

Gemeinde Ribbesbüttel

Ortschaft Ribbesbüttel



Bebauungsplan Am Westerholz 2. teilweise Änderung nach § 13a BauGB

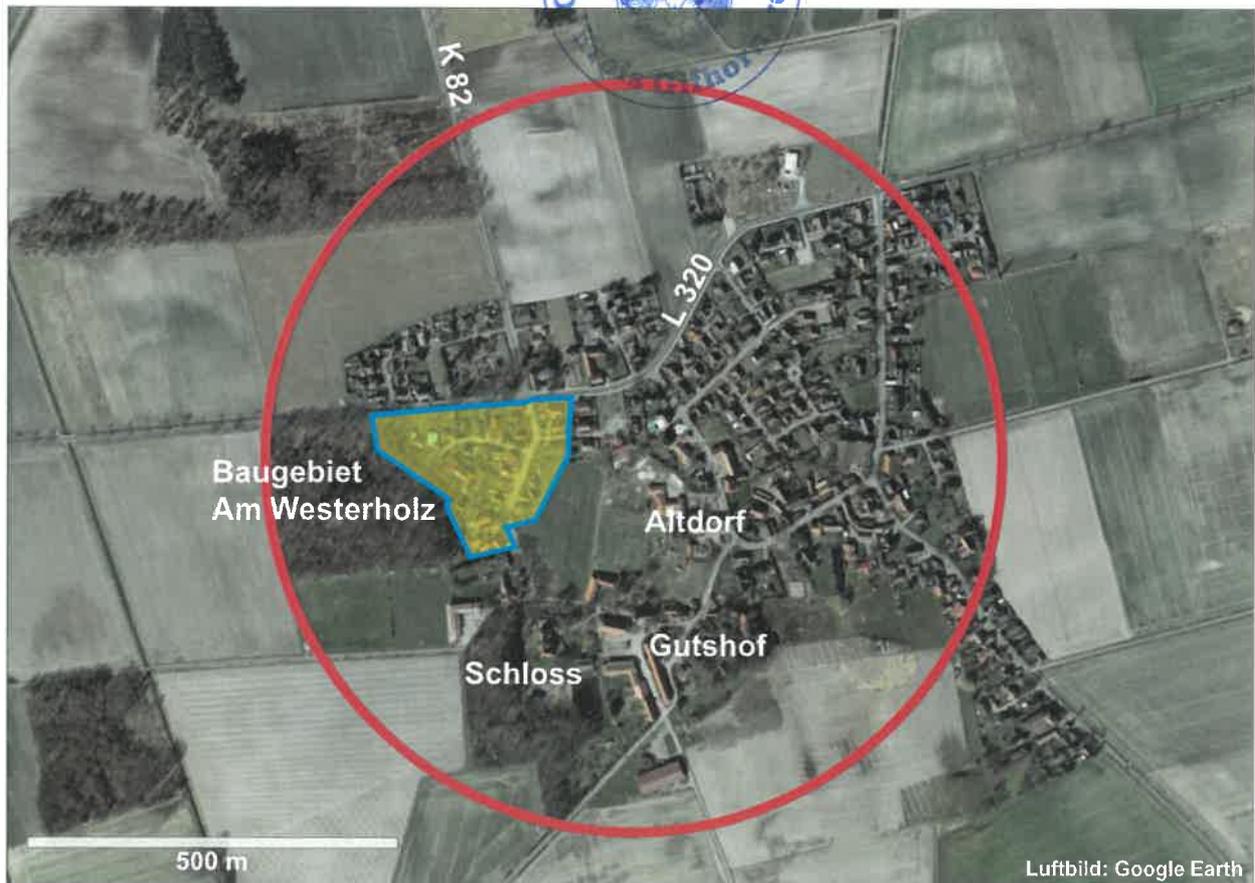
Ausfertigung

Es wird hiermit beglaubigt, dass diese Ausfertigung mit der Urschrift übereinstimmt.

Ribbesbüttel, den 25. April 2017



Stieglitz
Bürgermeister



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit) § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel diesen Bebauungsplan „Am Westenholz, 2. teilw. Änderung“ bestehend aus der Planzeichnung und der nebenstehenden textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 11.01.2017



Stieghahn
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat in seiner Sitzung am 07.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 08.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Ribbesbüttel, den 11.01.2017

gez. Stieghahn
Der Bürgermeister

Planunterlage

Plangrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte sowie eigene örtliche Vermessungen, M 1:1000; Auftrag: 2016-8050 im Dezember 2016, herausgegeben vom Katasteramt Gifhorn, bereitgestellt durch Erdmann Vermessung.

Landkreis: Gifhorn, Gemeinde: Ribbesbüttel, Gemarkung: Ribbesbüttel, Flur 2.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs.3 § 9 Abs.1 Nr.2 Nds. Vermessungsgesetz vom 01.02.2003, Nds GVBl. 1/2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit Stand vom November 2009 vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 14.12.2017

gez. Erdmann
Erdmann Vermessungen (ÖbVI)

L.S.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Schütz Planungsbüro Braunschweig

Am Hohen Felde 11

38104 Braunschweig

Braunschweig, den 07.12.2016

gez. Schütz
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ribbesbüttel hat in seiner Sitzung am 07.07.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.07.2016 bis 19.08.2016 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ribbesbüttel, den 11.01.2017

gez. Stieghahn
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 25.10.2016 als Satzung (§ 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 11.01.2017



gez. Stieghahn
Der Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am 28.02.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 2 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am 28.02.2017 rechtsverbindlich geworden.

Ribbesbüttel, den 07.03.2017

gez. Stieghahn
Der Bürgermeister

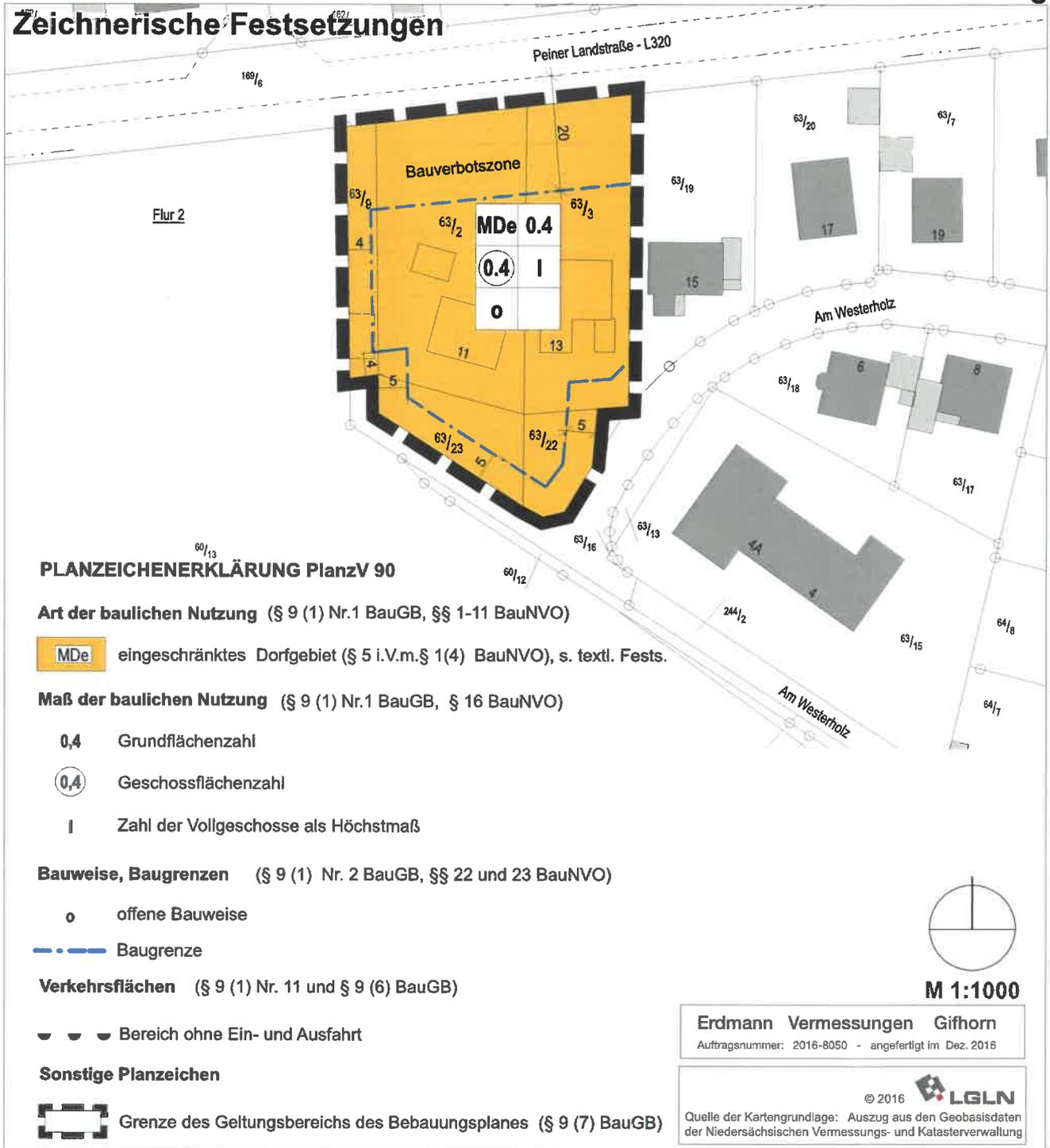
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Ribbesbüttel, den 07.03.2018

Der Bürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen



PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 90

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

MDe eingeschränktes Dorfgebiet (§ 5 i.V.m.§ 1(4) BauNVO), s. textl. Fests.

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschossflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

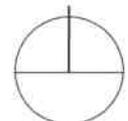
- o offene Bauweise
- Baugrenze

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

▾ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

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



M 1:1000

Erdmann Vermessungen Gifhorn

Auftragsnummer: 2016-8050 - angefertigt im Dez. 2016

© 2016 LGLN

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

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 und § 5 BauNVO)

Die im Dorfgebiet allgemein zulässigen Anlagen gem. § 5 (2) Ziffer 1, 4, 7 und 10 BauNVO (Fassung 1977) sind in dem eingeschränkten Dorfgebiet MDe gem. § 1 (4) BauNVO nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

1. Bauverbotszone § 24 (1) NStrG

Innerhalb der Bauverbotszone zur L 320 (Peiner Landstraße) sind Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht zulässig.

Gemeinde Ribbesbüttel

Ortschaft Ribbesbüttel



Begründung Bebauungsplan Am Westerholz 2. teilweise Änderung

Ausfertigung



Schütz ■ Planungsbüro ■ Braunschweig

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Ribbesbüttel	3
2.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1	Regionale und kommunale Planungen	5
3.2	Satzungen	6
3.3	Vorrangige Innenentwicklung	7
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung	8
4.4	Baugrenzen	8
4.5	Bauweise	8
4.6	Größe der Baugrundstücke	8
4.7	Verkehrsflächen	9
4.8	Örtliche Bauvorschrift	9
5.	Ver- und Entsorgung	10
6.	Umweltbericht	10
7.	Eingriffe in Natur und Landschaft	11
8.	Bodenordnung	11
9.	Kosten	11
10.	Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	11
11.	Bauleitplanverfahren - Abwägung	12
12.	Verfahrensvermerk	13



Matthaus Merian (Herausgeber und Illustrator) und Martin Zeiler (Textautor)
aus: Topographia Braunschweig Lüneburg, Frankfurt am Main 1654, S. 176.

Ein Adelich Hauß / in dem Ampt Giffhorn belegen. Es hat dasselbe ein altes Adeliches Geschlecht / auch von Ribbesbüttel genant / vor Alters hero bewohnt / als aber solch Geschlechter vor etwa hundert Jahren abgangen / ist dieses Gut an die von Mandelsschlo / auch ein vhralttes Adeliches Geschlechter / gerahten / welche es auch anjetzo besitzen. Die haben daselbst eine feine Kirche barwen lassen / vnd stehet ihnen das jus patronatus über die Pfarre daselbst zu. Es ist dieses Hauß an Holtz / Wiesen vnd Weiden wol / vnd an einem lustigen Orte gelegen.

1. Ribbesbüttel

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

Das historische Ortsbild von Ribbesbüttel wird durch die adlige Schloss- und Gutsanlage und landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Der ursprüngliche, dörfliche Charakter ist bis heute weitgehend erhalten und wurde in den letzten 60 Jahren durch Wohnsiedlungen im Nordosten und Nordwesten der Ortslage ergänzt.

Ribbesbüttel ist über Landesstraße 320 und die Kreisstraßen 52 und 82 in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Mit einer Entfernung von ca. 7 km zur Kreisstadt Gifhorn und mit jeweils rund 20 km zu den Großstädten Braunschweig und Wolfsburg sind diese benachbarten, zentralen Orte mit ihren attraktiven, infrastrukturellen Angeboten gut erreichbar. Weiterhin verfügt Ribbesbüttel über ein gutes ÖPNV-Angebot mit mehreren Buslinien.

Ribbesbüttel ist ein lebendiges Dorf mit öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und mit den Bildungseinrichtungen Grundschule und Kindertagesstätte. Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Vereine

und Einrichtungen wie Sportverein, Schützenverein, Freiwillige Feuerwehr, Gesangsverein, Landfrauenverein mit Feuerwehrkapelle, evangelische Kirchengemeinde mit der Frauenhilfe an.

2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

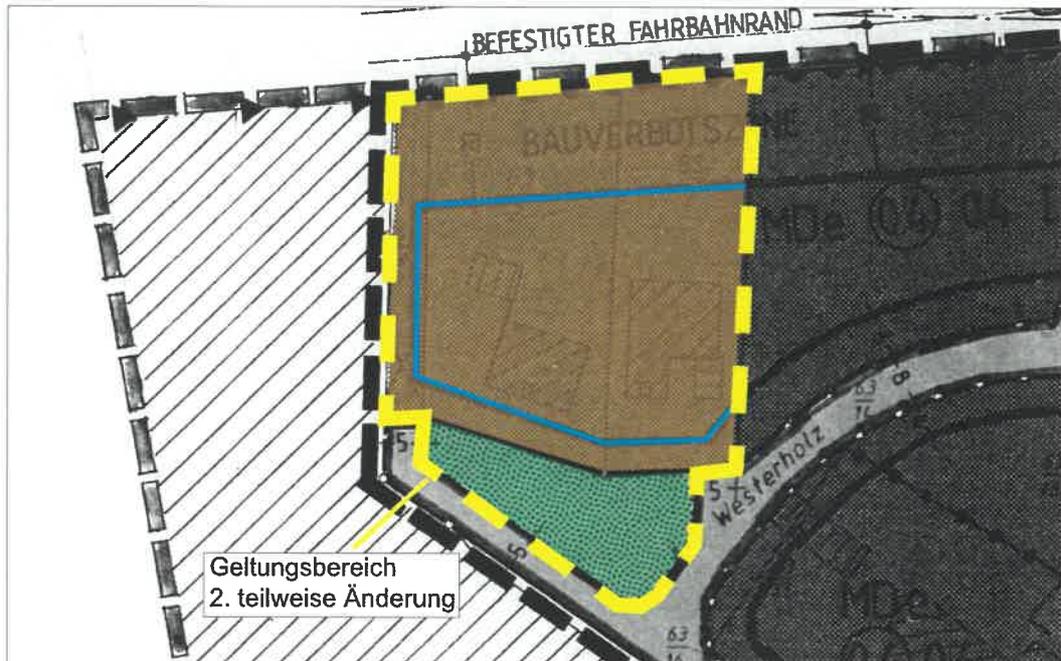
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ribbesbüttel hat am 07.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Am Westerholz', 2. teilweise Änderung beschlossen. Die Änderung wird erforderlich, da aktuelle Bauwünsche nicht mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übereinstimmen.



Das Baugebiet 'Am Westerholz' liegt im Westen der Ortslage von Ribbesbüttel. Es werden Flächen südlich der Peiner Landstraße, beidseitig der Gutsstraße und der Straße Am Westerholz erfasst. Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes hat eine Größe von rd. 3,5 ha. Die vorhandene dörfliche Bebauung ist vorwiegend mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Westlich des Baugebietes liegt eine Mischwaldfläche, die als großzügige Ortsrandeingrünung den Übergang zur freien Landschaft prägt.

Die vorliegende 2. teilweise Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf eine ca. 0,3 ha große Teilfläche im Nordwesten des Baugebiets. Der Geltungsbereich erfasst zwei Baugrundstücke und die südlich den Grundstücken vorgelagerte öffentliche Grünfläche. Im Zuge einer verdichteten Neubebauung des östlichen Grundstücks ist der Wunsch entstanden, die bisher funktionslose Grünfläche in das Baugrundstück einzubeziehen. Die Gemeinde hat diesem Anliegen zugestimmt und beabsichtigt mit dieser Änderung des Bebauungsplanes die

planungsrechtlichen Voraussetzungen des Vorhabens zu schaffen. Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Aufhebung der öffentlichen Grünfläche zugunsten einer baulichen Nutzung als eingeschränktes Dorfgebiet entsprechend dem rechtskräftigen Planungsrecht. Um im Sinne einer Nachverdichtung das Baufeld zu erweitern, wird die Baugrenze nach Süden verschoben. Weitere Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich bzw. vorgesehen.



Ausschnitt B-Plan Am Westerholz 1. teilweise Änderung vom 30.09.92 (Rechtskraft)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Straße am Westerholz. Zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen zu den Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht erforderlich.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse können an diesem Standort gewährleistet 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.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird aufgrund dieser Zielsetzung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionale und kommunale Planungen

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Nach landesplanerischen Zielvorgaben liegt die Samtgemeinde Isenbüttel in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen (Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994).

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

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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 Zweckverband 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. Demnach soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten und in den Ortsteilen mit der „Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ stattfinden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig weist in der Samtgemeinde Isenbüttel dem Ortsteil Isenbüttel die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu.

3.1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen dar.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Satzungen

Bebauungsplan

Der ursprüngliche Bebauungsplan `Am Westerholz` wurde am 30.11.1983 rechtswirksam. Für diesen Bebauungsplan wurde die 1. teilweise Änderung und 1. teilweise Aufhebung 1990 durchgeführt und erlangte am 30.09.1992 Rechtskraft.

Die vorliegende 2. teilweise Änderung des Bebauungsplanes `Am Westerholz` erfasst eine 0,3 ha große Teilfläche im Nordosten des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Fassung.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird der Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung des Gebietes.

Rechtsgrundlagen für den vorliegenden Bebauungsplan sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl S. 89). Letzte Änderung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072 –)

die Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.

DIN Normen und technische Regelwerke auf die in den Festsetzungen und in der Begründung verwiesen wird, sind im Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, erhältlich.

3.3 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), die erweiterten Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich und als Wald genutzten Flächen (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) zu berücksichtigen.

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

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

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

Die neue Bestimmung steht im Zusammenhang mit der Ergänzung der Bodenschutzklausel durch die erweiterten Begründungsanforderungen bei der (Neu-) Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) und ist wie diese vor dem Hintergrund der Zielstellung des Bundes zu sehen, die Neuanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2020 deutlich zu reduzieren.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung innerhalb der Ortslage und entspricht somit den Anforderungen und Zielen der vorrangigen Innenentwicklung

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde im Westen der Ortslage von Ribbesbüttel, südlich der Peiner Landstraße (L 320).

Der Geltungsbereich der 2. teilweisen Änderung des Bebauungsplanes erfasst die Flurstücke 63/2, 63/3, 63/9 und 63/14 tlw. in der Flur 2 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,3 ha.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird "Dorfgebiet" (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Aus der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes wird die Gliederung und Einschränkung der Dorfgebietsflächen gem. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO übernommen.

Durch die Gliederung und Einschränkung der Dorfgebietsflächen sollte westlich der Gutsstraße innerhalb der MD_e Flächen vorwiegend die Wohnnutzung zulässig sein, während östlich der Peiner Landstraße innerhalb der MD Flächen bevorzugt großflächige Nutzungen mit landwirtschaftlichen Betrieben und sonstigen Gewerbebetrieben vorgesehen waren und das sonstige Wohnen ausgeschlossen war.

Das Prinzip der Gliederung und Einschränkung des Dorfgebietes wird für die vorliegende 2. teilweise Änderung übernommen. Festgesetzt wird eine MD_e Fläche gem. § 5 BauNVO, in der gem. § 1 Abs. 5 Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1, 4, 7, und 10 BauNVO (1977) nicht zulässig sind. Zulässig ist u.a. das sonstige Wohnen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Sie nehmen Rücksicht auf den dörflichen Charakter von Ribbesbüttel und die Ortsrandlage des Plangebietes. Sie beachten die Grundsätze des flächensparenden Bauens.

4.3.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von 0,4 ermöglicht eine dem Nutzungszweck und der örtlichen Lage entsprechende, angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahlen unterschreiten die zulässigen Höchstwerte nach § 17 BauNVO.

Die zulässige Grundflächenzahl darf entsprechend den Regelvorschriften des § 19 (4) BauNVO durch befestigte Nebenanlagen um 50 % überschritten werden.

4.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung zur Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse mit 1 Vollgeschoss, wird beibehalten.

4.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baufelder wurden nach Süden vergrößert, um ausreichende Flexibilität zur Anordnung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen zu ermöglichen. Im Norden berücksichtigen die Baugrenzen die Bauverbotszone zur Landesstraße. Durch die Aufweitung der Baugrenzen wird eine Nachverdichtung planungsrecht ermöglicht.

4.5 Bauweise

Die Bebauung ist wie bisher in offener Bauweise zulässig.

4.7 Verkehrsflächen

4.7.1 Verkehrliche Erschließung

Erschließung der Baugrundstücke

Die verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke an das inner- und überörtliche Straßennetz erfolgt wie bisher über die vorhandene Straße `Am Westerholz`. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Anbindung an die Landesstraße 320

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Peiner Landstraße (L 320). Da dieser Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße liegt, ist eine direkte verkehrliche Erschließung nicht zulässig. Zur Landesstraße erfolgt die nachrichtliche darstellung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 20 (2) NStrG.

Desweiteren wird gem. § 24 NStrG zur Landesstraße eine Bauverbotszone nachrichtlich übernommen. Danach sind bauliche Anlagen in einer Entfernung von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand nicht zulässig.

4.7.2 Stellplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden durch Garagen und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

4.8 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die in der Urfassung des Plans enthaltene Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung bleibt von der Bebauungsplanänderung unberührt.

5. Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung der Baugrundstücke erforderlichen Leitungsnetze mit Strom, Gas und Wasser sind bereits vorhanden. Die zentrale Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt durch den Wasserverband Gifhorn. Zusätzliche Leitungen sind nicht erforderlich.

Die Müllentsorgung erfolgt im Landkreis Gifhorn durch durch beauftragte Entsorgungsunternehmen.

6. Umweltbericht § 2 Abs. 4 und § 2a sowie Anlage zum BauGB

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen gem. § 13a BauGB, die der Innenentwicklung dienen, wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Da im vorliegenden Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern zulässig ist, erreicht das Vorhaben nicht die Prüfwerte für Größe und Leistungen zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG.

Ausschlusskriterien für das beschleunigte Verfahren nach § 13 (1) BauGB liegen nicht vor, da durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffsdefinition

Eingriffe im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Durch die Umwidmung der bisher planungsrechtlich festgesetzten Grünfläche in Bauland findet kein qualitativ, flächenhaft bedeutsamer Sprung von der Grünnutzung in eine bauliche Nutzung statt.

Die von der Änderung betroffene Grünfläche in einer Größe von ca. nur 450 m² wurde bisher als `Verkehrsbegleitgrün genutzt` und ist als einfache Rasenflächen angelegt. Eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt ist nicht erkennbar. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird mit ca. 180 m² zusätzlich möglicher überbaubarer Grundfläche nur im sehr geringen Umfang in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts eingegriffen.

Des Weiteren wurde bei der Aufstellung des Ursprungsplanes die Grünfläche nicht als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (bis 20.000 m² Grundfläche) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Daher ist in Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange das Fehlen der Ausgleichsverpflichtung nach § 13a Abs. 2 Nr. BauGB gerechtfertigt. Von Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz für die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird abgesehen.

Der Bebauungsplan erfüllt die in § 13a (1) S. 1 genannten Voraussetzungen.

8. Bodenordnung

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

9. Kosten

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen ist bereits erfolgt.

Weitere Kosten entstehen nicht.

10. Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange

Landkreis Gifhorn

Brandschutz

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.

Bemessung:

Gegen den B – Plan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante eingeschränkte Dorfgebiet mit min. 48 m³/h 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. Der

tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde- / Samtgemeinde- / Stadtbrandmeister festzulegen.

2. Werden im Dorfgebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime oder größere Stallanlagen) 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 Feuerfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

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).

Untere Abfallbehörde

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgaben der RAST 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Ein Befahren von öffentlichen Stichstraßen, die über keine für Müllsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist nicht möglich.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Seitens des Straßenbulasträgers der Landesstraße werden keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Landesstraße nicht hergeleitet werden.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Anlagen müssen weiterhin gewährleistet werden.

11. Bauleitplanverfahren - Abwägung

In den Bauleitplanverfahren gem. § 4 (1) sowie § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die eine Abwägung im Sinne des § 1 (7) BauGB erforderten.

Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

12. **Verfahrensvermerk**

Der Entwurf der Begründung hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 18.07. bis 19.08.2016 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 25.10.2016 durch den Rat der Gemeinde Ribbesbüttel unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Ribbesbüttel, den 11.01.2017

gez. Stieghahn
Bürgermeister

Anhang Begründung

Bauleitplanverfahren - Abwägung

In den Bauleitplanverfahren gem. § 4 (1) und § 3 (2), § 4 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die eine Abwägung im Sinne des § 1 (7) BauGB erforderten.

Das Ergebnis der Abwägung wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
1. 18.08.16	Landkreis Gifhorn	<p>Gegen die o.a. Bebauungsplanänderung bestehen unter Berücksichtigung der unten folgenden Stellungnahmen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Ortsplanung Hinweis Die Bebauungsplanänderung wird als Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Eine Maßnahme der Innenentwicklung endet dort, wo es um einen qualitativen flächenhaft bedeutsamen Sprung von der Grünnutzung in die bauliche Nutzung geht. Würde § 13a BauGB anders ausgelegt werden, wäre die Entpflichtung der Planer von der Anordnung von Maßnahmen zum Ausgleich in § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht gerechtfertigt. Es wird richtig ausgeführt, dass die Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als bestandsorientierte Pläne angesehen werden und von daher nicht dem Ausgleichserfordernis für Eingriffe in Natur und Landschaft unterliegen. Es gilt hier § 1a (3) Satz 5 BauGB. Wichtig ist aber auch, dass bei den bestandsorientierten Plänen eine sachgerechte Abwägung aller berührten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden muss, und die Pflicht zur Vermeidung und Minimierung eines Eingriffs ebenfalls erhalten bleibt. Lediglich auf den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft kann verzichtet werden, wobei dies, wie sich der Gesetzesbegründung und dem Wortlaut dem § 1a (3) Satz 5 BauGB entnehmen lässt, jedoch auch nicht zwingend der Fall sein muss. Hieraus folgt, dass auch bei dem beschleunigten Verfahren die Belange von Natur und Landschaft gewissenhaft zu ermitteln und bewerten sind. Die Möglichkeit der Vermeidung von Beeinträchtigungen ist auch bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB nach § 1a (3) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich wäre demnach für die neuen Festsetzungen nicht erforderlich, da es sich Überplanungen von Innenbereichsflächen handelt, auf denen schon ein Baurecht durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan besteht, so dass der Eingriff nicht erst durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt. In diesem Fall muss also überprüft werden, ob die Grünfläche als Ausgleich im Ursprungsplan vorgesehen wurde. Denn Ausgleichsflächen, die durch die Änderung nach § 13a BauGB überplant werden, müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden, damit eine Überplanung nach § 13a BauGB überhaupt möglich</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Umwidmung der bisher planungsrechtlich festgesetzten Grünfläche in Bauland findet kein qualitativ, flächenhaft bedeutsamer Sprung von der Grünnutzung in eine bauliche Nutzung statt. Die von der Änderung betroffene Grünfläche in einer Größe von ca. nur 450 m² wurde bisher als 'Verkehrsbegleitgrün genutzt' und ist als einfache Rasenflächen angelegt. Eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt ist nicht erkennbar. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird mit ca. 180 m² zusätzlich möglicher überbaubarer Grundfläche nur im sehr geringen Umfang in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts eingegriffen. Des Weiteren wurde bei der Aufstellung des Ursprungsplanes die Grünfläche nicht als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (bis 20.000 m² Grundfläche) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist in Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange das Fehlen der Ausgleichsverpflichtung nach § 13a Abs. 2 Nr. BauGB gerechtfertigt. Von Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz für die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird abgesehen. Der Bebauungsplan erfüllt die in § 13a (1) S. 1 genannten Voraussetzungen. Die Begründung wird ergänzt.</p>

	<p>ist. Dies ist in der Begründung darzulegen.</p> <p>Hinweise Nachdem der § 214 (2a) Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Änderung des BauGB 2013 entfallen ist, handelt es sich um einen beachtlichen Fehler, wenn zu Unrecht das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird. Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches eingehalten werden.</p> <p>Brandschutz Hinweise 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. Bemessung: Gegen den B – Plan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante eingeschränkte Dorfgebiet mit min. 48 m³/h 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. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde- / Samtgemeinde- / Stadtbrandmeister festzulegen. 2. Werden im Dorfgebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflege- 	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.</p>
--	--	--

		<p>heime oder größere Stallanlagen) 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.</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>Untere Wasserbehörde Keine Bedenken oder besonderen Hinweise.</p> <p>Untere Naturschutz- und Waldbehörde Die Stellungnahme wird so bald als möglich nachgereicht.</p> <p>Untere Abfallbehörde Hinweis Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgaben der RAS 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten. Ein Befahren von öffentlichen Stichstraßen, die über keine für Müllsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist nicht möglich.</p> <p>Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde Gegen die Planung bestehen aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.</p>
--	--	---	--

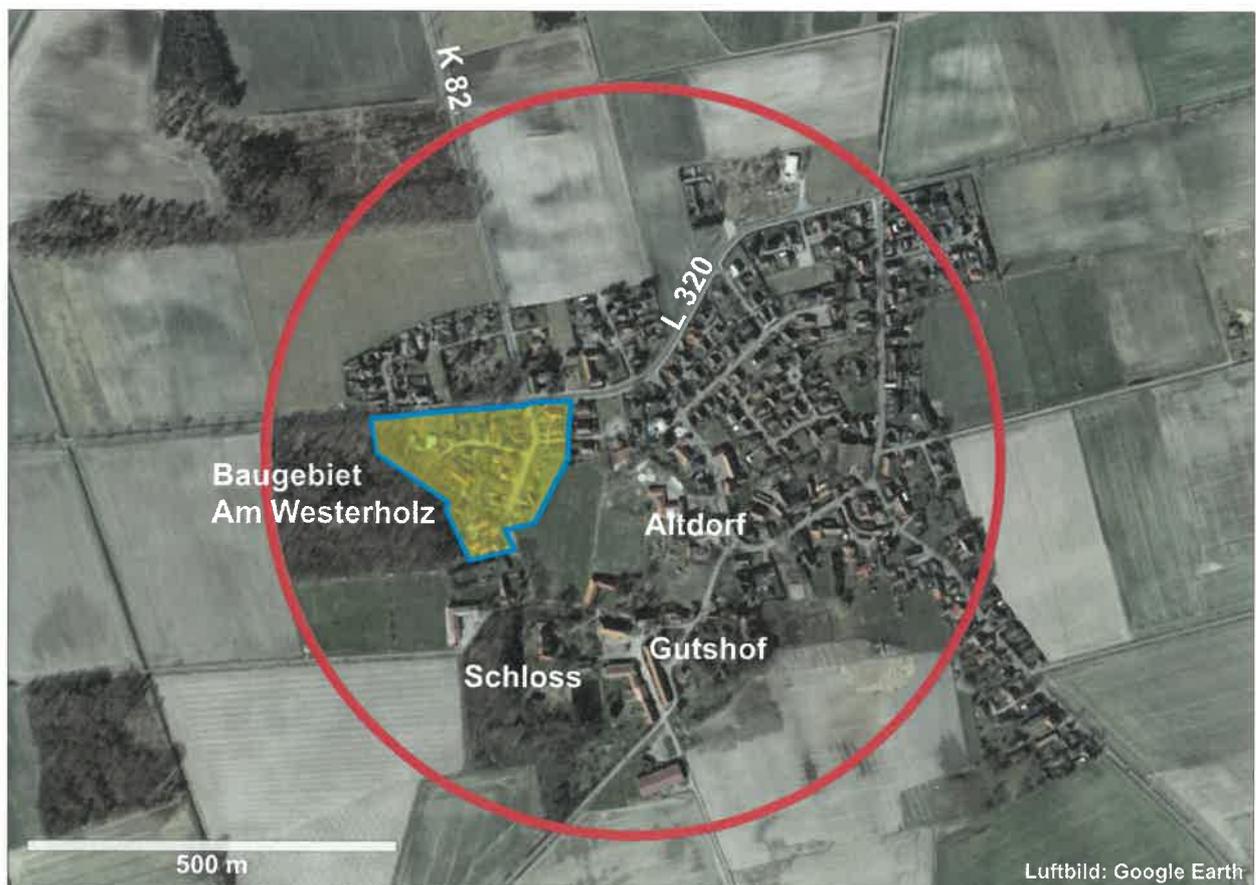
26.08.16		<p>Untere Naturschutz- und Waldbehörde Keine Bedenken oder besonderen Hinweise.</p>	
2. 17.08.16	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken. Hinweis Das Baugebiet befindet sich südlich der freien Strecke der Landesstraße L 320 zwischen den Stationen L320-155- 4633 und 1320-155-4680. An der freien Strecke ist die Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG in den Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB einzutragen. Nach dem NStrG dürfen Hochbauten entlang der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20,00 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Es ist durch geeignete textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen sicherzustellen, dass in der vorerwähnten Bauverbotszone auch Nebenanlagen, nach der NBauO genehmigungsfreie Hochbauten und Werbeanlagen nicht errichtet werden dürfen. Für diese Bereiche gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot. Hinweis Des Weiteren weise ich darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Landesstraße nicht hergeleitet werden. Hinweis Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich von hier aus nichts vorzubringen. Ich bitte Sie jedoch die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen ggf. doch noch erforderlich sind, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum Geltungsbereich mit darzustellen. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können.</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits beachtet. Die Bauverbotszone wurde nachrichtlich übernommen. Es erfolgte eine Festsetzung zum Zu- und Ausfahrtsverbot.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird nicht beachtet. Kompensationsmaßnahmen sind bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich.</p>
3. 09.08.16	Wasserverband Gifhorn	Keine Anregungen und Bedenken	
4. 15.07.16	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	<p>Hinweis Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Anlagen müssen weiterhin gewährleistet werden.</p>	Der Hinweis wird beachtet.

5. 18.07.16	LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg	Keine Bedenken	
----------------	-----------------------------------	----------------	--

Gemeinde Ribbesbüttel
Ortschaft Ribbesbüttel



Bebauungsplan Am Westerholz
2. teilweise Änderung nach § 13a BauGB
Zusammenfassende Erklärung



Zusammenfassende Erklärung

Zum Bebauungsplan Am Westerholz, 2. teilweise Änderung nach § 13a BauGB der Gemeinde Ribbesbüttel

A Ziel des Bebauungsplanes

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

Das Baugebiet 'Am Westerholz' liegt im Westen der Ortslage von Ribbesbüttel. Es werden Flächen südlich der Peiner Landstraße, beidseitig der Gutsstraße und der Straße Am Westerholz erfasst. Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes hat eine Größe von rd. 3,5 ha. Die vorhandene dörfliche Bebauung ist vorwiegend mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Westlich des Baugebietes liegt eine Mischwaldfläche, die als großzügige Ortsrandeingrünung den Übergang zur freien Landschaft prägt.

Die vorliegende 2. teilweise Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf eine ca. 0,3 ha große Teilfläche im Nordwesten des Baugebiets. Der Geltungsbereich erfasst zwei Baugrundstücke und die südlich den Grundstücken vorgelagerte öffentliche Grünfläche. Im Zuge einer verdichteten Neubebauung des östlichen Grundstücks ist der Wunsch entstanden, die bisher funktionslose Grünfläche in das Baugrundstück einzubeziehen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere des Immissionsschutzes können an diesem Standort gewährleistet werden. Die Erschließung des Baugebietes kann über die vorhandenen Straßen erfolgen. Die Ver- und Entsorgung ist vorhanden.

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.

Räumliche und inhaltliche Planungsalternativen stehen in Ribbesbüttel nicht zur Verfügung.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

B Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen gem. § 13a BauGB, die der Innenentwicklung dienen, wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Da im vorliegenden Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern zulässig ist, erreicht das Vorhaben nicht die Prüfwerte für Größe und Leistungen zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG.

Ausschlusskriterien für das beschleunigte Verfahren nach § 13 (1) BauGB liegen nicht vor, da durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

C Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Frühzeitige Behördenbeteiligung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 18.07.2016 bis 19.08.2016 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.07.2016 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und über die öffentliche Auslegung informiert.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vom Landkreis, und anderen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Diese Anregungen betrafen u.a. Hinweise, die berücksichtigt werden.

Die Stellungnahmen und Hinweise wurden abgewogen und teilweise berücksichtigt. Planänderungen, die ein zusätzliches Planverfahren erforderten, lagen nicht vor.

D Gründe für die Auswahl des Planes

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um dem Bedarf und der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden.

Die Planung dient somit der Erhaltung der dörflichen Entwicklungsmöglichkeiten in Ribbesbüttel. Räumliche und inhaltliche Alternativen des Vorhabens bestehen daher nicht.

E Abwägung

Viele Belange sind bereits im Planverfahren im Rahmen der planerischen Abwägung erkannt und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Des Weiteren wurde Abwägungsmaterial erarbeitet, um dem Rat der Gemeinde Ribbesbüttel eine Gewichtung der einzelnen Belange zu ermöglichen. Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat die Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange vorgenommen.

E Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss wurde vom Rat der Gemeinde Ribbesbüttel am 25.10.2016 gefasst.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn am 28.02.2017 erlangte der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB Rechtskraft.

Ribbesbüttel, den 07.03.2017



gez. Stieghahn
Bürgermeister