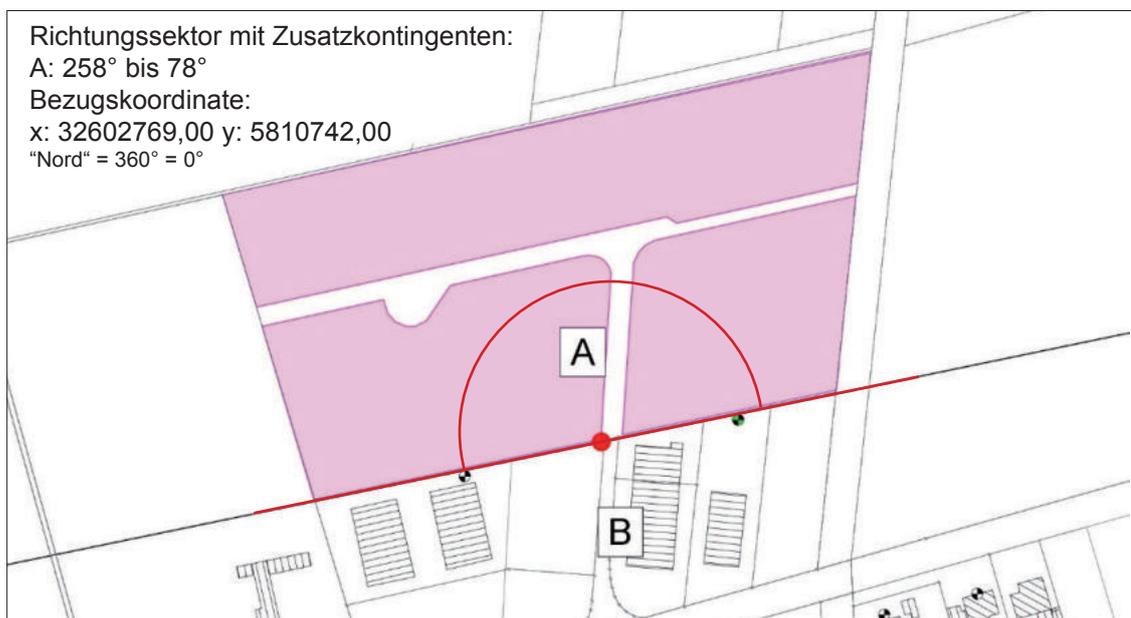
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691: 2006-12.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für den Richtungssektor A (Richtungssektor mit Zusatzkontingenten: A: 258° bis 78° Bezugsordinate: x: 32602769,00 y: 5810742,00) erhöhen sich die Emissionskontingente der GE 1 bis GE 6 Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingent		
Teilfläche	EK,zus,T	EK,zus,N
GE 1	7	7
GE 3	9	9
GE 5	12	12

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $LEK_{i,j}$ durch $LEK_{i,j} + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.



Zeichnerische Darstellung Richtungssektor

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ÖBV)

§ 84 Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für die GE-Flächen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ribbesbüttel“.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung von Werbeanlagen.

2. Werbeanlagen § 84 Abs. 3 Nr. 2

2.1 Allgemeine Zulässigkeit

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

2.2 Werbeanlagen an den Gebäuden

Werbeanlagen sind nur an den straßenzugewandten Gebäudeseiten und nur unterhalb des Dachabschlusses bzw. der Traufe bis zu einer max. einer Höhe von 5 m über ausgebauter Fahrbahn zulässig.

Je Gewerbebetrieb sind max. 1 Logo und/oder Schriftzug in den max. Abmessungen 1,0 m Höhe und 5,0 m Breite zulässig.

Werbeanlagen in fluoreszierenden Farben und Folien sowie in Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig.

2.3 Werbeanlagen auf den Freilächen

Je Gewerbegrundstück sind eine freistehende Werbestele in den max. Abmessungen von 5 m Höhe über ausgebauter Fahrbahn und 2 m Breite und 5 Fahnenmasten mit einer max. Masthöhe von 5 m über ausgebauter Fahrbahn zulässig.

2.4 Beleuchtung der Werbeanlagen

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Bildwechsel, mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern, mit Laserwerbung, Skybeamer oder ähnlichem.

Als Leuchtmittel sind nur LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 Kelvin oder weniger sowie mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 %.

Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei sein.

Der Betrieb der beleuchteten Werbeanlagen ist in der Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr nicht zulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 Abs. 3 NBauO

Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 3 können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro, geahndet werden.

NACHRICHTLICHE HINWEISE § 9 Abs. 6 BauGB

Kreisarchäologie

Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes NDSchG). Sämtliche Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 NDSchG. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

SONSTIGE HINWEISE

Artenschutz

Baufeldfreimachung und Erschließungsmaßnahmen sind nur von Anfang September bis Ende Februar zulässig. Eine Abweichung von dieser Bauzeitenbeschränkung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich, wenn eine fachkundige Person maximal 10 Tage vor Baubeginn das Fehlen entsprechender Brutnester nachweist.

Kampfmittel

Eine Kampfmittelfreiheit für das Plangebiet kann nicht bescheinigt werden. Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens haben Maßnahmen gemäß § 202 BauGB, DIN 18915 und DIN 19731 zu erfolgen. Ein Bodenmanagementkonzept ist vor Beginn der Baumaßnahme zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Hingewiesen wird auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen im Norden und Westen von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich zu dulden sind.

Gemeinde Ribbesbüttel



Bebauungsplan Gewerbegebiet Ribbesbüttel 1. teilweise Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)
Vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB

Begründung

Entwurf

§ 3 (2) und § 4(2) BauGB



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
2. Ribbesbüttel	5
2.1 Kommunale Struktur	5
2.2 Historische Entwicklung	6
2.3 Überörtlicher Verkehr	6
2.4 Lage des Plangebietes	7
2.5 Erschließung des Baugebietes	7
2.6 Ver- und Entsorgung	8
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm	8
3.2 Regionales RaumordnungsprogrammSatzungen	8
3.3 Flächennutzungsplan	10
3.4 Bebauungsplan	11
3.5 Vorrangige Innenentwicklung	11
4. Externe Gutachten und Untersuchungen	12
4.1 Schalltechnisches Gutachten	12
4.2 Boden- und Baugrunderkundung	13
4.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	14
4.4 Umweltbericht	15
5. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	16
6. Bodenmanagement	17
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
7.1 Räumlicher Geltungsbereich	18
7.2 Art der baulichen Nutzung	18
7.3 Maß der baulichen Nutzung	20
7.4 Überbaubare Flächen - Baugrenzen	20
7.5 Bauweise	20
7.6 Verkehrsflächen	21
7.7 Stellplätze	21
7.8 Versickerung des Regenwassers	21
7.9 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
7.10 Festsetzungen zum Immissionsschutz	23
8. Hinweise zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen	23
9. Örtliche Bauvorschrift	34
10. Bodenordnung	25
11. Kosten	25
12. Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	25
13. Bauleitplanverfahren - Abwägung	30
14. Verfahrensvermerk	30

1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplans

Die vorliegende 1. vereinfachte Änderung bezieht sich auf den Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Ribbesbüttel', der am 28.02.2023 rechtsverbindlich wurde.

Der ursprünglich Bebauungsplan wurde aufgestellt, um der Nachfrage an Gewerbeflächen zu entsprechen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt im Norden der Ortlage von Ribbesbüttel und erfasst eine ca. 3,7 ha große, zuvor landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Baukonzept sieht rund zwölf Gewerbegrundstücke in unterschiedlichen Größen vor. Die verkehrliche Erschließung erfolgt innerorts von der Peiner Landstraße über der vorhandenen Straße Am Sandberg. Die innere Erschließung ist als Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen. Zur Erschließung von eventuell weiteren Bauflächen im Westen wurde eine verkehrliche Anbindung als Option 'reserviert'. Diese verläuft vom Wehdehammer bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze und ist öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließung des Gewerbegebietes mit Straßenausbau und Herstellung Ver- und Entsorgungsanlagen wurde im Jahr 2023 durch einen Erschließungsträger fertiggestellt. Aufgrund des Bedarfs und der großen Nachfrage wurden die Grundstücke größtenteils bereits an Gewerbebetriebe veräußert. Die Bebauung der Grundstücke wird zeitnah im Jahr 2024 erfolgen.

Für die Flurstücke 300, 301 und 305 im Westen des Plangebietes gibt es einen Investor, der die Flurstücke insgesamt erwerben möchte. Eine zusammenhängende Nutzung der Grundstücke ist nicht möglich, da zwischen den Flurstücken 300 und 301 planungsrechtliche eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung von potentiellen Bauflächen westlich des Gewerbegebietes festgesetzt wurde.

Die Festsetzung dieser potentiellen Erweiterungsstraße widerspricht einer gewünschten gemeinsamen Nutzung der einzelnen Flurstücke und schränkt die Möglichkeiten der Bebauung deutlich ein.

Die zukünftige Eigentümerin der drei Grundstücke hat daher beantragt, die Festsetzung der geplanten Erweiterungsstraße aufzuheben und eine zusammenhängende bebaubare Fläche vorzusehen, um entsprechend des Vorhabenkonzeptes eine sinnvolle gemeinsame Nutzung und Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

Diesem Antrag entspricht die Gemeinde und führt die planungsrechtliche Änderung des bebauungsplans durch.

Die Änderungen beinhalten die Aufhebung der öffentlichen Verkehrsfläche und Festsetzung als Gewerbefläche, die Ausweisung einer zusammenhängenden überbaubaren Fläche und die Änderung der zulässigen Gebäudehöhe von 10 auf 12 m. Für die Aufhebung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge dieser Änderung keine Festsetzung zum Ersatz der aufgegebenen Verkehrsanbindung nach Westen. Die Entwicklung von weiteren Bauflächen westlich des Gewerbegebietes unterliegt bisher keiner konkreten Planung. Eine eigenständige Erschließung dieser Fläche kann unabhängig von der Peiner Landstraße erfolgen. Dennoch wird die Gemeinde zur dinglichen Sicherung einer bisher nicht erforderlichen verkehrlichen Anbindung vorsorglich mit der Eigentümerin einen städtebaulichen Vertrag zu deren Sicherung abschließen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da einschränkende Vorgaben nicht vorliegen.

Die Aufstellung der Änderung wird vereinfachend ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 wird abgesehen.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten gewerblichen Nutzung im Änderungsbereich 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.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes mit dem Titel „Gewerbegebiet Ribbesbüttel mit ÖBV, 1. vereinfachte, teilweise Änderung“ wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Gemeinde Ribbesbüttel in seiner Sitzung am 07.12.2013 gefasst. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der betroffenen Behörden durchzuführen.

2. Ribbesbüttel

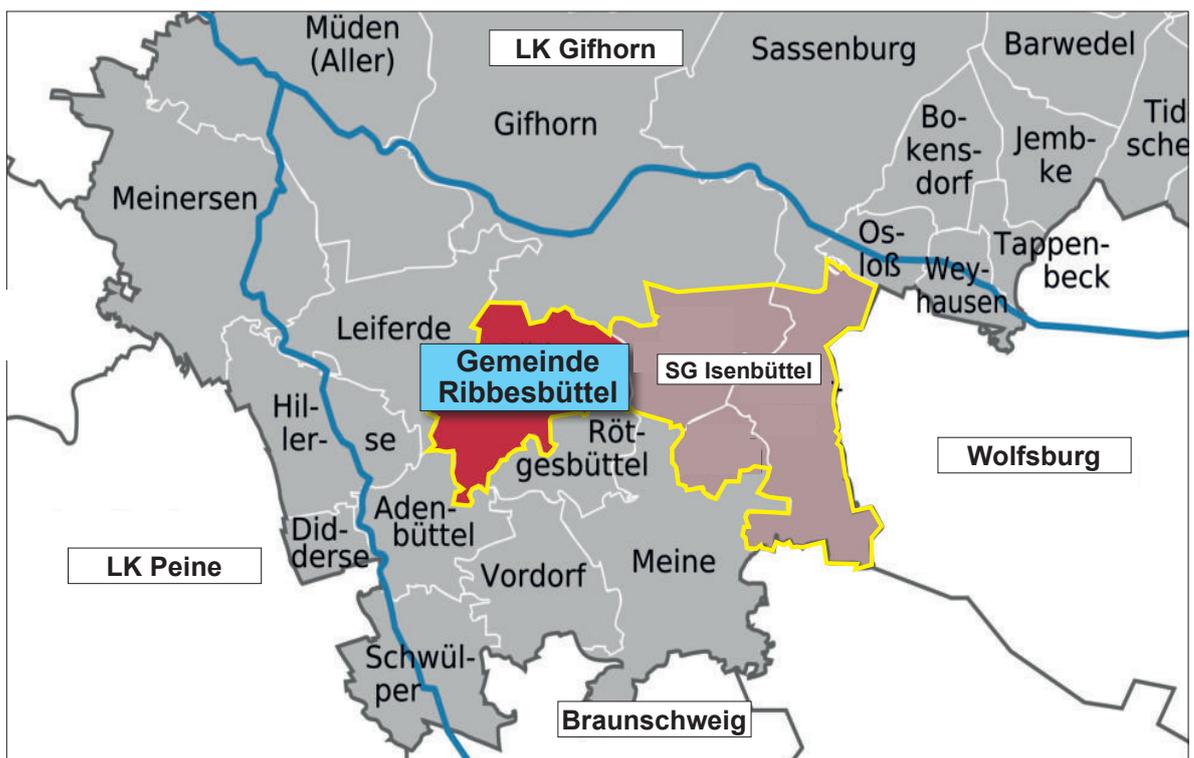
2.1 Kommunale Struktur

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 Tankumsee, mit seiner 62 ha großen Seefläche.



Kommunale Struktur

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 rd. 800 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 mit Feuerwehrkapelle, Gesangsverein, Landfrauenverein, 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.

2.2 Historische Entwicklung

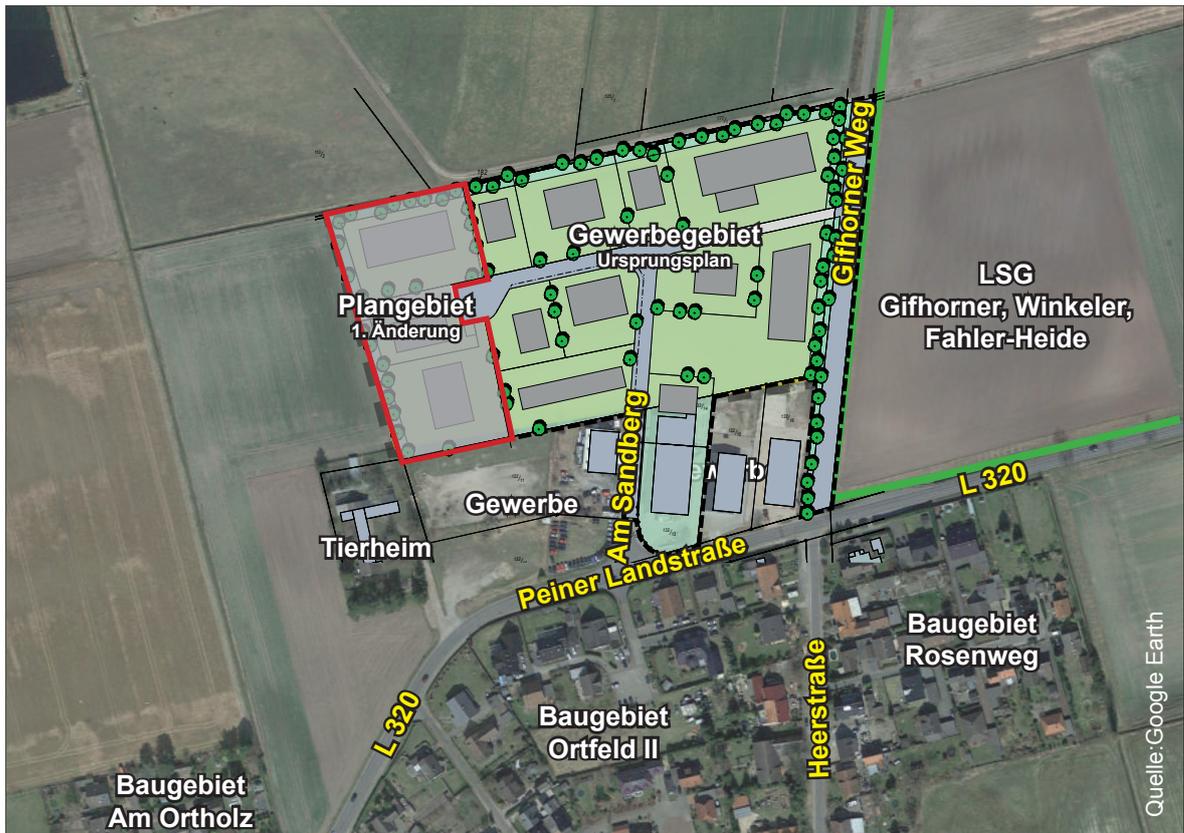
Das 1000-jährige Ribbesbüttel wurde 1007 als Rikbaldesgebutle erstmals urkundlich erwähnt. Im Mittelalter gehörte der Ort zur Herrschaft der Edelherrn von Meinersen, die den Welfen nahestanden. Als Herzog Otto der Strenge von Lüneburg 1316 die Burg Meinersen einnahm, kam Ribbesbüttel zum Fürstentum Lüneburg. 1548 wurde die Burg Ribbesbüttel erwähnt, die auf einem Merian-Stich von 1654 abgebildet ist. Der heutige Schlossbau an derselben Stelle ist ein Neubau von 1906. (Quelle: Wikipedia)

1489 waren in Ribbesbüttel außer dem adligen Gut 2 Vollhöfe, 4 Halbhöfe und 15 Koten vorhanden. Nachdem 1811 38 Wohngebäude gemeldet waren, hatte sich das Dorf in der Mitte des 19. Jahrhunderts auf 57 Wohngebäude (1848) vergrößert, vor allem durch Bebauung an der damaligen Poststraße von Braunschweig nach Hamburg. Es trat danach eine Stagnation ein, die zu nur ganz langsamer Dorfausweitung führte. Erst die Folgen des zweiten Weltkrieges brachten von den 50er Jahren an eine rege Bautätigkeit. Durch den erheblichen Zustrom der Vertriebenen und Zugewanderten steigerte sich die Einwohnerzahl von 333 Einwohner im Jahre 1939 auf 744 bereits im Jahre 1950. (Quelle: www.isenbüttel.de)

2.3 Überörtlicher Verkehr

Ribbesbüttel ist über die Landesstraße 320 und die Kreisstraßen 52 und 82 in das überörtliche Straßennetz der Bundesstraßen 4, 188 und 214 sowie die Bundesautobahnen A2 und A39 eingebunden. Die benachbarten, zentralen Orte sind auf kurzem Weg gut über das vorhandene, klassifizierte Straßennetz zu erreichen. Das Grundzentrum in Isenbüttel und das Mittelzentrum Gifhorn sind in 6 km und die Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg sind in 25 km erreichbar. Weiterhin ist Ribbesbüttel über Buslinien an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

2.4 Lage des Plangebietes



Plangebiet und Umgebung

Die Fläche des Gewerbegebietes liegt im Norden der Ortslage von Ribbesbüttel und wurde bereits erschlossen. In direkter Nachbarschaft befinden sich südlich vom Plangebiet Gewerbebetriebe, die an die Peiner Landstraße grenzen. Westlich an die Gewerbeflächen schließt das Tierheim des Tierschutzvereins Gifhorn und Umgebung e. V. Das Tierheim wird diesen Standort in den nächsten Jahren aufgeben und an der Winkler Straße neu ansiedeln.

Südlich der Ortsdurchfahrt der Peiner Landstraße (L 320) liegen östlich und westlich der Heerstraße die Baugebiete Ortfeld II und Rosenweg, die überwiegend Wohnnutzung mit Einfamilienhausbebauung aufweisen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m Entfernung das Baugebiet Am Ortholz mit Wohnbebauung.

Die landwirtschaftlichen Flächen, die sich östlich vom Gifhorner Weg und nördlich der Peiner Landstraße anschließen, sind Teil des großflächigen Landschaftsschutzgebietes Gifhorner-, Winkeler-, Fahle-Heide.

2.5 Erschließung des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Peiner Landstraße über die Straße Am Sandberg in das Gewerbegebiet. Die Planstraße ist als Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen. Eine Notausfahrt nach Osten zum Gifhorner Weg ist nur für den Fall einer Havarie befahrbar.

Die festgesetzte Profilbreite von 9 m sieht zusätzlich zu den Fahrbahnen eine für die Straßenentwässerung erforderliche Versickerungsmulde vor. Die verbleibende Fahrbahnbreite von 6,75 m entspricht den Anforderungen der geplanten gewerblichen Nutzung.

Die Grundstücke des Gewerbegebietes werden direkt von der Planstraße erschlossen. Die Bebauung der Gewerbegrundstücke wird kurzfristig erfolgen. Die Gewerbebauten sind auf der Grundlage der erfolgten Festsetzungen zulässig und müssen sich in den vorgegebenen Rahmen der Gestaltung der Örtlichen Bauvorschriften einfügen, die die Gestaltung der Werbeanlagen regeln.

Zur Einbindung und Abschirmung des Gewerbegebietes wird zur freien Landschaft ein fünf Meter breiter Pflanzstreifen festgelegt.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Verbundnetze Wasser, Schmutzwasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw.

Für die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Gas ist die LSW Netz GmbH & Co. KG, Wolfsburg zuständig. weist in der Stellungnahme vom 18.07.2022 darauf hin, dass aus gegebenem Anlass Eine Erschließung mit einem Gasversorgungsnetz wird durch die LSW Netz unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen im wirtschaftlichen und politischen Umfeld nicht erfolgen.

Die zentrale Wasserversorgung sowie die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgen durch den Wasserverband Gifhorn. Zur ausreichenden Versorgung des Baugebietes mit Löschwasser wurde in Einvernehmen mit dem LK Gifhorn die Bereitstellung geregelt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu beseitigen. Die Beseitigung wird durch Zurückhaltung, Nutzung und bzw. oder Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen.

Die Müllentsorgung im Landkreis Gifhorn erfolgt durch ein beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 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).

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Aufgabe der Regionalplanung ist es, übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen und fortzuschreiben, sowie alle raumbedeutsamen

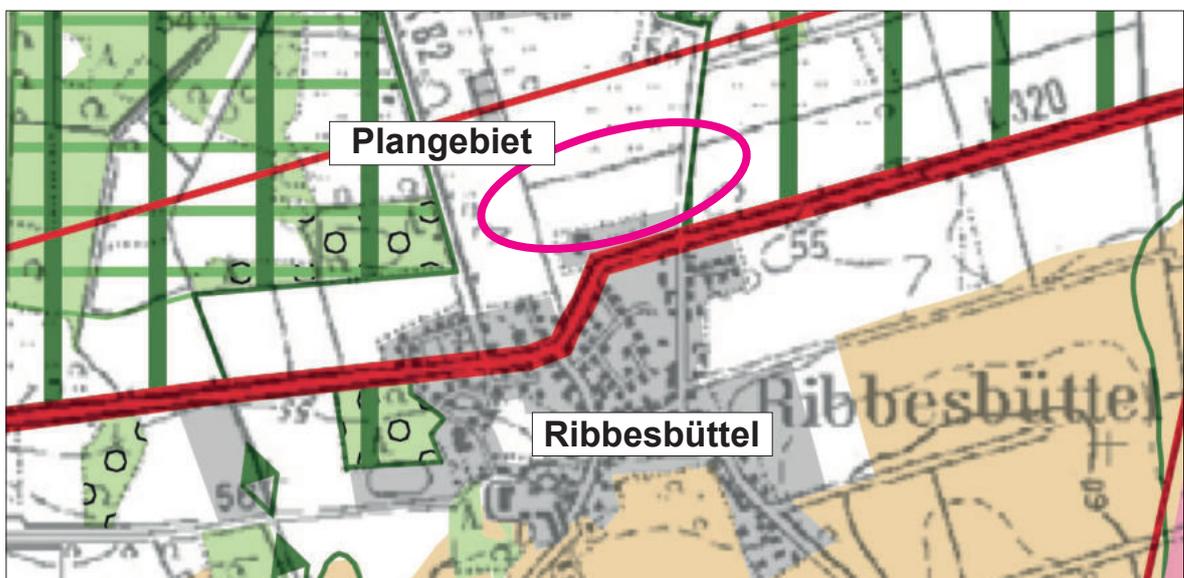
Planungen aufeinander abzustimmen. Dabei handelt es sich um die Gesamtheit der auf das Verbandsgebiet bezogenen Planung entsprechend den ökologischen, wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und sonstigen infrastrukturellen Erfordernissen. Dies gilt z.B. gleichermaßen für das Regionale Raumordnungsprogramm 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 gewerblicher 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.



RROP 2008 Zeichnerische Darstellung

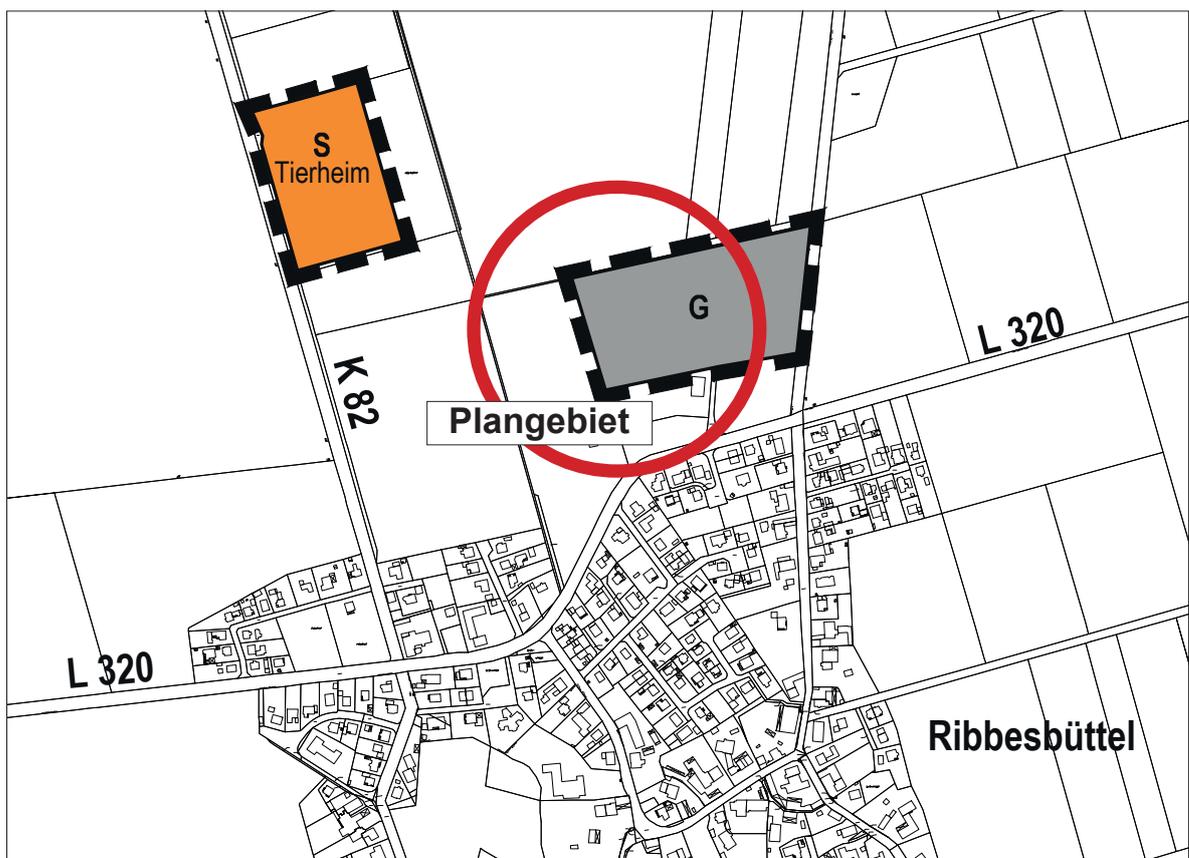
Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig weist in der Samtgemeinde Isenbüttel dem Ortsteil Isenbüttel die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. In den übrigen Ortsteilen soll gleichwohl eine auf Eigenentwicklung ausgerichtete ortspezifische, den jeweiligen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

angepasste gewerbliche Siedlungsentwicklung möglich sein.

Das geplante Gewerbegebiet entspricht in seiner Größe und der kleinteiligen Nutzung durch örtlich und regional tätige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe einer ortsangemessenen Siedlungsentwicklung im Sinne der Eigenentwicklung. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans werden die raumplanerischen Ziele und Grundsätze beachtet.

In den zeichnerischen Darstellungen des RROP liegen für das Plangebiet keine Festlegungen als Vorrang-, bzw. Vorbehaltsgebiete vor. Das Gebot der Anpassung von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB wird durch den vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

3.3 Flächennutzungsplan



Planzeichnung 42. FNP-Änderung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel stellt als vorbereitender Bauleitplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Gewerbliche Baufläche` dar.

Mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die bisherige Darstellung `Fläche für die Landwirtschaft` aufgegeben und `Gewerbliche Baufläche` als allgemeine Art der baulichen Nutzung ausgewiesen. Die 42. Flächennutzungsplanänderung wurde am 13.02.2023 genehmigt und mit der Bekanntmachung am 28.02.2023 rechtswirksam.

Der vorliegende Bebauungsplan mit dem festgesetzten Gewerbegebiet kann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.4 **Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ribbesbüttel“ erfasst eine westliche Teilfläche des Ursprungsplanes mit den Flurstücken 300, 301, 305 und teilweise das Flurstück 307 (ab Wendehammer bis westliche Grenze des Planbereichs) in einer Gesamtgröße von ca 1,1 ha.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da einschränkende Vorgaben nicht vorliegen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Das Aufstellungsverfahren wird ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. Nr. 1 durchgeführt.

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.

3.5 **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 Flächenneuanspruchnahme 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.

Die vorliegende vereinfachte Änderung des Bebauungsplans erfasst planungsrechtlich bereits gesicherte Bauflächen. Die Anforderungen der 'Vorrangigen Innenentwicklung' werden berücksichtigt.

4. Externe Gutachten und Untersuchungen zum Ursprungsplan

4.1 Schalltechnisches Gutachten

Zur schalltechnischen Beurteilung des geplanten Gewerbegebietes wurden die beratende Ingenieure und Sachverständige für Geräusche - Erschütterungen – Bauakustik Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH mit der Ausarbeitung eines Schallgutachtens¹ beauftragt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden für die geplanten Gewerbegebietsflächen, unter Beachtung der Geräuschvorbelastung durch vorhandene gewerbliche Nutzungen, Emissionskontingente ermittelt. Die Beurteilung der anstehenden städtebaulichen Planung erfolgte auf der Grundlage von Beiblatt 1 zu DIN 18005. Im Hinblick auf die erforderliche Emissionskontingentierung wird auf die Regelungen der DIN 45691 abgestellt.

Eine Vorabschätzung hat ergeben, dass bei Ansatz uneingeschränkter, „gebietstypischer“ Emissionspegel die maßgebenden ORIENTIERUNGSWERTE im Bereich der unmittelbar südlich an die GE-Flächen angrenzenden MD2-Flächen überschritten werden. Aus diesem Grunde ist unter schalltechnischen Gesichtspunkten in jedem Fall eine Gliederung und Einschränkung des geplanten Gewerbegebiets erforderlich. Dabei ist im Rahmen der Kontingentierung das Nicht-Relevanzkriteriums (Ziffer 3.2.1 der TA Lärm) für die südlich angrenzenden MD2-Flächen zu beachten.

Das betrachtete Plangebiet befindet sich am Nordrand der bebauten Ortslage von Ribbesbüttel. Die geplanten GE-Flächen schließen unmittelbar nördlich an die bereits bestehenden MD2-Flächen des Bebauungsplanes „Ortfeld II“ an. Die Flächen „MD2“ zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der im Süden gelegenen Peiner Landstraße werden heute gewerblich genutzt. Sowohl für diesen Bereich als auch für die südlich der Peiner Landstraße gelegene Bebauung (MD1) liegt mit dem Bebauungsplan „Ortfeld II“ ein qualifizierter Bebauungsplan vor, der die angesprochenen Flächen als Dorfgebietsflächen (MD BauNVO) ausweist.

Auf der Westseite der vorgenannten MD2-Flächen schließt das Gelände des Tierschutzvereins Gifhorn und Umgebung e.V. an. Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt nicht vor. Es ist für den Tierschutzverein ebenfalls von einem Schutzanspruch wie für Misch- oder Dorfgebiete (MI/MD) auszugehen. Weiter westlich sind Wohnbauflächen (WA) bzw. Kleinsiedlungsflächen (WS) in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Ortrod Feld“ und „Am Ortholz“ auf der Westseite des Plangebietes zu beachten. Nördlich des Plangebietes, in rd. 1 km Entfernung, befindet sich die Siedlung Winkeler Straße, für welche ebenfalls kein Bebauungsplan vorliegt. Nach Mitteilung der Stadt Gifhorn wird hier eine Einstufung als allgemeines Wohngebiet (WA) als sachgerecht angesehen.

Schließlich befindet sich weitere Wohnbebauung auf der Ostseite des Bebauungsplanes „Ortfeld II“, südlich der Peiner Landstraße (Gebäude Heerstraße Nr. 2/2A sowie die Bebauung östlich der Heerstraße, nördlich des Rosenweges). Ein Bebauungsplan liegt auch hier nicht vor. Für die Gebäude Heerstraße Nr. 2/2A wurde der Schutzanspruch eines Dorfgebietes (MD) berücksichtigt.

Für die Bebauung östlich der Heerstraße und nördlich des Rosenweges, wurde eine Einstufung als allgemeines Wohngebiet (WA BauNVO) als sachgerecht vorgesehen.

Die vorliegenden Rechenergebnisse haben ergeben, dass bei Ansatz uneingeschränkter, „gebietstypischer“ Emissionspegel die maßgebenden ORIENTIERUNGSWERTE im Bereich der unmittelbar südlich an die GE-Flächen angrenzenden MD2-Flächen überschritten werden. Aus diesem Grunde wurde unter schalltechnischen Gesichtspunkten

1 Schalltechnische Untersuchung - 21173 - „Gewerbegebiet Ribbesbüttel“, Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH, Garbsen, 2022

eine Gliederung des geplanten Gewerbegebiets in sechs Teilflächen (GE 1 bis GE 6) und deren zulässigen Emissionspegel entsprechend dem vorgeschlagenen Modell 1 im Bebauungsplan festgesetzt.

Danach kann für die am stärksten betroffenen, schutzwürdigen Bauflächen das „Irrelevanz-Kriterium“ gem. Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm nachgewiesen werden. In diesem Fall werden die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ribbesbüttel“ gelegenen GE-Flächen im Bereich der maßgebenden Immissionsorte um rd. 6 dB oder mehr unterschritten.

Die Anwendung der DIN 45691 im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren nimmt Bezug auf eine der jeweiligen Anlage zuzuordnende Grundstücksfläche.

Da sich nördlich des geplanten Gewerbegebietes schutzbedürftige Nutzungen erst in einem Abstand von rd. 1 km befinden, können im Hinblick auf die Schallabstrahlung in dieser Richtung ergänzend die Emissionskontingente der einzelnen GE-Flächen um die festgesetzten Zusatzkontingente erhöht werden. Damit werden auf der Teilfläche [GE 2] in der Nachtzeit Kennwerte erreicht, die auch der Angabe der DIN 18005 entsprechen (60 dB je m²).

4.2 Boden- und Baugrunderkundung

Die bsp ingenieure, Braunschweig wurden beauftragt eine Baugrunderkundung durchzuführen und ein Bodengutachten² zu erstellen.

Es wurden durch geo- und umwelttechnische Untersuchungen zum Bodenaufbau im Bereich des Untersuchungsgebietes, zur Feststellung des Schwankungsbereiches für Grundwasser, zur Abschätzung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und zu Gründungsempfehlungen durchgeführt.

Grundwasser

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde in den Kleinrammbohrungen das Grundwasser in Tiefen von 1,9 m bis 3,2 m u. GOK angebohrt und nach Beendigung der Bohrungen in Tiefen von 2,0 m bis 3,0 m unter Gelände eingemessen. Dies entspricht Grundwasserständen von ca. 51,3 mNN bis 52,1 mNN. Aufgrund von Erfahrungswerten ist jedoch davon auszugehen, dass nach langanhaltenden Niederschlagsereignissen und bei jahreszeitlichen und langjährigen Schwankungen die Grundwasserstände ansteigen und über den gemessenen Grundwasserständen liegen.

Im oberflächennahen Bereich kann es nach starken Niederschlagsereignissen und feuchten Witterungsperioden im Bereich der wenig wasserdurchlässigen Böden ($k_f \wedge 1 \text{ E-}04 \text{ m/s}$ nach DIN 18533-1, alle KRB) zu Staunässe durch versickerndes Niederschlagswasser kommen.

Als höchster zu erwartender Grundwasserstand (HGW) ist ein Grundwasserstand von 53,4 mNN anzusetzen. Der für die Dimensionierung der Versickerung erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist mit einer Höhe von 52,8 mNN anzusetzen.

Hinweise zur Regenwasserversickerung

Nach den Untersuchungsergebnissen der Boden- und Grundwassersituation ist eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA-A 138 (ehemals ATV-DVWK A 138) bei Verwendung von flachen Versickerungsanlagen im Sand der Schicht 2 zulässig. Aufgrund des hohen mittleren höchsten Grundwasserstands

2 Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, bsp ingenieure, Braunschweig, 25.11.2021

(MHGW) von 52, 8 mNN kann es bei starken Niederschlagsereignissen bereichsweise zu einem kurzfristigen Einstau der Versickerungsanlage kommen.

Die aus den Kornverteilungsanalysen abgeleiteten kf-Werte sind für die Bemessung von Versickerungsanlagen mit einem Korrekturbeiwert von 0,2 zu beaufschlagen. Die aus den Kornverteilungen abgeleiteten krWerte liegen für den Sand zwischen ca. $9,8 \cdot 10^{-5}$ m/s und $6,7 \cdot 10^{-5}$ m/s. Daraus ergibt sich für den Sand ein mittlerer Bemessungs-kf-Wert von ca. $1,6 \cdot 10^{-5}$ m/s.

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurden bei den Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt.

Allgemeine Gründungsempfehlungen für Gebäude

Bei nicht unterkellert Bauweise und einer Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten liegen die Gründungssohlen der Gebäude bei frostsicherer Einbindung (ca. $t = 1,0$ m unter GOK) im Sand der Schicht 2. Der Sand ist bei einer mindestens mitteldichten Lagerung ausreichend tragfähig und grundsätzlich in der Lage, die Bauwerkslasten setzungsverträglich aufzunehmen. Locker gelagerte Böden sind fachgerecht nachzuverdichten.

Bei unterkellert Bauweise liegen die Gründungssohlen der Gebäude (ca. $t = 2,5$ m unter GOK) ebenfalls im Sand der Schicht 2. Der Sand ist bei einer mindestens mitteldichten Lagerung ausreichend tragfähig und grundsätzlich in der Lage, die Bauwerkslasten setzungsverträglich aufzunehmen. Locker gelagerte Böden sind fachgerecht nachzuverdichten. Aufgrund der teilweise wenig wasserdurchlässigen Böden und der hohen Grundwasserstände kann eine Abdichtung der Keller gegen drückendes Wasser erforderlich werden.

Grundsätzlich werden für jedes Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach DIN 4020 erforderlich. Im Rahmen der Gründungsberatung werden die Bemessungsangaben für die Tragwerksplanung (zulässige Bodenpressungen, Bettungsziffern, Setzungen, etc.) sowie die Angaben zur Bauwerksabdichtung mitgeteilt.

4.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Biodata GbR, Braunschweig wurde mit der Erstellung eines Fachbeitrages³ zum speziellen Artenschutz beauftragt, in dem der Biotopschutz sowie Aspekte des besonderen Artenschutzes (Gesetzlich geschützte Pflanzen und Brutvögel) nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersucht wurden.

Das Plangebiet weist trotz der geringen Größe und der Lage unmittelbar angrenzend an ein Gewerbegebiet eine gut ausgeprägte Gemeinschaft der offenen / halboffenen Landschaft auf. Insofern ist insgesamt von einer hohen Bedeutung des Gebietes für Arten der offenen / halboffenen Feldflur auszugehen, die derzeit als Zönose der Vogelarten der Agrarlandschaft einen signifikant negativen Bestandsverlauf aufweist.

Es besteht Kompensationsbedarf für zwei Reviere der Feldlerche, ein Revier der Wiesen-schafstelze und zwei Reviere des Schwarzkehlchens, deren Lebensräume teilweise oder ganz im Zuge des Vorhabens überbaut oder anderweitig versiegelt/verändert werden.

3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Biodata GbR, Braunschweig, September 2021

Der Gesamtkompensationsbedarf für die genannten fünf Reviere beträgt 1,0 ha und kann innerhalb der Ausgleichsflächen für den Biotopverlust liegen. Voraussetzung dafür ist, dass für die genannten Arten strukturell geeignete Flächen, die den jeweiligen Habitatansprüchen genügen, gewählt werden.

Zielführend ist in diesem Zusammenhang für alle drei Arten die Anlage und dauerhafte Pflege von Flächen, auf denen sich, unterstützt durch Ansaat zum einen eine halbruderale Gras und Staudenflur entwickeln und zum anderen extensives Grünland mit lückiger als auch geschlossener kurzer Vegetationsdecke entstehen kann. Letztere sollten jährlich ein Mal im Spätsommer gemäht und nicht gedüngt oder geschlegelt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs C werden die erforderlichen Ausgleichsflächen bereitgestellt und Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen getroffen.

Innerhalb des Gewerbegebietes erfolgen Festsetzungen zur Umsetzung eines Beleuchtungskonzeptes, um einen ausreichenden Schutz der Insekten zu ermöglichen und eine diffuse Ausleuchtung der angrenzenden Landschaft zu verhindern.

4.4 Umweltbericht

Die Biodata GbR, Braunschweig hat den Umweltbericht⁴ zum Ursprungsplan erstellt und die dazu notwendigen Grundlagendaten erfasst.

Im Umweltbericht werden gemäß § 2a BauGB die Ergebnisse der erforderlichen Umweltprüfung zum Bauleitverfahren, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, anschließend beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB). Ein weiterer Bestandteil der Umweltprüfung ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Das Plangebiet unterliegt keinem gesetzlichen Schutzstatus als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung des Natura 2000-Netzes, wie FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete, sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale befinden sich ebenfalls nicht auf dem Gebiet.

Östlich vom Gifhorner Weg schließt sich LSG „Gifhorner-, Winkeler-, Fahleheide“ an. Das 1984 ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von ca. 6.650 ha und erstreckt zwischen der Stadt Gifhorn im Osten, den Orten Ribbesbüttel im Süden, Meinersen im Westen und Witsche im Norden. Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Schutzwürdige Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und/oder seltene Böden sind nicht betroffen. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei ordnungsgemäßer Nutzung des Baugebietes nicht zu erwarten.

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.

Die Bebauung einer unbebauten Fläche ist immer mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Die Darstellung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die

4 Umweltbericht, Biodata GbR, Braunschweig, 03.02.2022

einzelnen Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht.

Die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes werden beachtet. Der Boden im Sinne des § 2 (2) BBodSchG erfüllt natürliche Funktionen, Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen u.a. auch als Fläche für Siedlung. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vorsorge gegen und zur Begrenzung nachteiliger Einwirkungen auf den Boden getroffen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes wie Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen, liegen nicht vor.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da einschränkende Vorgaben nicht vorliegen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

5. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Aufstellung des Ursprungsplans wurde die Zielsetzung der Eingriffsregelung nach §§ 13ff. BNatSchG, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auch außerhalb der besonderen Schutzgebiete zu erhalten, beachtet. Danach sind Eingriffe in Natur und Landschaft nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorrangig zu vermeiden und zu minimieren.

Als grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan die Begrenzung der Versiegelung (GRZ) sowie die Randeingrünung des Baugebietes mit Baum- und Strauchpflanzungen und auf der Westseite des Gifhorner Weges die Anpflanzung einer Strauchhecke festgesetzt.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollten durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Kompensations-pools Rolfsbütteler Feld in der Gemarkung Hillerse, Flur 5, Flurstück 44/1 tlw. von der NLG (Niedersächsischen Landgesellschaft) durchgeführt.

Als Kompensationsmaßnahme ist innerhalb des Flurstücks 44/1 auf einer bisher ackerbaulich genutzten Teilfläche von 10.000 m² ein extensiv genutztes Offenlandbiotop trockenwarmer Standorte (RS- Sandtrockenrasen) herzustellen. Die Fläche ist jährlich ein Mal im Spätsommer zu mähen und soll nicht gedüngt oder geschlegelt werden.

Für Schwarzkehlchen und Wiesenschafstelze sind Habitatrequisiten wie kleine Büsche und Zaunpfähle einzurichten.

Diese Maßnahme dient der erforderlichen Kompensation für das Schutzgut Tiere mit einer Fläche von 10.000 m². Es wird der Verlust von zwei Revieren der Feldlerche, eines Reviers der Wiesenschafstelze und zwei Revieren des Schwarzkehlchens ausgeglichen.

Ebenso können innerhalb der 10.000 m² großen Kompensationsfläche der erforderliche Kompensationsbedarf von 8.741 m² für den Verlust von 26.224 Flächenwerten für das Schutzgut Pflanzen/Biototypen und der erforderliche Kompensationsbedarf von 8.026 m² für den Eingriff in das Schutzgut Boden abgedeckt werden.

Durch Änderung des Bebauungsplanes wurden keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht.

6. Bodenmanagement

Bodenschutz im Rahmen von Baumaßnahmen

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.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Zur Realisierung dieses gesetzlichen Optimierungsgebots ist grundsätzlich auf eine flächenschonende Inanspruchnahme von Böden hinzuwirken.

Grundsätzlich sollte bei Bodenarbeiten eine Durchmischung von Böden, die Erosion bei Zwischenlagerungen, eine Bodenverdichtung und die Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Mutterboden ist vor Beginn der Maßnahme separat zugewinnen und vor Vermischung mit anderen Stollen zu schützen. Bei einer notwendigen Zwischenlagerung dienen Mieten mit ca. 5 m Sohlenbreite und ca. 1,5 m Höhe dazu, negativen Veränderungen, wie Strukturverschlechterungen oder Fäulnisprozessen, vorzubeugen. Bei einer längeren Lagerungszeit (größer zwei Monate) sind diese Mieten zu begrünen.

Für die Errichtung zeitweiser Bau- und Montageplätze ist möglichst eine Fläche zu wählen, auf der verdichtungsempfindliche Böden vorhanden sind. Der Oberboden ist abzutragen und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei einer Platzbefestigung mittels Schotter, Kies, Sand o.ä. Materialien ist die Basisfläche mit einer Sauberkeitsschicht oder Vliesauflage zu versehen und nach Rückbau des Bau- und Montageplatzes ein ordnungsgemäßer Bodenauftrag vorzunehmen und die Fläche zu rekultivieren.

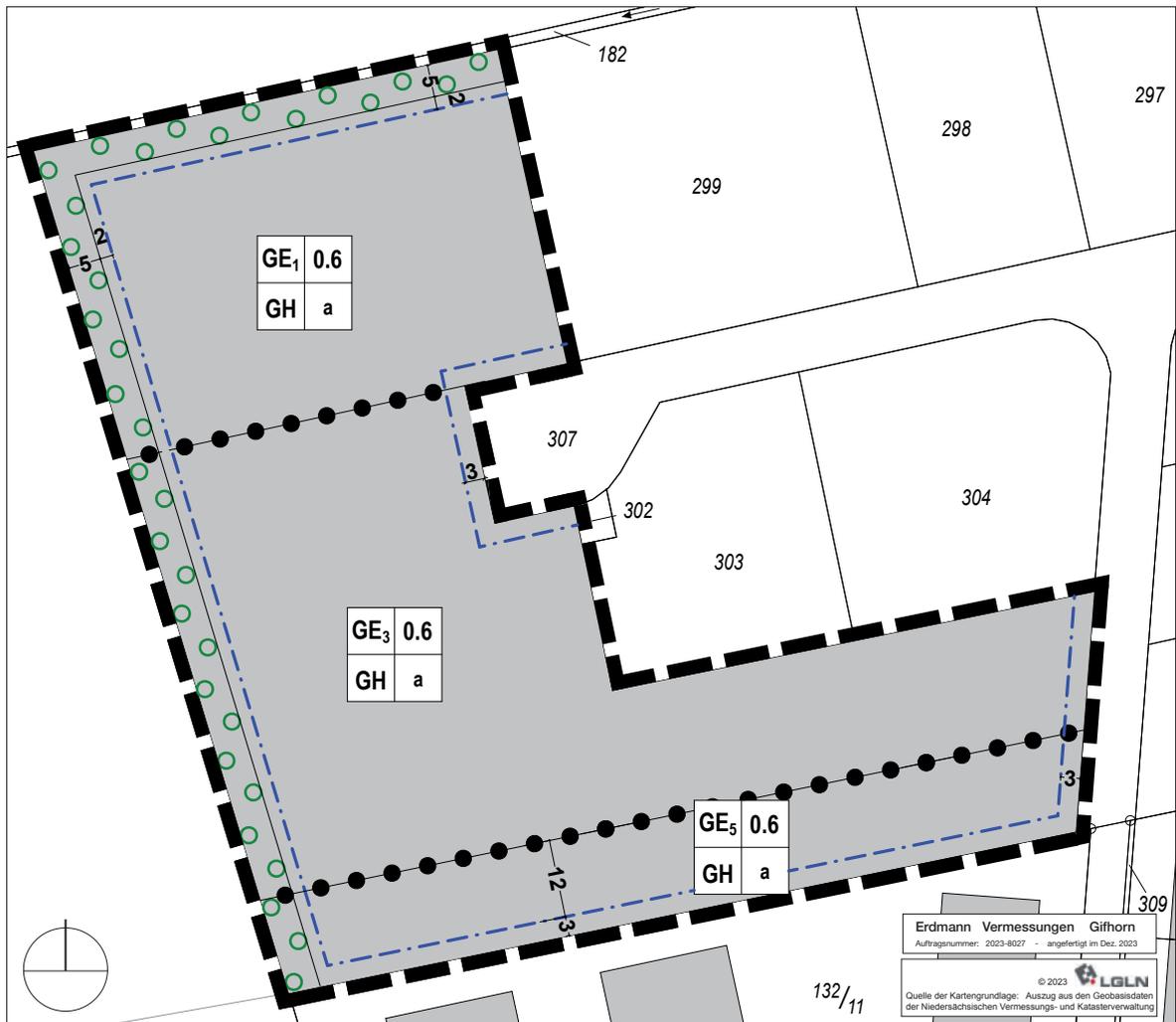
Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

Bei Bauausführungen im Planungsgebiet ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubes vermieden werden (Schadstoffeinträge, Vermischung mit Abfällen).

Im Verlauf der Baumaßnahme bekannt gewordene schädliche Bodenveränderungen sind vom Bauherrn unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt anzuzeigen. Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind separat zu erfassen und entsprechend ihres Schadstoffpotentials dafür zulässigen Entsorgungswegen zuzuführen. Die Verwertung hat dabei Vorrang vor der Beseitigung. Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw., soweit das nicht möglich oder nicht zumutbar ist, gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Die Beseitigung darf nur in dafür zugelassenen Anlagen erfolgen.

Ergänzend sollten im Rahmen der Bautätigkeiten die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sowie die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zur Anwendung kommen. Die DIN 19639 empfiehlt bereits in der Planungsphase ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes



Zeichnerische Festsetzungen

7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans erfasst eine Teilfläche im Westen des Ursprungsplans mit einer Gesamtfläche von rd. 1,2 ha.

In den Geltungsbereich einbezogen werden die Flurstücke 300, 301, 305 und Flurstück 307 teilweise ab Wendehammer bis zur westlichen Grenze des Planbereichs.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird als besondere Art der baulichen Nutzung "Gewerbegebiet" (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 Nr.1 und 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, Tankstellen - ausgenommen Betriebstankstellen - und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da diese Nutzungen mit größeren Verkehrsaufkommen

auch in den Abend- und Nachtzeiten verbunden sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von KFZ-Einzelhandel ausgeschlossen. Ausnahmsweise können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten bis zu einer Größe von max. 250 m² (Max. 20 % der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs) zugelassen werden, wenn diese in einem unmittelbaren räumlichen, baulichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, die Sortimente der angebotenen Waren und Güter einen direkten Bezug zum jeweiligen Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb aufweisen.

Der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) ist nicht zulässig.

Gewerbebetriebe des Internet- bzw. Versandhandels für den Direktvertrieb ohne Kunden zugänglichen Verkaufsstätten sind zulässig.

Einzelhandelsnutzungen drängen zunehmend in Gewerbegebiete und entziehen dem Handwerk, dem produzierenden Gewerbe sowie den Büro- und Dienstleistungsnutzungen dringend benötigte Flächen. Diese Entwicklung geht einher mit einer allgemeinen Schwächung der Nahversorgungszentren in den zentralen Orten. Um im Plangebiet diesen Tendenzen entgegen zu wirken, wird der Einzelhandel ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. KFZ-Einzelhandel ist aus städtebaulichen Gründe zulässig, da diese Betriebe aufgrund ihrer Außenwirkung für eine Ansiedlung in Gewerbegebieten prädestiniert sind.

Die festgesetzten Ausschlüsse und Einschränkungen des Einzelhandels berücksichtigen den beabsichtigten Charakter des Gewerbegebietes und dienen der Steuerung der Bodennutzung und verfolgen das raumordnerische, siedlungsstrukturelle Leitbild der dezentralen Konzentration in Bezug auf die zentralörtliche Bedeutung.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Neben Einzelhandelsbetrieben versuchen auch Vergnügungsstätten, sich in Gewerbegebieten niederzulassen. Vergnügungsstätten wie Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Nachtlokale, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen können durch hohes Verkehrsaufkommen insbesondere in den Nachtzeiten eine städtebauliche Fehlentwicklung und Abwertung einleiten. Sie werden ausgeschlossen, um Störungen und Beeinträchtigungen der benachbarten Siedlungsteile zu vermeiden.

Ziel dieser Festsetzung ist es, einer Verlagerung von Freizeiteinrichtungen in Gewerbegebiete vorzubeugen und die Nutzung des Gewerbegebietes vorrangig für die zulässigen Produktions- und Handwerksbetrieben zu sichern.

Das Gewerbegebiet wird entsprechend den Vorgaben des Schallgutachtens in sechs Teilflächen (GE1 bis GE6) gegliedert. Die Gliederung ist erforderlich zur Festlegung von uneingeschränkten bzw. eingeschränkten Lärmkontingenten für die einzelnen Teilflächen, um die Schutzanprüche der benachbarten Nutzungen zu berücksichtigen.

(s.a. 8.11 Festsetzungen zum Immissionsschutz, S. 27)

Hingewiesen wird auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich zu dulden sind.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf die Anforderungen der geplanten gewerblichen Nutzung und die Ortsrandlage des Baugebietes.

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

7.3.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht eine dem Nutzungszweck und der Örtlichkeit entsprechende, angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahl liegt im Rahmen zulässigen Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl darf entsprechend den Regelvorschriften des § 19 (4) BauNVO durch befestigte Nebenanlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze).

Um für die gewerbliche Nutzung eine angemessene Durchgrünung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken, 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.

7.3.3 Gebäudehöhe

Auf eine Festsetzung der Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse wird verzichtet, da bei der gewerbliche Nutzung aus funktionalen Gründen sehr unterschiedlichen Geschosshöhen zu erwarten sind.

Die bisher erfolgte Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe von 10 m als Höchstmaß wird im Zuge der Änderung auf 12 m angehoben um den Ansprüchen der geplanten Gewerbebauten einen ausreichenden Rahmen zu gewährleisten. Die Gebäudehöhe entspricht der dörflichen Ortslage und schafft zusammen mit dem festgesetzten Pflanzstreifen einen angemessenen Übergang von Bebauung zur freien Landschaft. Bezugspunkte für die Höhenangaben sind die mittlere Höhe der vorhandenen Straße am jeweiligen Grundstück und der höchste Gebäudepunkt.

7.4 Überbaubare Flächen - Baugrenzen

Durch die Festlegung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstückflächen bestimmt, in denen die Errichtung der baulichen Anlagen zulässig ist. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die überbaubaren Flächen im Bereich der aufgehobenen Straßenverkehrsflächen zusammengelegt, um genügend Freiraum zur Anordnung der geplanten Gewerbebauten auf den Grundstücken zu schaffen. Die Baugrenzen berücksichtigen die bauordnungsrechtlich, erforderlichen Grenzabstände und halten Abstand zu den festgesetzten Pflanzstreifen.

7.5 Bauweise

Um den Anforderungen der gewerblichen Nutzungen 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.

7.6 Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Äussere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt innerörtlich von der `Peiner Landstraße` (L 320) über die vorhandene Straße `Am Sandberg` zum neuen Gewerbegebiet.

Der Kreuzungsbereich der `Peiner Landstraße` und der Straße `Am Sandberg` liegt zur innerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde für den Kreuzungsbereich der `Peiner Landstraße` und der Straße `Am Sandberg` überprüft, ob die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gegeben ist und ob entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) die Erforderlichkeit einer Abbiegespur besteht.

Bei der Einschätzung des Verkehrsaufkommen des zukünftigen Gewerbegebietes ist ausschließlich von Ziel- und Quellverkehr auszugehen. Durchgangsverkehr ist aufgrund der Sackgasse nicht zu erwarten. Der zu erwartende Verkehrsstrom wird größtenteils aus und in Richtung Osten zur die B 4 erfolgen. Die maßgebliche Stärke der Linksabbieger aus Richtung Westen wurde mit unter 20 Kfz/h (1 Kfz pro 3 Minuten) angenommen. Entsprechend der Tabelle 44 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gegeben. Das Erfordernis einer Abbiegespur besteht nicht.

Durch die vorliegende Änderung des B-Plans als `Angebotsplan` liegen planungsrechtlich zunächst keine geänderten Voraussetzungen vor.

Innere Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße `Am Sandberg` und wird als Stichstraße mit Wendeanlage fortgeführt. Die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Flächen wurden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt.

Die Erschließung der Grundstücke des Geltungsbereichs ist somit gesichert. Eine Änderung zu den Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

7.7 Stellplätze

Einstellplätze sind auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken in solcher Anzahl und Größe nachzuweisen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können.

7.8 Versickerung des Regenwassers (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser der Grundstücke

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist.

Nach dem vorliegenden Bodengutachten⁵ besteht der Untergrund im Baugebiet aus sandigem Mutterboden über Sanden mit z. T. kiesigen Anteilen. Die Sande sind überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert und weisen nach den durchgeführten Untersuchungen eine Durchlässigkeit von zwischen 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s auf. Ein ausreichend mächtiger Sickerraum (Mindestabstand zwischen Versickerungselement und Mittlerem höchstem Grundwasserstand) ist einzuhalten.

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.

Als Versickerungsanlagen geeignet sind z.B. flache naturnah ausgebaute Rasen- und Erdmulden und Mulden-Rigolen- Systeme. Alternativ zu Versickerungsanlagen können auch Rückhalteanlagen wie Rigolen und Zisternen mit Brauchwassernutzung eingesetzt werden.

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. Für Versickerungsanlagen ist mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist mit einer Höhe von 53,0 mNN anzusetzen.

Aufgrund des hohen MHGW von 53,0 mNN kann es bei starken Niederschlagsereignissen bereichsweise zu einem kurzfristigen Einstau der Versickerungsanlage kommen.

Für die Versickerung sind gem. §86 NWG Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

7.9 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzstreifen

Die festgesetzte Baum- und Strauchpflanzung auf der West- und Nordseite des Baugebietes schafft einen wünschenswerten landschafts- und ortsbildgerechten Übergang der neuen Siedlungsflächen zur freien Landschaft.

Die Pflanzung übernimmt weiterhin Schutzfunktion gegenüber Immissionen wie Staub, Gerüche und Geräusche, die durch die landwirtschaftliche Nutzung auftreten können.

Weiterhin schirmt der Pflanzstreifen zusammen mit dem festgesetzten Beleuchtungskonzept Lichtemissionen zum Schutz von Insekten ab.

Um eine Beeinträchtigung der Nutzung, Bewirtschaftung bzw. Unterhaltung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und Wege durch das Hereinwachsen von Wurzelmasse oder das Herüberhängen von Geäst zu vermeiden, sind ein ausreichender Pflanzabstand mindestens gem. § 50 NNachbG einzuhalten und regelmäßige Rückschnitte der Bäume und Sträucher durchzuführen

Nicht überbaute Flächen

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

5 Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, bsp ingenieure, Braunschweig, 25.11.2021

dieser Festsetzungen.

Schottergärten stellen eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts insbesondere des Bodens dar und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Arten und Lebensgemeinschaften wird der Lebensraum und die Nahrungsgrundlage genommen, eine spontane Besiedlung durch Pflanzen ist nicht möglich.

Zwar regelt die Niedersächsische Bauordnung (§ 9 - Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze), dass die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken so herzurichten und zu unterhalten sind, dass sie nicht verunstaltet wirken und dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Verhinderung von Schottergärten, den planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich vorgebenden Rahmen zu unterstützen.

Lichtemissionen

Die Festsetzungen zur Straßenbeleuchtung und zur Außenbeleuchtung der Gewerbegrundstücke dienen der Einschränkung der Lichtemissionen zum Schutz von Insekten und Fledermäusen.

Das nachhaltige Beleuchtungskonzept mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln soll eine Ausleuchtung der umgebenden Landschaft und damit eine weitere Beeinträchtigung verhindern bzw. zumindest einschränken.

Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Leuchten möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene, vollständig gekapselte Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

7.10 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Das Schallgutachten hat ergeben, dass bei Ansatz uneingeschränkter, „gebietstypischer“ Emissionspegel die maßgebenden ORIENTIERUNGSWERTE im Bereich der unmittelbar südlich an die GE-Flächen angrenzenden MD2-Flächen überschritten werden. Aus diesem Grunde wurde unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Gliederung des geplanten Gewerbegebietes in sechs Teilflächen (GE 1 bis GE 6) und deren zulässigen Emissionspegel entsprechend dem vorgeschlagenen Modell 1 im Bebauungsplan festgesetzt.

Danach kann für die am stärksten betroffenen, schutzwürdigen Bauflächen das „Irrelevanz-Kriterium“ gem. Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm nachgewiesen werden. In diesem Fall werden die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ribbesbüttel“ gelegenen GE-Flächen im Bereich der maßgebenden Immissionsorte um rd. 6 dB oder mehr unterschritten.

Die Anwendung der DIN 45691 im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren nimmt Bezug auf eine der jeweiligen Anlage zuzuordnende Grundstücksfläche.

Da sich nördlich des geplanten Gewerbegebietes schutzbedürftige Nutzungen erst in einem Abstand von rd. 1 km befinden, können im Hinblick auf die Schallabstrahlung in dieser Richtung ergänzend die Emissionskontingente der einzelnen GE-Flächen um die festgesetzten Zusatzkontingente erhöht werden. Damit werden auf der Teilfläche [GE 2]

in der Nachtzeit Kennwerte erreicht, die auch der Angabe der DIN 18005 entsprechen (60 dB je m²).

8. Hinweise zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Im Zusammenhang mit dem Artenschutz wurde ein Hinweis bezüglich der Brutzeiten von Vögeln aufgenommen. Wenn der Baubeginn in der Brutzeit liegt, ist vorab zu prüfen, ob Vögel im Bereich der Baustelle nisten. Sollten Gelege oder Jungvögel gefunden werden, ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Brutzeit zu warten.

Mit diesem Hinweis wird dem besonderen Artenschutz Rechnung getragen. Danach ist das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Brut- und Aufzuchtzeit gemäß § 44 Absatz 1 Satz 2 BNatSchG zu beachten.

9. Örtliche Bauvorschrift

Da die städtebaulichen Festsetzungen allein nicht ausreichen, die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern, werden sie durch Örtliche Bauvorschriften auf der Rechtsgrundlage des § 84 NBauO) ergänzt.

Die örtlichen Bauvorschriften verfolgen deshalb das Ziel, für die Werbeanlagen einen Rahmen vorzugeben, der eine angemessene Gestaltung und Werbemöglichkeit für die Gewerbebetriebe ermöglicht, zugleich auch dem öffentlichen Interesse einer sinnvollen, geordneten gestalterischen Entwicklung entspricht.

Dies wird insbesondere wegen der Lage des Gebietes am nördlichen Ortsrand von Ribbesbüttel und der Nähe zur Landesstraße 320 erforderlich. Die Flächen sind gerade in den Wintermonaten einsehbar und haben wegen 'Annäherungssicht' aus Osten repräsentative Funktion.

Werbeanlagen

Erfahrungsgemäß stellen Gewerbegebiete ein großes Potential zur Unterbringung von Werbeanlagen dar. Um die Ortsrandlage vor unerwünschter Werbung zu schützen, werden in den Gestaltungsfestsetzungen Einschränkungen zu Werbeanlagen getroffen. Die im Gewerbegebiet zulässigen Werbeanlagen sollen hier auf die an der Stätte der Leistung beschränkt werden.

Damit wird vermieden, dass die zur alten Landstraße orientierten Flächen der Gewerbegrundstücke für Werbeanlagen nicht ortsansässiger Betriebe zur Verfügung stehen.

Anlagen der Außenwerbung werden in den Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der Größe beschränkt. Damit wird gesichert, dass die Werbeanlagen in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Die festgesetzte Dimensionierung der Werbeanlagen gibt einen Rahmen vor. Durch die Werbeanlage wird das Bedürfnis der Firmen unterstützt, auffindbar zu sein und sich in geeigneter Weise darzustellen. Fassadenwerbung soll dem Kunden zugewandt sein und deshalb an den straßenseitigen Gebäudefronten angeordnet werden. An rückwärtigen Gebäudeseiten ist Fassadenwerbung nicht erforderlich, sie würde das Gesamtbild überfrachten.

Neben der Fassadenwerbung ist für jeden Gewerbebetrieb zusätzlich eine Werbestele in ortsüblichen Abmessungen zulässig. Diese Werbestele dient der Eigenwerbung. Die Höhe wird auf 5 m begrenzt, so dass die Werbestele nicht über die festgesetzte Höhe der Fassadenwerbung hinausgeht. Damit kann ein harmonisches Gesamtbild gewährleistet werden.

Die Festsetzungen zur Beleuchtung der Werbeanlagen der Gewerbegrundstücke dienen

der Einschränkung der Lichtemissionen zum Schutz von Insekten und Fledermäusen. Es soll eine Ausleuchtung der umgebenden Landschaft und damit eine weitere Beeinträchtigung zu verhindern bzw. zumindest einschränken.

Die Festsetzungen ermöglichen, einen angemessenen Einsatz von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und sichern somit den grundrechtlichen Anspruch des „Kontaktes nach Außen“ .

10. Bodenordnung

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

11. Kosten

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Schmutzwasseranlagen und die Einrichtung der Beleuchtung werden von einem Erschließungsträger vorgenommen.

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

12. Hinweise zum Ursprungsplan 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:

Dorfgebiet (MD) 1 Vollgeschoss , GRZ 0,4, GFZ 0,4 mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, Gewerbegebiet keine ausreichenden Angaben zur Gebietstypik vorhanden.

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 - Dorfgebiet (MD) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, Gewerbegebiet (GE) keine allgemeine Aussage zum Löschwasserbedarf möglich - 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-/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 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

Hinweis:

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)

Samtgemeinde Isenbüttel

Hinweise zum Brandschutz

Der Forderung des Brandschutzes auf Seite 30 und 31 Ihres Entwurfes zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Ribbesbüttel kann ich mich nur anschließen.

Eine Beurteilung des Umfangs der Löschwasserversorgung ist aufgrund des Entwurfs nicht möglich, da nicht erkennbar ist, welche Gewerbebetriebe mit welcher Brandlast sich dort ansiedeln werden. Die ortsübliche Löschwassermenge von 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW dürfen viel zu gering sein. Die Wasserversorgung sollte deutlich größer sein, mindestens die doppelte Menge betragen, bei besonderen Gewerbebetrieben ggfs. auch noch mehr. Dies sollte bei der Planung berücksichtigt werden. Weiterhin wäre es wünschenswert, wenn in dem Gewerbegebiet bereits Flächen für zusätzliche Löschwasserversorgung (Brunnen oder Zisternen) vorgehalten und nicht vermarktet werden.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens werden entsprechende Auflagen und Bedingungen objektbezogen mit dem Landkreis Gifhorn abgestimmt. Es wäre daher gut, wenn eine geeignete Infrastruktur bei der Wasserversorgung schon eingeplant wäre.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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.

Hinweise der Kampfmittelbeseitigung

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

Fläche A und Fläche B

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.

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.

Da eine Kampfmittelfreiheit für das Plangebiet nicht bescheinigt werden kann, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren, wenn im Rahmen einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden.

LSW Netz

Um eine langfristig sichere und effiziente Versorgung gewährleisten zu können, sind wesentliche Prämissen für die Netzplanung notwendig. Daher ist es erforderlich, sogenannte „Sonderverbraucher“ zu berücksichtigen. Bitte setzen Sie uns daher insbesondere über die Planung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge mit mehr als 12 kVA in Kenntnis. Spätere Änderungen der Planungsprämissen können zu veränderten Trassenverläufen und/oder zusätzlichem Platzbedarf führen.

Aus gegebenem Anlass wird eine Erschließung des Baugebietes mit einem Gasversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen im wirtschaftlichen und politischen Umfeld voraussichtlich nicht erfolgen.

Vodafone Kabel

Hinweise zur Versorgung mit Breitbandanschlüssen

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.

Landesamt für Bergbau-,Energie und Geologie

Hinweise zum Nachbergbau

Nachbergbau Themengebiet Tiefbohrungen Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen im Bereich von Tiefbohrungen mit folgenden UTM Koordinaten:

Bohrungsname	Bodenschatz	Bergbauunternehmen	Ostwert	Nordwert
Siegfried (Hillerse) 1	Erdöl	Gewerkschaft Siegfried	32595769	5806575

Bezüglich des Verfüllungszustandes der Bohrungen liegen möglicherweise unvollständige Informationen vor. Wir bitten Sie daher, die genannten Unternehmen oder deren Rechtsnachfolger zwecks Rückfragen zum Verwahrungszustand wie auch zur Bestimmung der genauen Lage der Bohrung(en) am Verfahren zu beteiligen.

Verfüllte Förderbohrungen dürfen grundsätzlich nach den bergrechtlichen Vorschriften nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten, welche aus einer Himmelsrichtung auch mit schwerem Gerät zugänglich sein muss. Falls von diesem Grundsatz abgewichen werden soll, ist das LBEG erneut zu beteiligen.

Hinweise zu Rohstoffen

Im Planungsgebiet liegen Rohstoffsicherungsgebiete, die der langfristigen Rohstoffversorgung dienen und die deshalb bei öffentlichen Planungen berücksichtigt werden sollten. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden.

Rohstoff	Bezeichnung	Blattnummer	Ordnung
----------	-------------	-------------	---------

Sand	S/4	3528	Lagerstätte 2. Ordnung, von volkswirtschaftlicher Bedeutung. Raumbedeutsame Planungen in diesem Gebiet sollen mit dem LBEG abgestimmt werden.
------	-----	------	---

Sand	S/1	3628	Gebiet mit potentiell wertvollen Rohstoffvorkommen. Eine genaue Bewertung ist hier mangels ausreichender Untersuchungsergebnisse noch nicht möglich. Von raumbedeutsamen Planungen in diesem Gebiet ist das LBEG rechtzeitig zu unterrichten.
------	-----	------	---

Hinweise zum Schutzgut Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Die Hinweise zum Bodenmanagement in Kapitel 7 werden begrüßt. Wir empfehlen die Überprüfung des Hinweises zur Errichtung zeitweiser Bau- und Montageplätze. Hier sollten Standorte gewählt werden, die keine besondere Verdichtungsempfindlichkeit aufweisen. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.

Hinweise zur Ferngasleitung

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelnden Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Objektname: FG-Leitung Braunschweig - Wolfsburg; Betreiber: (nicht angegeben); Leitungstyp: Gashochdruckleitung; Leitungsstatus betriebsbereit / in Betrieb

Hinweise zum Bergbau: Markscheiderei

Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte

Die laut unseren Unterlagen in dem Verfahrensgebiet liegenden aufrechterhaltenen Rechte (§149 ff. Bundesberggesetz) sind in dieser Stellungnahme unten folgend aufgeführt.

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Gemarkung
------------------	-------------------	---------------	-----------

Erdölaltverträge	E 1240 Celle	Wintershall DEA Deutschland GmbH	Ribbesbüttel
------------------	--------------	----------------------------------	--------------

Die genannten Verträge haben privatrechtlichen Charakter. Wir bitten Sie daher sich für Fragen inhaltlicher Art an die genannten Unternehmen oder deren Rechtsnachfolger zu wenden sowie diese am Verfahren zu beteiligen.

Hinweise zu Baugrundverhältnissen

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Sonstige Hinweise

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Wintershall DEA

Der räumliche Geltungsbereich des oben genannten Verfahrens liegt außerhalb unserer öffentlich-rechtlich verliehenen Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz (BBergG) zur Gewinnung von Rohstoffen. In unserem Eigentum befindliche Bohrungen oder Anlagen sind von dem Verfahren ebenfalls nicht betroffen.

13. Bauleitplanverfahren - Abwägung

Die Abwägung der Stellungnahmen wird nach der Durchführung der Bauleitplanverfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB ergänzt.

14. Verfahrensvermerk

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

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

Ribbesbüttel, den _____

Bürgermeister