

Gemeinde Ribbesbüttel

Ortsteil Ribbesbüttel

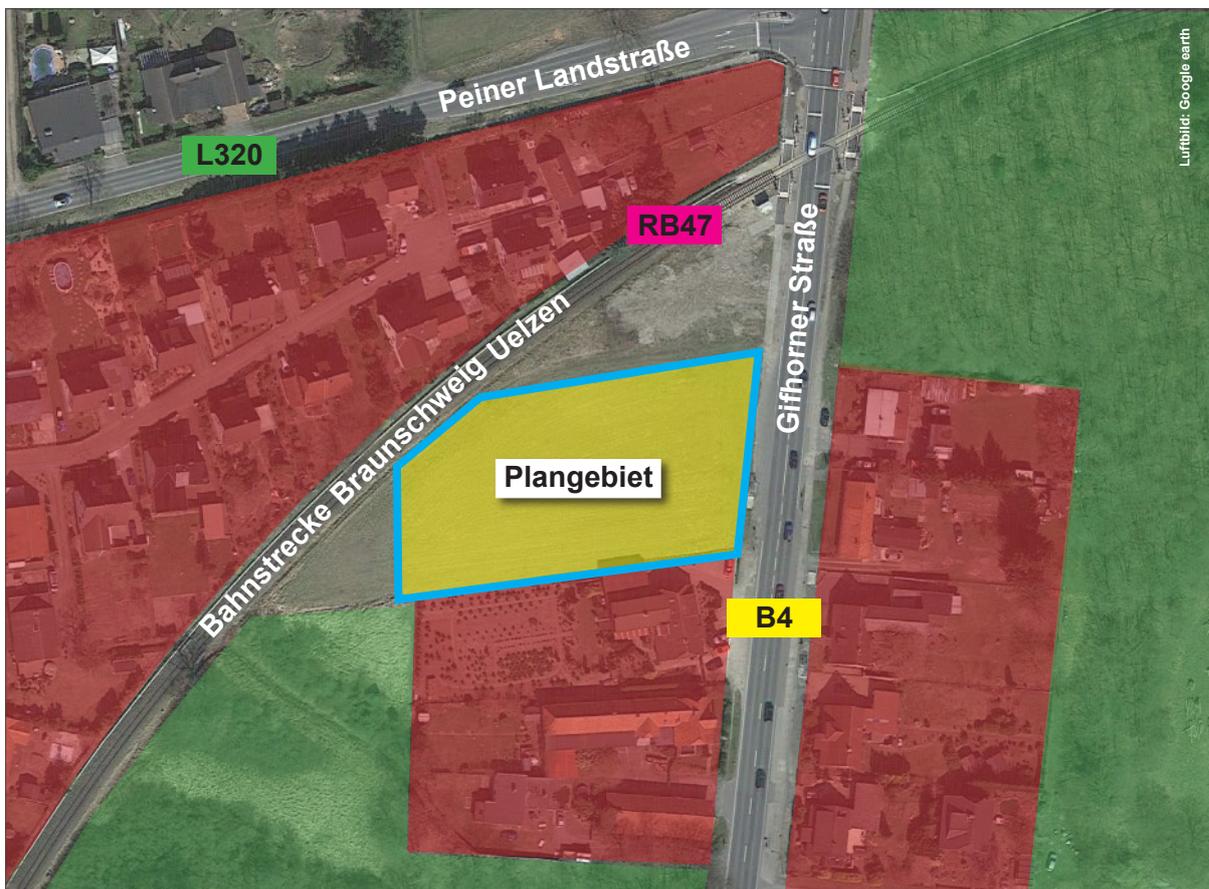


Bebauungsplan Ausbüttel-Siedlung/B4

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Rechtskräftige Fassung

§ 10 (3) BauGB



PRÄAMBEL - AUSFERTIGUNG

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

Ribbesbüttel, den 04.10.2022

Buske
Bürgermeister

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

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

Ribbesbüttel, den 04.10.2022

Buske
Bürgermeister

Planunterlage

Plangrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte sowie eigene örtliche Vermessungen, M 1:1000; Auftrag: 2021-8027 - angefertigt im Oktober 2021, herausgegeben vom Katasteramt Gifhorn, bereitgestellt durch Erdmann Vermessung.

Landkreis: Gifhorn, Gemeinde: Ribbesbüttel, Gemarkung: Ausbüttel, Flur 1.

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit Stand vom August 2016 vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Gifhorn, den 04.10.2022

Erdmann
Erdmann Vermessungen (ÖbVI)

L.S.

Planverfasser

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

Braunschweig, den 03.10.2022

Schütz
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ribbesbüttel hat in seiner Sitzung am 09.06.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.06.2022 bis einschließlich zum 22.07.2022 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ribbesbüttel, den 04.10.2022

Buske
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) wurden am 26.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 04.10.2022 bis 18.10.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Ribbesbüttel, den 04.10.2022

Buske
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Ribbesbüttel, den 04.10.2022

Buske
Bürgermeister

L.S.

Bekanntmachung und Inkrafttreten

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

Ribbesbüttel, den 15.11.2022

Buske
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Ribbesbüttel, den _____

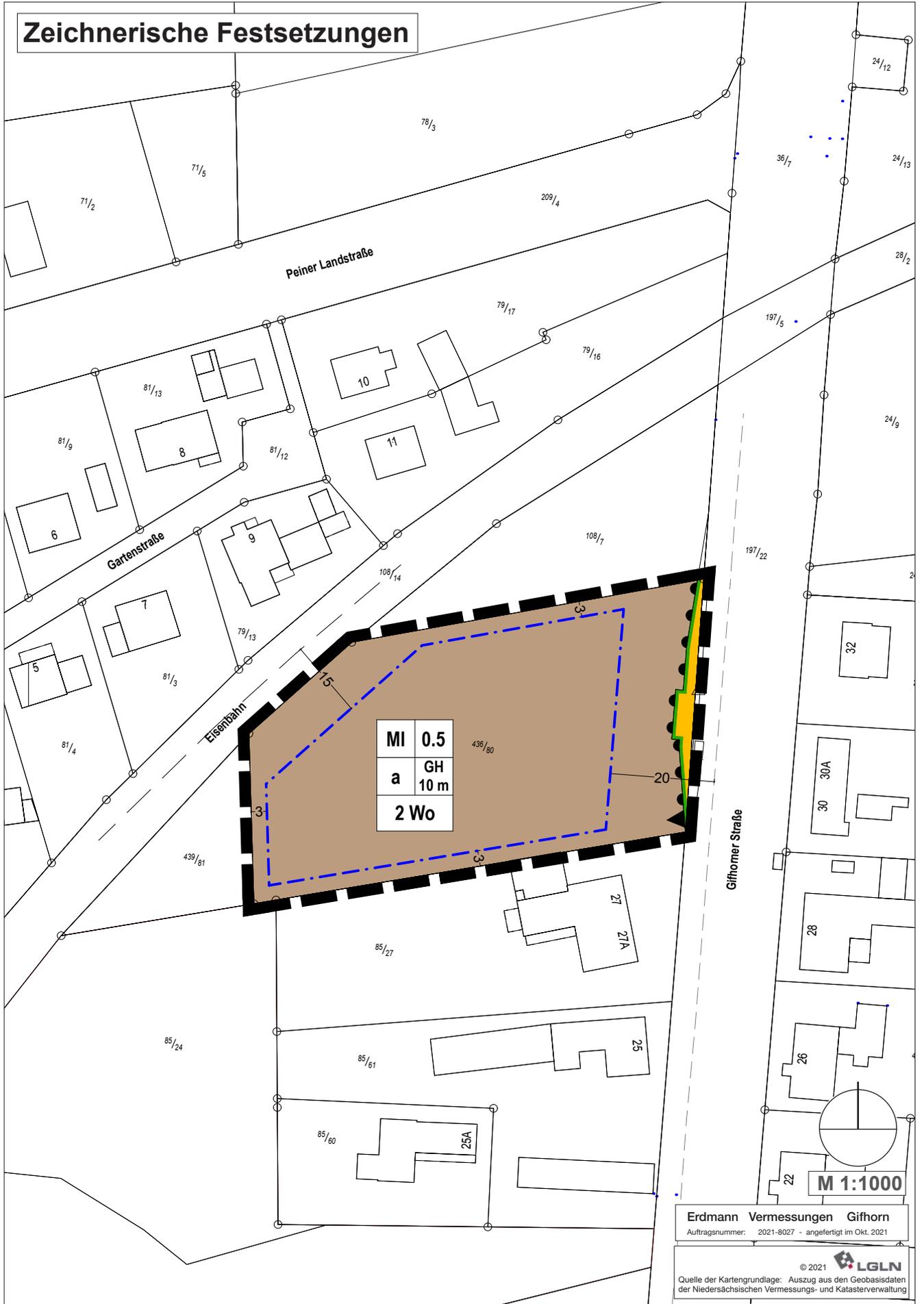
Bürgermeister

Nutzungsbeispiel



Erdmann Vermessungen Gifhorn
Auftragsnummer: 2021-8027 - angefertigt im Okt. 2021
© 2021 LGLN
Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Zeichnerische Festsetzungen



PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 90**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

Mischgebiet (§ 4 BauNVO), TF 4, 6, 7

2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen, TF 3**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**0,5** Grundflächenzahl**GH**
10 m Gebäudehöhe als Höchstmaß, TF 2**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**a** abweichende Bauweise, TF 5

• - - - • Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrt



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-9 BauNVO)
Im Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH beträgt 10,0 m.
Untere Bezugsebene ist die mittlere Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der erschließenden Straße zugewandt ist. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (Firstpunkt oder oberstes Bauteil aus Bauprodukten). Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch untergeordnete Aufbauten wie Schornsteine oder Antennenanlagen ist zulässig.
- 3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Mischgebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 4. Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke** (§ 9 Abs.6 BauGB, § 9 Abs.2 NBauO)
Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
- 5. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Gebäude von sonstige Gewerbebetrieben gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 sind abweichend von der offenen Bauweise sind bis zu einer Länge von 60 m zulässig.
- 6. Maßnahmen zur Versickerung, Rückhaltung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers** (§ 9 Abs.1 Nr. 14 und 16 BauGB)
Für die Regenwasserbewirtschaftung ist als zentraler Rückhalteraum auf den Grundstücken ein Volumen von mindestens 25 l/m² abflusswirksamer Fläche vorzusehen. Das Rückhaltevolumen ist durch Rasen-, Erd- oder Folienbecken, unterirdische Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle, Gründächer mit Retention oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen herzustellen. Die Bewirtschaftung erfolgt durch Rückhaltung, Vernässung, Versickerung und Verdunstung des Regenwassers.
- 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädli. Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes ist zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen für schutzbedürftige Räume - wie Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Büros - das Erfordernis von passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.
Die Ermittlung von Schienen- und Straßenverkehrslärmimmissionen hat regelrecht rein rechnerisch nach den in der Schall 03 vi und der RLS-90 vii (vgl. auch Anlage 1 und 2 zur 16. BImSchV) beschriebenen Verfahren zu erfolgen. Zur Ermittlung von passiven Schallschutzmaßnahmen sind die Berechnungsregeln und sonstigen Ausführungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anzuwenden.

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

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

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

I

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen § 9 Abs. 6 BauGB

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

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

Gemeinde Ribbesbüttel



Bebauungsplan Ausbüttel-Siedlung/B4

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

Rechtskräftige Fassung
§ 10 (3) BauGB



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

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

2. Kommunale Struktur

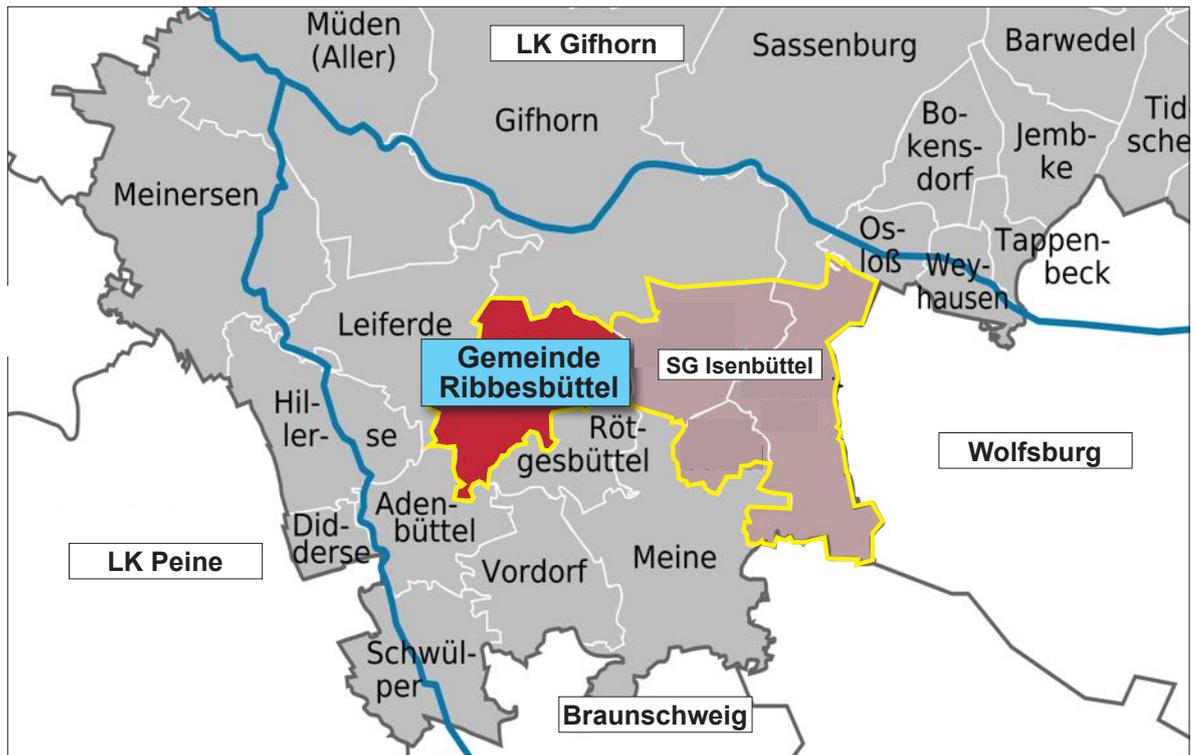
Samtgemeinde Isenbüttel

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

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

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

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



Kommunale Struktur

Gemeinde Ribbesbüttel

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

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

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

Ortsteil Ausbüttel

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

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



Räumliche Lage

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

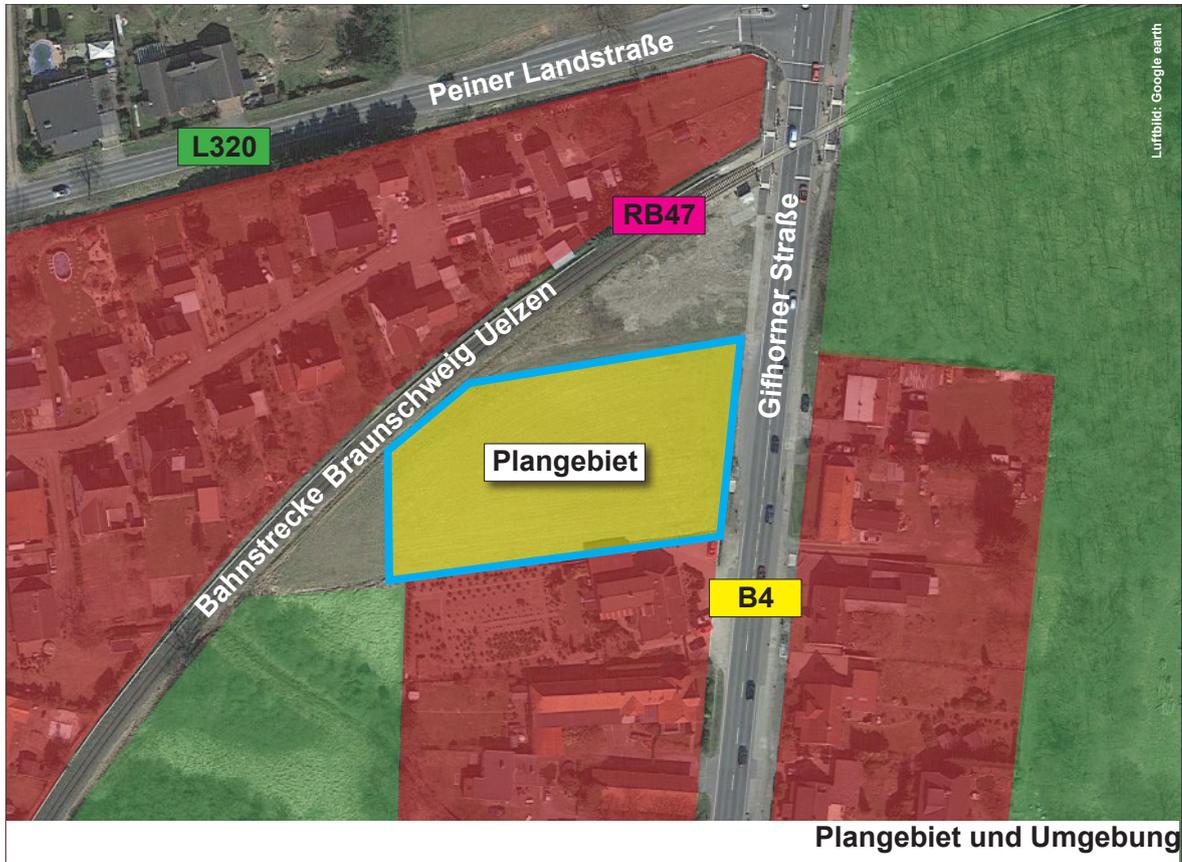
Um die Ortschaften vom Durchgangsverkehr zu entlasten, wurde für die B 4 zwischen Gifhorn und südlich Meine der Neubau der Bundesstraße in den Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen als vordringliche Maßnahme eingestellt. Das Planfeststellungsverfahren steht kurz vor dem Abschluss, mit einem kurzfristigen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

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

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

3. Plangebiet

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



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

4. Bebauung und Erschließung



Bebauungskonzept

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

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

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

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

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

5. Ver- und Entsorgung

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

Strom und Gas

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

Wasser und Schmutzwasser

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

Das Schmutzwasser wird in der Kläranlage in Isenbüttel gereinigt.

Niederschlagswasser

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

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

Nach den vorliegenden Ergebnissen des Bodengutachtens¹ liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchlässige, sandige Böden mit geringem Schluffanteil vor, die eine normale Sickerfähigkeit aufweisen. Der Grundwasserstand ist mit 2 m MHGW ermittelt worden. Somit liegen die Voraussetzungen für eine regelkonforme Versickerung des Niederschlagswassers vor.

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

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

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

Müllentsorgung

Im Landkreis Gifhorn erfolgt die Müllentsorgung durch beauftragte Entsorgungsunternehmen.

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

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

6. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

6.1 Landes-Raumordnungsprogramm

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

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

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

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

6.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

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

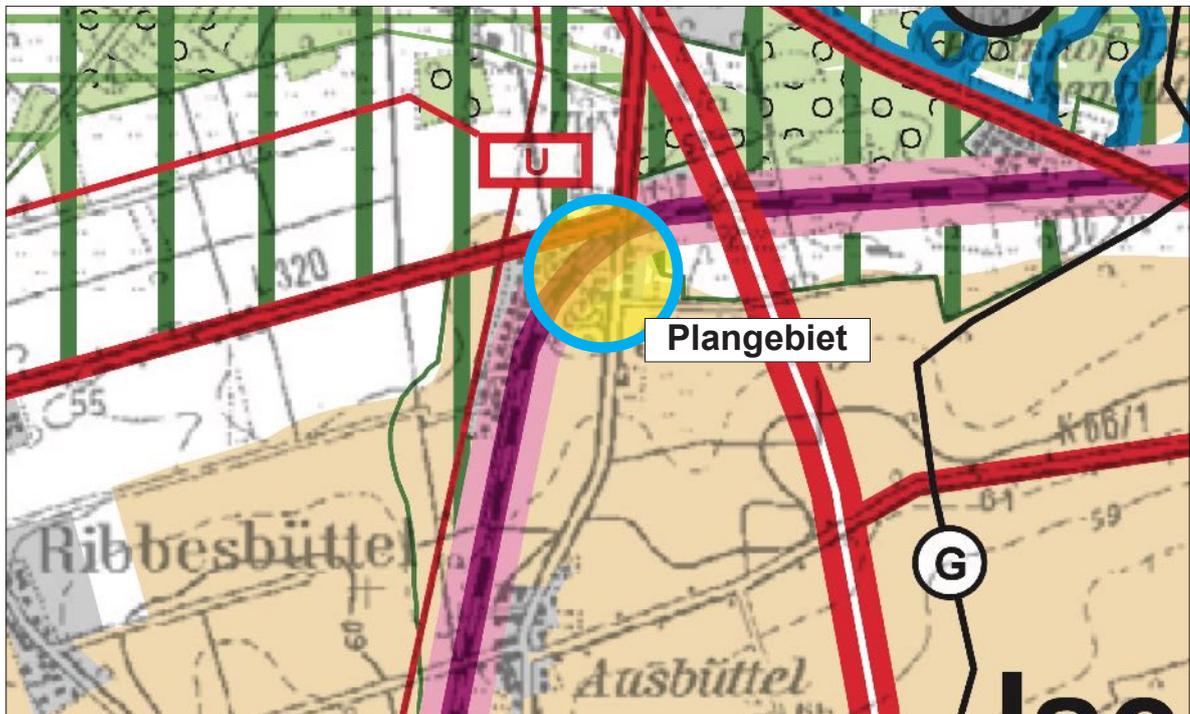
Die gemeindliche Siedlungsentwicklung ist an dem im RROP für den Großraum Braunschweig als Ziel der Raumordnung verankerten Siedlungsleitbild der dezentralen Konzentration auszurichten. Es wird ergänzt durch die Festlegung von Standorten mit besonderen Funktionszuweisungen. Demnach soll die Siedlungsentwicklung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

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

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

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

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

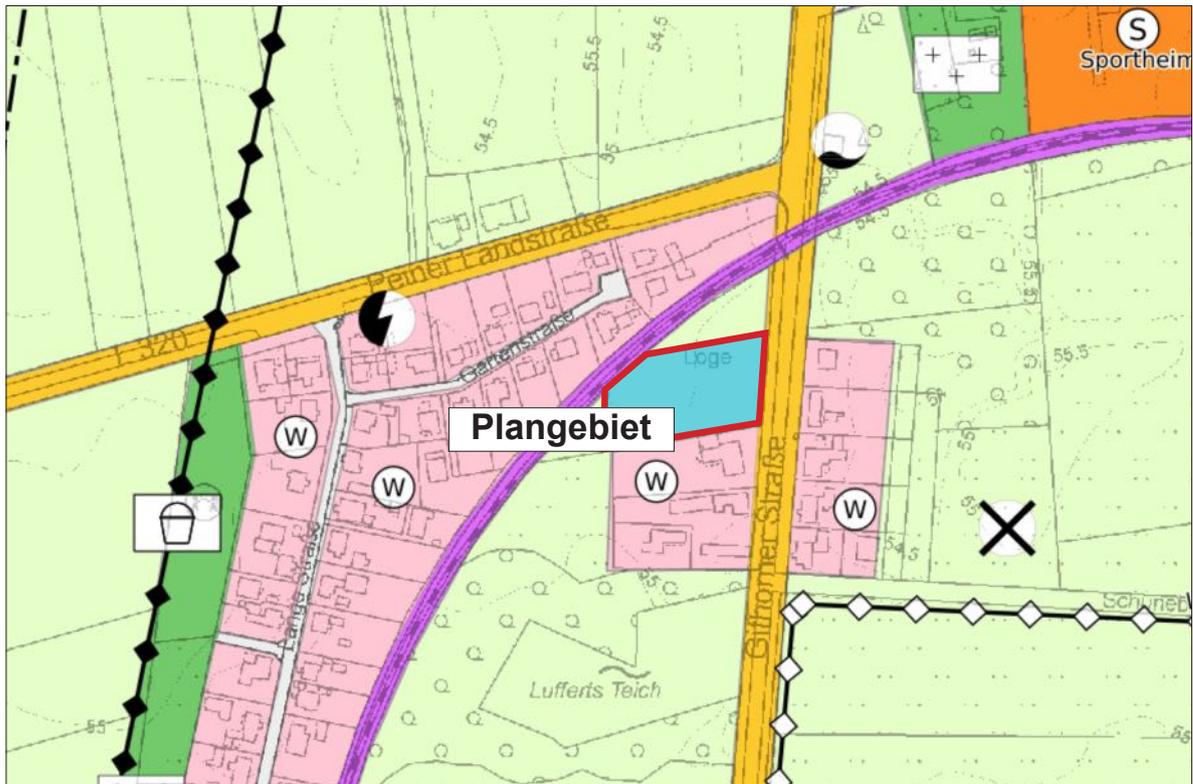


RROP 2008 Zeichnerische Darstellung

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

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

6.3 Flächennutzungsplan



Auszug Flächennutzungsplan

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

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

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

6.4 Bebauungsplan

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

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

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

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

Bei Bebauungsplänen gem. § 13a BauGB wird:

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

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

6.5 Vorrangige Innenentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen der 'Vorrangigen Innenentwicklung'.

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

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

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

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

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

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

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

Auswirkungen der Bebauungsplanung

Gesetzliche Grundlage

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

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

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

Boden

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

Wasser

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

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

Klima/Luft

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

Pflanzen/Tiere

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

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

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

Landschaftsbild/ Erholung

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

schaftsbild und der Erholungswert aufgewertet werden.

Mensch - Lärmimmissionen

Während der Bauphase wird es temporär verstärkt zu Lärmbelastungen für die benachbarten Anwohner kommen.

Für Schutzwürdige Nutzungen der geplanten Bebauung ist das Erfordernis von passiven Schutzmaßnahmen zu prüfen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Fazit

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

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

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

8. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

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

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

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

9. Lärmimmissionen

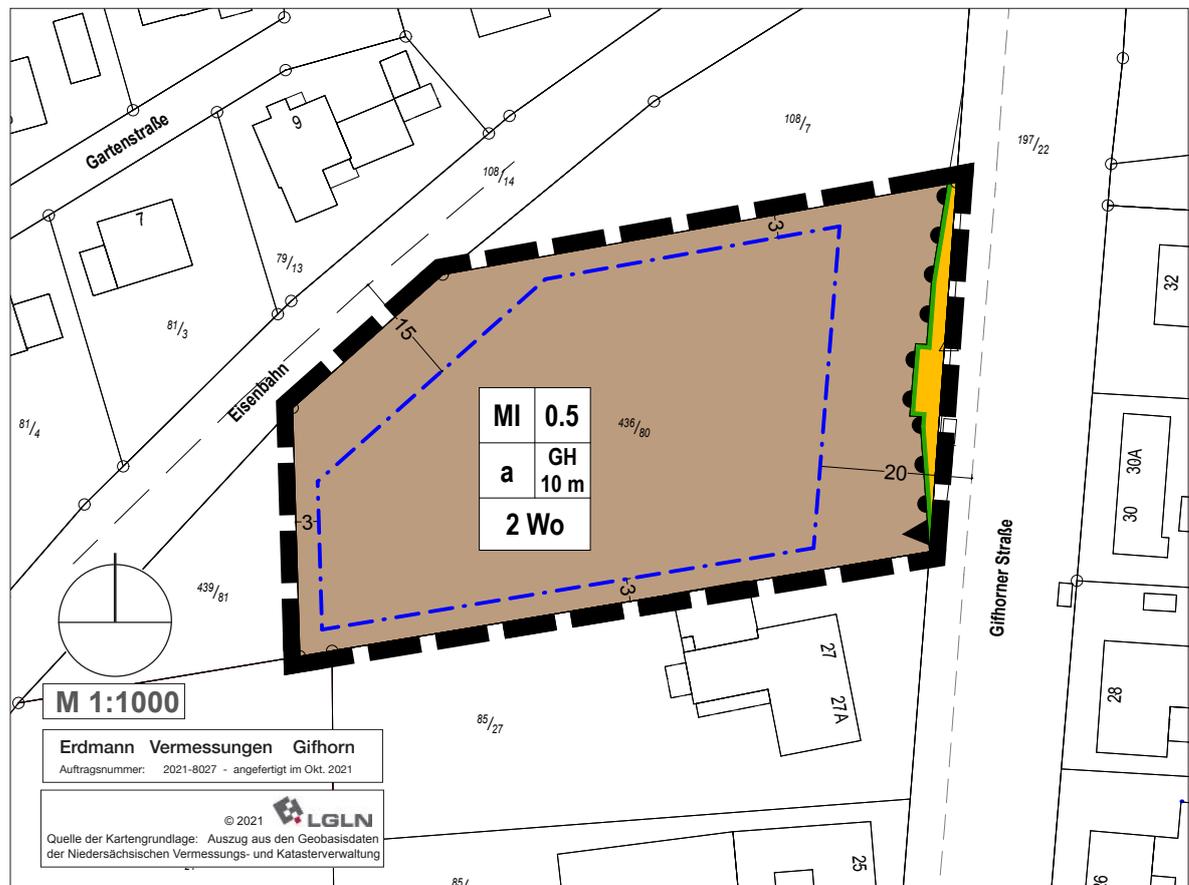
An den Geltungsbereich grenzen zwei Verkehrswege an. Im Osten die Bundesstraße 4 und im Nordwesten die Bahnstrecke Braunschweig Uelzen RB 47.

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

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

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

10. Festsetzungen des Bebauungsplanes



Zeichnerische Festsetzungen

10.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

10.2 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

10.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Grundflächenzahl

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

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

Um für das Plangebiet eine angemessene Durchgrünung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.

§ 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden sind. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u.a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelungen der privaten Grundstücksflächen.

Gebäudehöhe

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

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

10.4 Überbaubare Flächen - Baugrenzen

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

10.5 Bauweise

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

10.6 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

10.7 Verkehrsflächen

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

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

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

10.8 Stellplätze

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

Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze wird bauordnungsrechtlich festgelegt.

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

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

Nach den vorliegenden Ergebnissen des Bodengutachtens² liegen für den Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes durchlässige, sandige Böden mit geringem Schluffanteil vor,
die eine normale Sickerfähigkeit aufweisen. Der Grundwasserstand ist mit 2 m MHGW
ermittelt worden. Somit liegen die Voraussetzungen für eine regelkonforme Versickerung
des Niederschlagswasser vor.

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

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

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

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

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

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

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

11. Bodenordnung

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

12. Kosten

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

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

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

13. Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange

Landkreis Gifhorn

Brandschutz

Allgemein:

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

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

Gebietstypik:

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

Bemessung:

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

1.

Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserenteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeindebrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen 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

4.

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

Kreisarchäologie

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

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

LGLN - Kampfmittelbeseitigung

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

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Luftbildauswertung

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

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

Landwirtschaftskammer NDS, Bezirksstelle Braunschweig

Hinweise zu landwirtschaftlichen Immissionen

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

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

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

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

Deutsche Bahn

Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs

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

Abstände

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

Kabel und Leitungen

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

Neuanpflanzungen

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

Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser

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

Beleuchtung

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

Zugangs- und Zufahrtrechte

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

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

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

Hinweise zum Immissionsschutz

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

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

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

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

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

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

Vodafone Kabel

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

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

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

14. Bauleitplanverfahren - Abwägung

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

Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

15. Verfahrensvermerk

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

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

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

Ribbesbüttel, den 04.11.2022

Buske
Bürgermeister

ANLAGE 1

Gemeinde Ribbesbüttel
Bebauungsplan „Ausbüttel-Siedlung/B4“
Abwägungstabelle

Seite 1

Stand: 18.10.2022

Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 04.10. bis zum 18.10.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 22.06.2022 bis 22.07.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 15.02.2022 bis 02.03.2022 und frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
1. 30.09.22	Landkreis Gifhorn	Stellungnahme erneute Behördenbeteiligung § 4a (3) BauGB Hinweise zur Ortsdurchfahrt Im Hinblick auf die Festsetzung einer Ortsdurchfahrt im Zuge der B 4 bestehen gegen die geänderte Planung keine Bedenken. Bei entsprechendem Ausbau der Seitenräume der B 4 kann eine OD-Festsetzung bis zum nördlichen Ende des Plangebietes in Aussicht gestellt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
21.07.22		Stellungnahme Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB Untere Bauaufsichtsbehörde Keine Bemerkungen oder Anregungen. Hinweise zum Brandschutz Allgemein: Zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wurden durch den Planaufsteller keine oder geringe Angaben gemacht. 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:	

		<p>Keine ausreichenden Angaben zur Gebietstypik, daher kann keine Aussage zum Löschwasserbedarf getroffen werden.</p> <p>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:</p> <p>1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).</p> <p>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.</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 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)</p>	
--	--	--	--

	<p>Hinweis der Kreisarchäologie Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; in-go.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).</p> <p>Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde. In der Umgebung des geplanten Gebietes sind keine Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vorzufinden. Somit sind Auflagen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht erforderlich.</p> <p>Hinweise des Kreisstraßenwesens Kreisstraßen und Ortsdurchfahrten sind nicht betroffen. Eine OD-Verlegung wurde vom Fachbereich 8.2 in Aussicht gestellt.</p> <p>Bedenken der Unteren Wasserbehörde Die Erschließung ist solange als nicht gesichert anzusehen, bis durch ein Baugrundgutachten dargelegt werden kann, ob die geplante Versickerung des Niederschlagswassers tatsächlich technisch möglich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken werden beachtet Nach den vorliegenden Ergebnissen des Bodengutachtens liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchlässige, sandige Böden mit geringem Schluffanteil vor, die eine normale Sickerfähigkeit aufweisen. Der Grundwasserstand ist mit 2 m MHGW ermittelt worden. Somit liegen die Voraussetzungen für eine regelkonforme Versickerung des Niederschlagswassers vor.</p>
--	---	--

	<p>Hinweise der Unteren Abfallbehörde Seitens des Landkreises Gifhorn ist die ordnungsgemäße Durchführung der Müllabfuhr ausschließlich auf öffentlichen Verkehrswegen gesichert. Hierzu sind die Vorgaben der RAST 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten. Folgende Kriterien sind insbesondere zu berücksichtigen: - Mindestradius für Wendekreise und Kurven: $r = 10,0 \text{ m}$; zusätzlich eine Freihaltezone von mindestens $1,0 \text{ m}$; - Lichtraumprofil (H x B): mind. $4,0 \text{ m} \times 4,0 \text{ m}$ Anwohner von Straßen, die die o.g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind entsprechend geeignete Standplätze für die Müllbehälter oder- säcke einzurichten.</p> <p>Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde Hinweise zur Lärmverträglichkeit Angaben zu möglichen, von der Planfläche ausgehenden Emissionen lassen sich in den vorgelegten Planunterlagen nicht finden. Eine fachtechnische Stellungnahme zu möglichen, von der Fläche ausgehenden Emissionen und deren Einwirkungen an der nächsten Wohnbebauung, ist daher nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass gewerblicher Lärm nicht ohne weiteres mit Verkehrslärm verglichen werden kann; erhebliche Lärmbeeinträchtigungen können z.B. von einem Lagerbetrieb insb. bei nächtlichen Anlieferungen oder technischen Gebäudeausstattungen ausgehen. Hierzu können auch Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe zählen. Auf den Hinweis der Immissionsschutzbehörde aus der vorangegangenen Verkehrsbeteiligung wird verwiesen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die ordnungsgemäße Durchführung der Müllabfuhr ist gesichert. Das Grundstück liegt direkt an einem öffentlichen Verkehrsweg.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die geplante Lagerhalle des in Ausbüttel ansässigen Handels- und Handwerksbetriebs dient nur der Lagerung von Kaminen und den ergänzenden Baustoffen. Ladevorgänge finden weitestgehend innerhalb des Gebäudes statt. Mit erheblichen und deshalb unzumutbaren Immissionen durch die Nutzung der Lagerhalle ist nicht zu rechnen. Lagerplätze auf den Freiflächen sind nicht vorgesehen. Der zu erwartende Zufahrts- und Abfahrtsverkehr zu der geplanten Halle ist mit max. 10 Fahrten am Tag als gering und mischgebietstypisch einzustufen. Lieferverkehre während der Nachtstunden finden nicht statt. Für das Betriebsgrundstück legt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insoweit ist davon auszugehen, dass von gesunden Wohnverhältnissen innerhalb des Mischgebietes auszugehen ist. Der Beurteilungspegel der vom Lagerbetrieb auf dem Grundstück ausgehenden Geräusche einschließlich der Geräusche vom Fahrverkehr darf die in der TA Lärm Ziff. 6.1 festgesetzten Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts an den nächsten südlich gelegenen Wohnhäusern in der Nachbarschaft nicht überschreiten. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Unzumutbare Geräuscheinwirkungen durch die geplanten Nutzungen auf das südlich angrenzende geplante allgemeine Wohngebiet nicht zu erwarten.</p>
--	---	--

<p>09.03.22</p>		<p>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB Untere Bauaufsichtsbehörde Hinweis zur Art der Nutzung Das vorgesehene Mischgebiet soll der Unterbringung eines Gewerbebetriebes dienen. Ein Mischgebiet ist jedoch gekennzeichnet davon, dass sowohl Wohnungen als auch Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Die Nutzungsarten Wohnen und Gewerbebetriebe stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander – das heißt aber auch, dass sie in einem ausgewogenen Verhältnis nebeneinanderstehen sollten. Hier wird angeregt, eine andere Gebiets-typik zu wählen.</p> <p>Brandschutz Allgemein: Zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wurden durch den Planauf-steller keine oder geringe Angaben gemacht. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasser-versorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwis-chenzeitlich 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 Leitungs-netze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschas-</p>	<p>Die Festsetzung eines Mischgebiets auf dem Betriebsgrundstück nicht bedeutet, dass die Nachbarn Immissionen, wie sie in einem Mischgebiet zulässig sind, hin-nehmen müssten. Vielmehr begründet die Grenzlage zu einem allgemeinen Wohn-gebiet eine besondere gegenseitige Rücksichtnahmeverpflichtung, die ggf. die Ansiedlung von Betrieben verhindert, welche zwar typischerweise in einem Misch-gebiet als das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, aber im Einzelfall dem Nachbarn im allgemeinen Wohngebiet doch nicht zuzumuten sind. Die Zulassung einer Mischgebietsnutzung neben einem allgemeinen Wohngebiet ist im allgemeinen schon deshalb nicht abwägungsfehlerhaft, weil Mischgebiete ge-mäß § 6 Abs. 1 BauNVO ebenfalls dem Wohnen dienen. Die Gemeinde Ribbesbü-ttel geht im Übrigen davon aus, dass im Einzelfall die Verträglichkeit von im Misch-gebiet zulässiger gewerblicher Nutzung und von Wohnnutzung im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet bei der Erteilung der Baugenehmigung gemäß §15 Abs. 1 BauNVO hergestellt werden kann (BVerwG, Urt. v. 18.09.2003).</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Zusätzlich zum Bauvorhaben einer Lagerhalle als nicht störenden Gewerbebetrieb besteht die Absicht zu einem späteren Zeitpunkt (nach Fertigstellung der geplanten Verlagerung der B4) ein Wohngebäude zu errichten. Der Gebietscharakter eines Mischgebietes ist somit gewährleistet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p>
-----------------	--	--	---

		<p>sermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann. Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen: Gebietstypik: Keine ausreichenden Angaben zur Gebietstypik, daher kann keine Aussage zum Löschwasserbedarf getroffen werden. Bemessung: Gegen den B – Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebiets-typen 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 	
--	--	---	--

		<p>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)</p> <p>Kreisarchäologie Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; in-go.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde. In der Umgebung des geplanten Gebietes sind keine Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vorzufinden. Somit sind Auflagen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht erforderlich.</p> <p>Kreisstraßenwesen Kreisstraßen und Ortsdurchfahrten sind nicht betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

	<p>Untere Verkehrsbehörde Hinweise zur verkehrlichen Erschließung Im Bebauungsplan wird bspw. unter Punkt 9.6 ausgeführt, die verkehrliche Erschließung erfolge innerörtlich. Dies ist nicht korrekt. Die Gifhorer Straße (B4) in diesem Bereich befindet sich verkehrsrechtlich außerhalb geschlossener Ortschaft. Vor der LSA ist eine durchgezogene Mittellinie markiert. Das Abbiegen/Einbiegen ist aktuell nur an den unterbrochenen Stellen erlaubt. Im Interesse der Verkehrssicherheit sollte ein Linksabbiegestreifen angelegt werden, auch wenn der abbiegende Verkehr nicht stark ist.</p> <p>Untere Wasserbehörde Bedenken Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers sind die Versickerungsfähigkeit des Bodens und der ausreichende Grundwasserflurabstand anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen. Bis zu einem positiven Nachweis dieser Eigenschaften wird die Erschließung als nicht gesichert angesehen.</p> <p>Untere Abfallbehörde Keine Bedenken</p> <p>Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde Hinweis zur Beteiligung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Auf Grund der bekannten Tätigkeiten zur Förderung von Erdöl/Erdgas in der Region wird empfohlen, das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (kurz: LBEG) am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.</p> <p>Hinweise zur Lärmverträglichkeit. (Lärm-) Emittierende Betriebe können zu erheblichen Beeinträchtigungen in der angrenzenden Nachbarschaft führen. Es sollte geprüft werden, inwieweit die beabsichtigte Nutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist und die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Der Bereich der Gifhorer Straße liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Bei einem Erörterungstermin mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und dem LK Gifhorn wurde Einvernehmen zur Genehmigung der Erschließung des Mischgebietsgrundstücks erzielt. Ein Linksabbiegestreifen ist aufgrund der geringen Anzahl der zu erwartenden Zufahrten nicht erforderlich. Ein Antrag der Gemeinde auf Festlegung einer Ortsdurchfahrt für diesen Bereich wurde erörtert. Diese Beantragung liegt im Ermessen der Gemeinde und hat zunächst keinen Einfluss auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Bedenken werden berücksichtigt. Aufgrund des hohen Kosten eines Bodengutachten für das 'kleine' Baugebiet wurde in Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasserverband auf Erfahrungswerte zurückgegriffen. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wurde beachtet. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wurde - wie aus dem Verteiler ersichtlich - beteiligt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Gem. § 6 BauNVO sind im Mischgebiet nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die zu erwartenden Emissionen der gewerblichen Nutzung mit der geplanten Lagerhalle sind als gering und verträglich einzustufen. Eine Nutzung zu Nachtzeiten ist nicht beabsichtigt und tags ist lediglich mit max. zehn Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Die benachbarte Bebauung ist im wirksamen Flächennutzungsplan zwar als Wohnbaufläche ausgewiesen, tatsächlich ist auch in diesem Bereich eine Gemengelage vorhanden.</p>
--	--	--

<p>20.07.22</p>	<p>Hinsicht nun zu.</p> <p>Hinweise zur Grundstückszufahrt Durch die Verlegung der Zufahrt an die südliche Grundstücksgrenze und die geplante Beantragung einer Ortsdurchfahrt bestehen die gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf vorgebrachten grundsätzlichen Bedenken, nicht mehr. Die genaue Ausgestaltung der geplanten südlichen Zufahrt zum Mischgebiet bitte ich mit den aktuellen Planungen der Straßenbauverwaltung zu der Busbucht abzustimmen.</p> <p>Stellungnahme Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB Es bestehen noch grundsätzlichen Bedenken. Die Anmerkungen und Bedenken aus der Stellungnahme vom 03.03.2022 sind in den Unterlagen (siehe auch Pkt. 13 der Begründung) nicht wiedergegeben und nur zum Teil berücksichtigt.</p> <p>Bedenken zur Erschließung außerhalb der Ortsdurchfahrt Der Bebauungsplanentwurf hat sich dahingehend geändert, dass durch die Verlegung der Baugrenze die Bauverbotszone außerhalb der Ortsdurchfahrt nun eingehalten wird. Jedoch ist mit meinem bisherigen Kenntnisstand die Beantragung einer Festsetzung der Ortsdurchfahrt von der Gemeinde beim Landkreis Gifhorn nicht geplant. Es ergibt sich somit eine Zuwegung an freier Strecke, der nicht zugestimmt werden kann. Gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) § 9 besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot. Die bisherige Zuwegung erfolgte von alters her für die Nutzung als Ackerfläche. Eine andere Sondernutzungserlaubnis wurde nicht erteilt. Eine Ausweisung als Mischgebiet stellt nun eine Nutzungsänderung dar. Die Zuwegung kann rechtlich nur über die Festsetzung einer Ortsdurchfahrt (Vergleich o.a. Stellungnahme vom 03.03.2022) oder die Neuanlage einer Gemeindestraße ermöglicht werden. Die Aussagen in der Begründung zur Innerörtlichkeit (u.a. S. 3, 6, 7, 18) sind straßenrechtlich wie bereits in der o.a. Stellungnahme geschrieben-, nicht korrekt. Dem Hinweis auf S. 7, dass die Beantragung einer Festsetzung der Ortsdurchfahrt zunächst keinen Einfluss auf den Bebauungsplan hat, kann nicht zugestimmt werden. Die Festsetzung einer Ortsdurchfahrt hat grundlegende Auswirkungen auf die Form der Erschließung und auf die Baugrenzen.</p> <p>Hinweise zur Verlegung der Zufahrt zum Grundstück Mit einer Festlegung der Ortsdurchfahrt ist die erforderliche Zufahrt des Flurstückes 436/80, Flur 1, Gemarkung Ausbüttel aufgrund der Sicherheit und Leichtig-</p>	<p>Diese Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die Bedenken werden beachtet. Bei einem Erörterungstermin mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und der Gemeinde wurde Einvernehmen zur Genehmigung der Erschließung des Mischgebietsgrundstücks unabhängig von der Einrichtung einer Ortsdurchfahrt erzielt. Ein Linksabbiegestreifen ist aufgrund der geringen Anzahl der zu erwartenden Zufahrten nicht erforderlich. Ein Antrag der Gemeinde auf Festlegung einer Ortsdurchfahrt für diesen Bereich und der damit verbundenen Herstellung eines Ortscharakters mit Geh- und Radwegen an Hochborden wurde erörtert. Diese Beantragung liegt im Ermessen der Gemeinde und hat zunächst keinen Einfluss auf den Bebauungsplan. Dabei werden die geplante Verlagerung der B4 und die damit einhergehende Entlastung der `alten B4` berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet Die Zufahrt wird an die Südseite des Grundstücks verlegt. Es erfolgt eine erneute Beteiligung nach § 4a (3) BauGB.</p>
-----------------	--	---

<p>03.03.22</p>		<p>keit des Verkehrs im Zusammenhang mit dem in der Nähe liegenden Bahnübergang an das Südende des Flurstückes zu verlegen.</p> <p>Hinweise zum Pflanzgebot Auf Seite 15 der Begründung wird auf ein festgesetztes Pflanzgebot hingewiesen, dies ist im Bebauungsplan nicht dargestellt. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass für die Bereiche der Bundesstraße der Grundsatz nach Nr. 3.1 der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) zu beachten ist. Danach ist auf neue Hindernisse zu verzichten. Dies ist bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen zu berücksichtigen. Gemäß der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) Pkt. 7.12 gelten Strauchpflanzungen im Sinne der RPS nicht als gefährdende Hindernisse, sofern sie ausgeschnitten werden, wenn ein Stammdurchmesser von 0,08 m überschritten wird. Sie sollen mindestens 3,00m vom Rand der befestigten Fläche entfernt stehen und dürfen freizuhaltende Sichtfelder nicht beeinträchtigen. Beim Pflanzen neuer Bäume und Sträucher in Fahrbahnnähe ist zu berücksichtigen, dass diese zu gefährlichen Hindernissen im Sinne der RPS heranwachsen.</p> <p>Verweis auf die Stellungnahme vom 03.03.2022. Da sich der o.a. Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht gegenüber der Stellungnahme gem. § 4(1) BauGB nur teilweise geändert hat, bleiben die Anregungen und Bedenken aus der Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 03.03.2022 bestehen. Eine Zustimmung kann in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht erteilt werden.</p> <p>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB Grundsätzliche Bedenken Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen grundsätzlichen Bedenken, die nur durch die Festsetzung einer Ortsdurchfahrt ausgeräumt werden können. Unter der Voraussetzung, dass die nachstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o. a. Bebauungsplanentwurf in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu. Bedenken und Anregungen behalte ich mir im Rahmen der Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB vor.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Ein Pflanzgebot wird nicht festgesetzt. Die Begründung wird entsprechend berichtigt.</p> <p>Die Abwägung der Anregungen der Stellungnahme vom 03.03.2022 ist nachfolgend aufgeführt.</p> <p>Die Bedenken werden beachtet. Bei einem Erörterungstermin mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und dem LK Gifhorn wurde Einvernehmen zur Genehmigung der Erschließung des Mischgebietsgrundstücks erzielt. Ein Linksabbiegestreifen ist aufgrund der geringen Anzahl der zu erwartenden Zufahrten nicht erforderlich. Ein Antrag der Gemeinde auf Festlegung einer Ortsdurchfahrt für diesen Bereich und der damit verbundenen Herstellung eines Ortscharakters mit Geh- und Radwegen an Hochborden wurde erörtert. Diese Beantragung liegt im Ermessen der Ge-</p>
-----------------	--	--	---

	<p>Der Bebauungsplanentwurf weist ein Baugebiet westlich an die Bundesstraße 4 angrenzend, außerhalb der für Ausbüttel festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung soll direkt über die B4 erfolgen. Im Punkt 9.6 der Begründung heißt es „Die verkehrliche Erschließung erfolgt innerörtlich direkt von der Gifhorer Straße“. Das ist straßenrechtlich nicht korrekt, da in diesem Bereich bisher keine Ortsdurchfahrt festgesetzt wurde.</p> <p>Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße gilt auf der freien Strecke der Bundesstraße ein Zu- und Ausfahrtsverbot. Da durch die vorhandene Bahnlinie eine rückwärtige Erschließung nicht möglich ist und bereits weitere baulichen Anlagen über die Bundesstraße erschlossen werden, sollte in diesen Abschnitt (B 4, Abschnitt 370 ca. Stat. 955 bis 1080) ein Ortscharakter mit Geh- und Radwegen an Hochborden hergestellt werden. In Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Landkreises Gifhorn sollte eine Ortsdurchfahrt festgesetzt werden.</p> <p>Die Bauverbotszonen sind in Abhängigkeit von der Festsetzung einer Ortsdurchfahrt sowie eines ggf. entstehenden Verknüpfungsbereiches anzupassen.</p> <p>Die Erforderlichkeit eines Aufstellbereiches/Linksabbiegestreifens ist anhand der zu erwartenden Ein- und Ausfahrten zu prüfen. Sollten bauliche Maßnahmen notwendig werden, erfolgen diese auf einseitige Veranlassung. Die Kosten sind dann von der Gemeinde zu tragen und die Mehrkosten der Unterhaltung dem Bund nach der Ablösebeträge-Berechnungsverordnung (ABBV) abzulösen.</p> <p>Über den Bau eines ggf. erforderlichen Aufstellbereiches/Linksabbiegestreifens ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung abzuschließen. Hierzu sind von der Gemeinde Planunterlagen zu erarbeiten und nach Abstimmung 4-fach zu übersenden. Auf das als Anlage beigefügte Merkblatt weise ich hin.</p> <p>Für die geplante Zufahrt sind auf der Grundlage einer Vermessung mit Darstellung der Fahrbahnränder Schleppkurvennachweise vorzulegen. Eine Mitbenutzung der Gegenfahrbahn beim Ein- und Ausbiegen ist auszuschließen.</p> <p>Hinweis zum Niederschlagswasser Laut Begründung zum Bebauungsplan (Punkt 5, Niederschlagswasser) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder zurückzuhalten. Die Entwässerung der Bundesstraße muss in jedem Fall gewährleistet sein. Bei baulichen Veränderungen im Straßenseitenbereich bedarf es eines Nachweises der Entwässerung.</p> <p>Hinweise zu Lärmschutzmaßnahmen Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße</p>	<p>meinde und hat zunächst keinen Einfluss auf den Bebauungsplan. Dabei werden die geplante Verlagerung der B4 und die damit einhergehende Entlastung der `alten B4` berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bundesstraße 4 soll im Landkreis Gifhorn im Bereich Meine - Rötgesbüttel</p>
--	---	---

		<p>keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.</p> <p>Hinweise zur Umweltprüfung Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen. Ich bitte Sie jedoch die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen ggf. 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>verlegt werden, um die Ortschaften vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Das Planfeststellungsverfahren zur geplanten Verlagerung der B4 wird voraussichtlich kurzfristig abgeschlossen. Mit der Umsetzung soll 2024 begonnen werden. und die damit einhergehende Entlastung der 'alten B4' berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Danach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p>
5.	NLWKN Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz		
6. 22.06.22	Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie	<p>Stellungnahme Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB Hinweise zur Abgabe der Stellungnahme Ihr Anliegen wird derzeit bearbeitet. Unsere Antwort erhalten Sie per E-Mail, spätestens zum Ende der angegebenen oder der für das Verfahren geltenden Frist.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
17.02.22		<p>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB Hinweise 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 Vorhabensgebiet 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 Berechtigtenhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

		www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	
7	LGLN Regionaldirektion BS		
8.	LGLN - Katasteramt Gifhorn		
9. 04.07.22	LGLN - Kampfmittelbeseitigung	<p>Stellungnahme Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB</p> <p>Hinweise der Kampfmittelbeseitigung</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:</p> <p><u>Fläche A</u></p> <p><u>Luftbilder:</u> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p><u>Luftbildauswertung:</u> Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.</p> <p><u>Sondierung:</u> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p><u>Räumung:</u> Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p><u>Belastung:</u> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p><u>Empfehlung:</u> Luftbildauswertung</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p>
10. 30.06.22	Landwirtschaftskammer NDS, Bezirksstelle Braunschweig	<p>Stellungnahme Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB</p> <p>Hinweise</p> <p>Mit Stellungnahme vom 14.03.2022 hatten wir uns bereits geäußert. Diesem ist derzeit nichts hinzuzufügen. Auf diese Stellungnahme sei verwiesen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
14.03.22		<p>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB</p> <p>Im Grundsatz keine Bedenken</p> <p>Hinweise zu landwirtschaftlichen Immissionen</p> <p>Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen können Immissionen entstehen, die in den Geltungsbereich hineinwirken können und als</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p>

		<p>ortsüblich zu tolerieren sind.</p> <p>Hinweise zu den nicht erforderlichen Kompensationsmaßnahmen Durch das Planvorhaben entstehen keine Kompensationsforderungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
11.	Forstamt Südostheide der LWK		
12.	Nds. Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel		
13.	Forstamt Unterlüß		
14. 27.07.22	Wasserverband Gifhorn	<p>Stellungnahme Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB</p> <p>Hinweise zur Erschließung von Trinkwasser und Schmutzwasser Die Erschließung Schmutzwasser und Trinkwasser kann aus den Bestandsnetzen in der Gifhorer Straße gewährleistet werden.</p> <p>Hinweise zur Ableitung des Niederschlagswassers Da keine Möglichkeit der Ableitung von Niederschlagswasser vorhanden ist, ist anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und schadfrei zu versickern.</p>	<p>D ie Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und schadfrei versickert.</p>
07.03.22		<p>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB</p> <p>Hinweise Die zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht durch die LSW Netz sondern durch den Wasserverband Gifhorn.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird geändert.</p>
15. 21.06.22	Aller-Ohre-Verband	<p>Stellungnahme Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB</p> <p>Keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Hinweise zur Beseitigung des Niederschlagswassers Die vorgesehene Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird seitens des Unterhaltungsverbandes begrüßt. Die Hinweise, die unter Punkt 10.9. gegeben werden, sind auch aus Sicht des Unterhaltungsverbandes zu beachten. Die Umsetzung und die Funktionsfähigkeit und -erhaltung sind zu dokumentieren.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p>

10.02.22		<p>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB Keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Hinweise zur Beseitigung des Niederschlagswassers Die vorgesehene Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird seitens des Unterhaltungsverbandes begrüßt. Allerdings wird unter 6. Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser als Alternative die „zurückhalten“ genannt. Dieses setzt jedoch eine Vorflut voraus, die offensichtlich nicht gegeben ist. Daher bleibt die Versickerung, die ggfs. in einem Sickerbecken, das als Rückhalterraum anzulegen ist, erfolgen kann.</p>	
16.08.02.22	Tennet	<p>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB Nicht berührt</p>	
17.22.06.22	Avacon AG	<p>Stellungnahme Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB Hinweise zu Versorgungsanlagen Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
18.28.07.22 02.03.22	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	<p>Stellungnahme Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB Hinweise zur Stellungnahme vom 02.03.2022 Da sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 02.03.2022 keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben, gilt diese weiterhin.</p> <p>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB Hinweise Im Randbereich des Plangebietes befindet sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan (Straßenparzelle B4) ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p>
19.	DFMG – Deutsche Funkturm		

<p>20. 10.03.22</p>	<p>Deutsche Bahn</p>	<p>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB Keine Bedenken bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise.</p> <p>Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Abstände Die Abstände gemäß § 5 NBauO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind zwingend einzuhalten.</p> <p>Kabel und Leitungen Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Die genaue Lage ist durch Suchschlitze zu ermitteln.</p> <p>Neuanpflanzungen Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.</p> <p>Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben muss ausgeschlossen werden.</p> <p>Beleuchtung Es muss ausgeschlossen werden, dass durch angebrachte Beleuchtung bzw. Leuchtkörper jeglicher Art, der Eisenbahnbetrieb beeinträchtigt wird. Insbesondere bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Zugangs- und Zufahrtrechte</p>	<p>Die Bedingungen / Auflagen und Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p>
-------------------------	----------------------	---	--

		<p>Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden. Feuerwehrzufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.</p> <p>Hinweise zum Immissionsschutz Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszu-schöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N). Im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Erschütterungsimmissionen bedingt durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen. Diese verursachen im Regelfall zwar keine Gebäudeschäden, sind jedoch möglicherweise von Menschen in den Gebäuden zu spüren. Es sind daher notwendige Maßnahmen in den bahnnahe Gebäuden zur Vermeidung von Erschütterungen durchzuführen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Es werden für schutzwürdige Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p>
<p>21 30.06.22</p>	<p>LEA Eisenbahnaufsicht</p>	<p>Stellungnahme Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB Keine Einwände</p>	

22.	LNVG Landesnahverkehrsgesellschaft NDS		
23.	Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn		
24. 18.07.22 17.02.22	LSW Netz	Stellungnahme Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB Keine Bedenken Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB Keine Bedenken Hinweise zu redaktionellen Korrekturen der Begründung	Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird geändert.
25. 08.07.22	Vodafone Kabel	Stellungnahme Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB Keine Einwände Hinweise Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.
26.	WOBCOM		
27.	Staatl. Baumanagement		
28.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
29. 07.02.22	Bundeswehr	Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB Nicht berührt	
30. 09.02.22	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt BS	Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB Keine Bedenken	
31.	Industrie- und Handelskammer		

32. 09.02.22	Handwerkskammer	Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB Keine Bedenken	
33.	Bischöfliches Generalvikariat HI		
34.	Kirchenamt in Gifhorn		
35.	Agentur für Arbeit		
36.	Finanzamt Gifhorn		
37. 07.02.22	Polizeiinspektion Gifhorn	Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB Keine Einwände	
38. 15.02.22	Feuerwehr, Gemeindebrandmeister, Zivilschutz	Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB Keine Bedenken	
39. 16.02.22	Samtgemeinde Isenbüttel	Keine Bedenken Hinweise zu redaktionellen Korrekturen Die Stellungnahme bezieht sich auf redaktionelle Korrekturhinweise der Planunterlagen, der textlichen Festsetzungen und der Begründung. Hinweise zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren	Die Hinweise werden beachtet. Die Planunterlagen werden geändert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Interessenverbände

IV 1.	Nds. Landvolk		
IV 2. 21.07.22	KONU Natur- und Umweltschutzverbände	Stellungnahme Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB Die grundsätzlichen Bedenken bezüglich des zusätzlichen Verbrauchsoffener Landschaft, wie wir sie in der Frühzeitigen Beteiligung erläutert haben, bleiben bestehen. Weiter möchten wir festhalten, dass die Folgen der Versiegelung etwas gemindert werden können, indem eine Fassaden- oder Dachbegrünung und mindestens eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen umgesetzt würden.	Die grundsätzlichen Bedenken werden berücksichtigt. Die Gemeinde prüft grundsätzlich die Möglichkeiten einer Reduzierung der Versiegelung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Siedlungsgefüges von Ausbüttel-Siedlung. Er schließt im Osten, im Süden und Nordwesten an die vorhandene Bebauung an und stellt eine planerische Entwicklung nach Innen dar

10.03.22		<p>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB Hinweise zur Neuversiegelung Wir haben aus vielerlei Hinsicht grundsätzliche Bedenken bei Planungen, die einen weiteren Verbrauch offener Landschaft bedeuten. Bereits das "30-Hektar-Ziel" der letzten Bundesregierungen sowie der Punkt 14 des "Niedersächsischen Wegs", aber vor allem § 1a des NAGBNatSchG: <i>„Ergänzend zu § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG ist die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Anzurechnen sind Flächen, die entsiegelt und dann denaturiert oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung überlassen worden sind.“</i> bestätigen unsere Einschätzung. Klar ist, dass diese Ziele nur zu erreichen sind, wenn die Kommunen ihre diesbezügliche Verantwortung tragen. Wir plädieren daher eindringlich, sorgfältig zu prüfen, ob jeder Flächenverbrauch tatsächlich notwendig ist oder alternative Flächen oder aber auch Bauausführungen (in die Höhe und Tiefe denken) bestehen. Um die Folgen der Versiegelung etwas abzufedern, empfehlen wir ein Fassaden- oder Dachbegrünung und mindestens eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen. Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.</p>	<p>und erfüllt somit die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Ein weiterer Verbrauch offener Landschaft liegt nicht vor. Der Bebauungsplan setzt bereits die Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen fest.</p> <p>Die grundsätzlichen Bedenken werden berücksichtigt. Die Gemeinde prüft grundsätzlich die Möglichkeiten einer Reduzierung der Versiegelung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Siedlungsgefüges von Ausbüttel-Siedlung. Er schließt im Osten, im Süden und Nordwesten an die vorhandene Bebauung an und stellt eine planerische Entwicklung nach Innen dar und erfüllt somit die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Ein weiterer Verbrauch offener Landschaft liegt nicht vor. Der Bebauungsplan setzt bereits die Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen fest.</p>
IV 3.	Landesverband Erneuerbare Energien		

Nachbargemeinden

N 1.	Stadt Gifhorn		
N 2. 22.06.22	Gemeinde Isenbüttel	<p>Stellungnahme Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB Keine Bedenken</p>	

N 3. 29.06.22	Gemeinde Wasbüttel	Stellungnahme Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB Keine Bedenken	
N 4.	Gemeinde Röttgesbüttel		
N 5.	Gemeinde Adenbüttel		
N 6.	Gemeinde Hillerse		
N 7.	Gemeinde Leiferte		

**Private Stellungnahmen gem. § 3 (1), § 3 (2) und § 4a (3) BauGB
liegen nicht vor.**

--	--	--	--