

# Gemeinde Ribbesbüttel

## Ortsteil Ribbesbüttel



## Bebauungsplan Alter Ortskern Ribbesbüttel

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

**Rechtskräftige Fassung § 10 (3) BauGB**



## PRÄAMBEL - AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) 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 „Alter Ortskern Ribbesbüttel“ bestehend aus der Planzeichnung (Zeichnerische Festsetzungen), den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzungen sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 09.09.2021

gez. Buske  
Bürgermeister

L.S.

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ribbesbüttel hat in seiner Sitzung am 04.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 24.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Ribbesbüttel, den 09.09.2021

gez. Buske  
Bürgermeister

### Planunterlage

Plangrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte sowie eigene örtliche Vermessungen, M 1:1000; Auftrag: 2020-8013 - angefertigt im April 2020, herausgegeben vom Katasteramt Gifhorn, bereitgestellt durch Erdmann Vermessung.

Landkreis: Gifhorn, Gemeinde: Ribbesbüttel, Gemarkung: Ribbesbüttel, Flur 2 und 3.

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 13.09.2021

gez. 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 08.09.2021

gez. Schütz  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 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 25.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.07.2020 bis 05.08.2021 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ribbesbüttel, den 09.09.2021

gez. 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 07.09.2021 als Satzung (§ 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 09.09.2021

gez. Buske  
Bürgermeister

L.S.

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am 30.09.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 14 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am 30.09.2021 rechtsverbindlich geworden.

Ribbesbüttel, den 04.10.2021

gez. Buske  
Bürgermeister

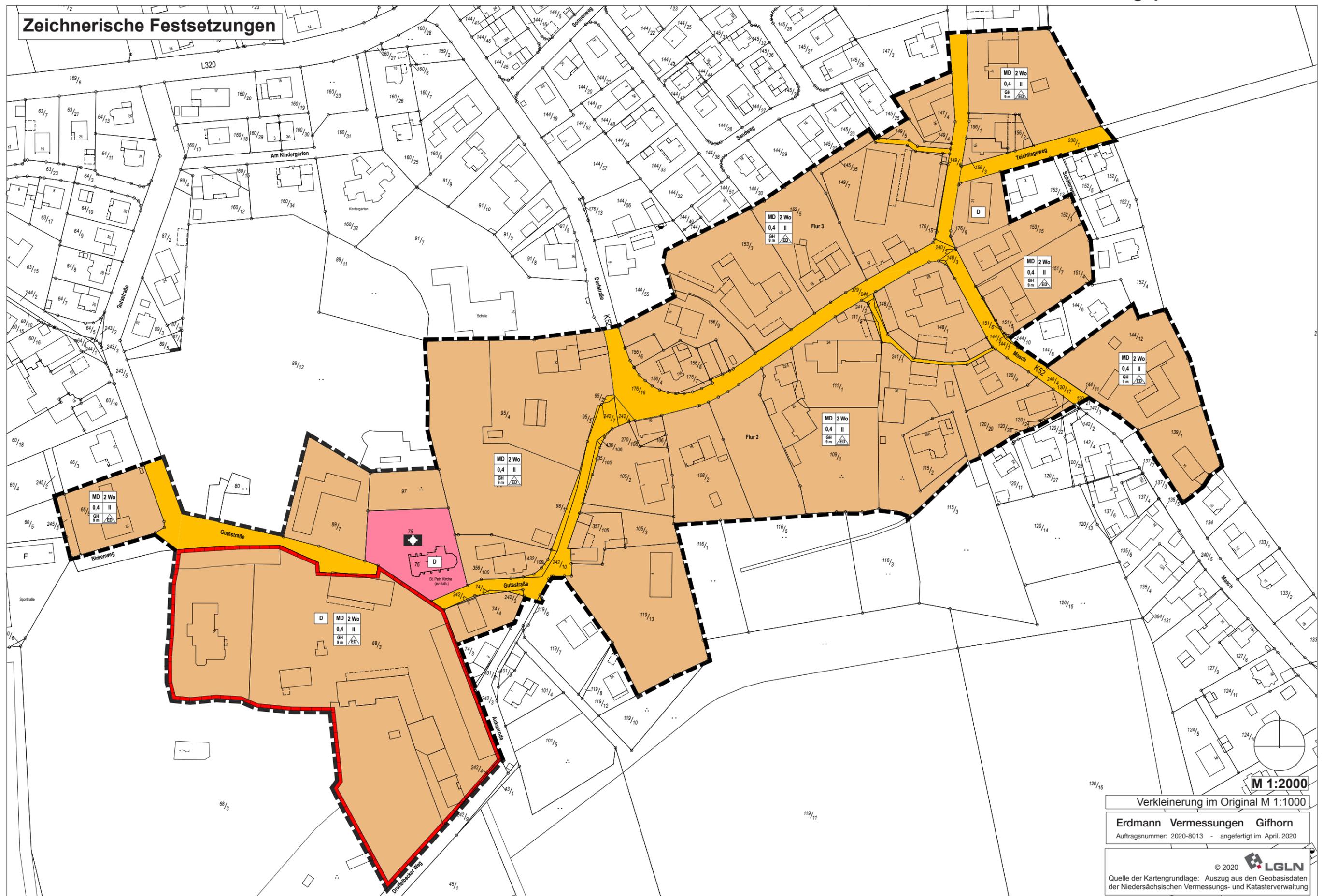
**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

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

Zeichnerische Festsetzungen



M 1:2000

Verkleinerung im Original M 1:1000

Erdmann Vermessungen Gifhorn  
Auftragsnummer: 2020-8013 - angefertigt im April 2020

© 2020 LGLN  
Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

## PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 90

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

 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO), TF 1 + 2 + 3 + 4

**2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen, TF 2.4

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

**0,4** Grundflächenzahl, TF 2.3

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, TF 2.3

**GH 9 m** Gebäudehöhe als Höchstmaß, TF 2.1

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

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Einrichtungen für den Gemeinbedarf** (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

 Flächen für den Gemeinbedarf

 Zweckbestimmung: Kirche

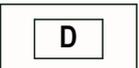
**Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 und § 9 (6) BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

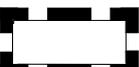
 Straßenbegrenzungslinie

**Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 9 (1) Abs. 6, BauGB)

 Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

 Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

**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)

1.1 In den Dorfgebieten (MD) sind die zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:

Es sind nicht zulässig: a) Tankstellen,

1.2 In den Dorfgebieten (MD) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:

Es sind nicht zulässig: c) Vergnügungsstätten.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 6 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Die festgesetzte Gebäudehöhe von 9 m als Höchstmaß kann auf den Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Haupt- und Nebenerwerb für landwirtschaftlich genutzte Gebäude ausnahmsweise überschritten werden.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Baugebiet geplanten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. 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.

2.2 Die Mindestgrundstücksgröße in den Dorfgebieten (MD) beträgt 750 m<sup>2</sup>.

2.3 Auf den Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Haupt- und Nebenerwerb wird die zulässige Überschreitung der GRZ durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf 0,8 angehoben.

2.4 In dem Dorfgebiet sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

Bei Umnutzungen von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken kann die zulässige Anzahl von Wohnungen ausnahmsweise überschritten werden.

### 3. 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.

### 4. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB)

Das auf den Grundstücken durch Nachverdichtung anfallende Niederschlagswasser von neuen zusätzlich bebauten und versiegelten Flächen ist durch Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung auf den Grundstücken zu verwerten.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser von neuen, zusätzlich bebauten und versiegelten Flächen der Grundstücke in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

## **NACHRICHTLICHE HINWEISE § 9 Abs. 6 BauGB**

### **1. Erhaltungssatzung (§ 9 Abs. 6 und § 172 BauGB)**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Erhaltungssatzung 'Alter Ortskern Ribbesbüttel'.

Danach bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung unbeschadet bestehender Bebauungspläne sowie unbeschadet der Genehmigungspflicht nach der Niedersächsischen Bauordnung einer besonderen Genehmigung nach § 173 BauGB.

Gem. § 173 Abs. 4 BauGB bleiben die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, unberührt.

Innere Umbauten und innere Veränderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild nicht berühren, sind von dieser Genehmigungspflicht ausgenommen.

### **Kreisarchäologie**

Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn), die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss.

### **Denkmalschutz**

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.

## **SONSTIGE HINWEISE**

### **Kampfmittel**

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

### **Wasserverband Gifhorn: Niederschlagswasser**

Die Ableitung des ungenutzten Oberflächenwassers der Grundstücke darf den natürlichen Oberflächenabfluss von 3 l/s x ha nicht überschreiten.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT § 84 Abs. 3 (NBauO) i.V.m. § 9 (4) BauGB****§ 1 Geltungsbereich**

Räumlicher Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Ortskern Ribbesbüttel“.

Sachlicher Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dachformen, der Dacheindeckungen und der Außenwände.

Die landesrechtlichen Vorschriften über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

**§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen**

Für die Dächer der Hauptgebäude im Geltungsbereich sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 50° zulässig.

Dachflächenfenster, Gauben, Zwerchgiebeln und Risalite sind bis zu 2/3 der Trauflänge zulässig. Diese haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von min. 2,00 m einzuhalten.

Für die landwirtschaftlich genutzte Gebäude, Nebengebäude und Garagen sind ausnahmsweise auch flachgeneigte und flache Dächer zulässig.

**§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung**

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur nichtglänzende Ziegel aus Ton, Beton oder Schiefer. Ausnahmsweise sind blendfreie, nicht glänzende Dacheindeckungen aus Metall und Kunststoff zulässig.

Die Dacheindeckungen sind nur in den Farbenreihen Rot und Braun zulässig. Zwischen- und Mischöne sind zulässig.

Die Farbgebung der Dacheindeckung sind für Haupt- und Nebengebäude einheitlich zu wählen, wenn das Nebengebäude mit einem geneigten Dach ausgeführt wird.

Mindestens 50% der Dachflächen der Nebengebäude sind bei Flachdächern mit einem begrünten Dach zu versehen.

**§ 4 Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände**

Es sind nur Fassaden aus Mauerwerk mit Ziegelsteinen und Holzfachwerk mit Ziegelsteinausfachungen zulässig. Ziegelsteine sind nur in den Farbreihen Rot und Braun zugelassen. Zwischen- und Mischöne sind ebenfalls zulässig.

Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich in einer der genannten Fassadengestaltungen auszuführen.

**§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.

# Gemeinde Ribbesbüttel



## Bebauungsplan Alter Ortskern Ribbesbüttel

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

### Begründung

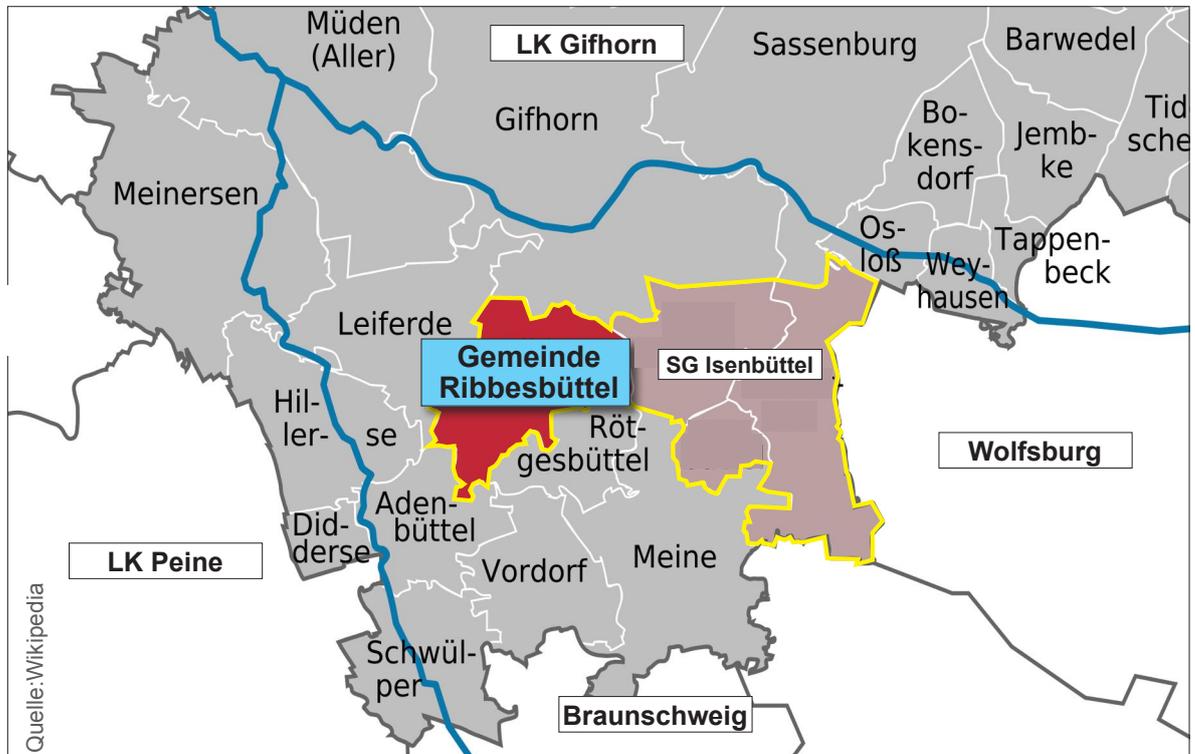
Rechtskräftige Fassung § 10 (3) BauGB



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm	6
2.2 Regionales RaumordnungsprogrammSatzungen	7
2.3 Flächennutzungsplan	8
2.4 Bebauungsplan	9
2.5 Vorrangige Innenentwicklung	9
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	10
3.2 Art der baulichen Nutzung	11
3.3 Maß der baulichen Nutzung	11
3.4 Überbaubare Flächen - Baugrenzen	12
3.5 Bauweise	12
3.6 Fläche für Gemeinbedarf	12
3.7 Verkehrsflächen	13
4. Ver- und Entsorgung	13
5. Immissionen	13
6. Umweltbelange	13
7. Kompensation	14
8. Örtliche Bauvorschrift	14
9. Denkmalschutz	15
10. Flächenbilanz	16
11. Bodenordnung	16
12. Kosten	16
13. Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	16
14. Bauleitplanverfahren - Abwägung	20
15. Verfahrensvermerk	20

## 1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Ribbesbüttel gehört als politisch selbständige Gemeinde innerhalb der Samtgemeinde Isenbüttel zum Landkreis Gifhorn. Das Gebiet der Samtgemeinde Isenbüttel hat eine Fläche von rund 77 km<sup>2</sup>. 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.



### Kommunale Struktur

Die Gemeinde Ribbesbüttel liegt im Nordwesten des Samtgemeindegebietes. In der Gemeinde Ribbesbüttel mit den Ortsteilen Ribbesbüttel, Ausbüttel, Druffelbeck, Vollbüttel mit den Wohnplätzen Klein Vollbüttel und Voßheide und Warmbüttel leben zurzeit ca. 2.200 Einwohner. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von knapp 25 km<sup>2</sup>.

Ribbesbüttel ist ein lebendiges Dorf mit öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und mit den Bildungseinrichtungen Grundschule und Kindertagesstätte. Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Vereine und Einrichtungen wie Sportverein, Schützenverein, Freiwillige Feuerwehr, Gesangsverein, Landfrauenverein mit Feuerwehrkapelle, evangelische Kirchengemeinde mit der Frauenhilfe an.

In Ribbesbüttel sind private Infrastruktureinrichtungen wie auch in anderen Ortschaften dieser Größenordnung nur im begrenzten Umfang vorhanden. 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, mit seiner 62 ha großen Seefläche Tankumsee.

**Räumliche Lage**

Ribbesbüttel ist über Landesstraße 320 und die Kreisstraßen 52 und 82 in das überörtliche Straßennetz eingebunden.

Die benachbarten, zentralen Orte mit ihren infrastrukturellen Angeboten zur Deckung des täglichen und des speziellen Bedarfs sind auf kurzem Weg gut über das vorhandene, klassifizierte Straßennetz zu erreichen. Das Grundzentrum in Isenbüttel und das Mittelzentrum Gifhorn sind in 6 km und die Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg sind in 25 km erreichbar. Weiterhin ist Ribbesbüttel über Buslinien an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

**Merian-Stich von 1654**

Das 1000-jährige Ribbesbüttel wurde 1007 als Rikbaldesgebutle erstmals urkundlich erwähnt. Im Mittelalter gehörte der Ort zur Herrschaft der Edelfherren von Meinersen,

die den Welfen nahestanden. Als Herzog Otto der Strenge von Lüneburg 1316 die Burg Meinersen einnahm, kam Ribbesbüttel zum Fürstentum Lüneburg. 1548 wurde die Burg Ribbesbüttel erwähnt, die auf einem Merian-Stich von 1654 abgebildet ist. Der heutige Schlossbau an derselben Stelle ist ein Neubau von 1906. (Quelle: Wikipedia)

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



### **Schloss, Gutsanlage, Kirche und Hofstellen prägen das Ortsbild von Ribbesbüttel**

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

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind aktuelle Veränderungen im alten Ortskern von Ribbesbüttel. Die Veränderungen betreffen die noch landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstruktur mit dem für Hofstellen typischen Gebäudebestand als Teil einer historischen Kultur- bzw. Siedlungslandschaft.

Als Folge eines flächenhaften Wandels der Agrarwirtschaft wurden kleinbäuerliche Betriebe ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts vermehrt aufgegeben. Instrumente der Agrarreformen haben eine durch kleinbäuerliche Betriebe über den Generationenwechsel gewachsene kleinteilige Agrarlandschaft sukzessive in Produktionsflächen mit Höchster-

trägen umgewandelt. Um 1900 ernährte ein Landwirt vier Menschen, 1950 waren es zehn und heute sind es etwa 130. Der Strukturwandel der Landwirtschaft, vor allem die sinkende Zahl der Haupterwerbslandwirte, setzt sich fort und verändert in grundlegender Weise die ökonomische Basis der meisten Dörfer und ihre Sozial- und Gebäudestruktur.

Die über Jahrhunderte gültige Gleichung vom Dorf als Ort landwirtschaftlicher Produktion und Arbeit hat sich aufgelöst. Der Gebäudebestand der häufig ungenutzten, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, insbesondere die Wirtschaftsgebäude sind gefährdet bzw. wurden durch Umbaumaßnahmen überprägt und sind teilweise verloren gegangen.

In Verknüpfung mit dem ökonomischen Strukturwandel verlaufen soziale Veränderungen, die durch die Annahme veränderter Lebensformen bzw. einem Wertewandel gekennzeichnet sind. So dringen städtische Vorbilder und Maßstäbe, oftmals auch zeitlich begrenzte modische Einflüsse, in die Dörfer ein. Diese stehen in engem Zusammenhang mit dem gleichzeitigen Verlust gewachsener Traditionen und alter prägender, regional gebundener Bautechniken.

Dem fortschreitenden Verlust der dörflichen Kulturlandschaft möchte die Gemeinde Ribbesbüttel gezielt eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegenüber stellen, die eine sinnvolle Nachnutzung und Nachverdichtung ermöglicht.

Als planungsrechtliches Instrument erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Ergänzend zu den bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes stellt die Gemeinde eine Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB auf, die dem Erhalt der dörflichen Eigenart des alten Ortskernes dient.

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 Entwicklungsmöglichkeiten in den Ortsteilen ist der Erhalt und Fortbestand von dörflichen Strukturen, die einen wichtigen Teil unserer Siedlungskultur darstellen und die das Orts- und Landschaftsbild prägen, nicht mehr gewährleistet.

Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat in seiner Sitzung am 06.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Ortskern Ribbesbüttel“ gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innerentwicklung im beschleunigten Verfahren) beschlossen.

## **2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### **2.1 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.

## 2.2 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.

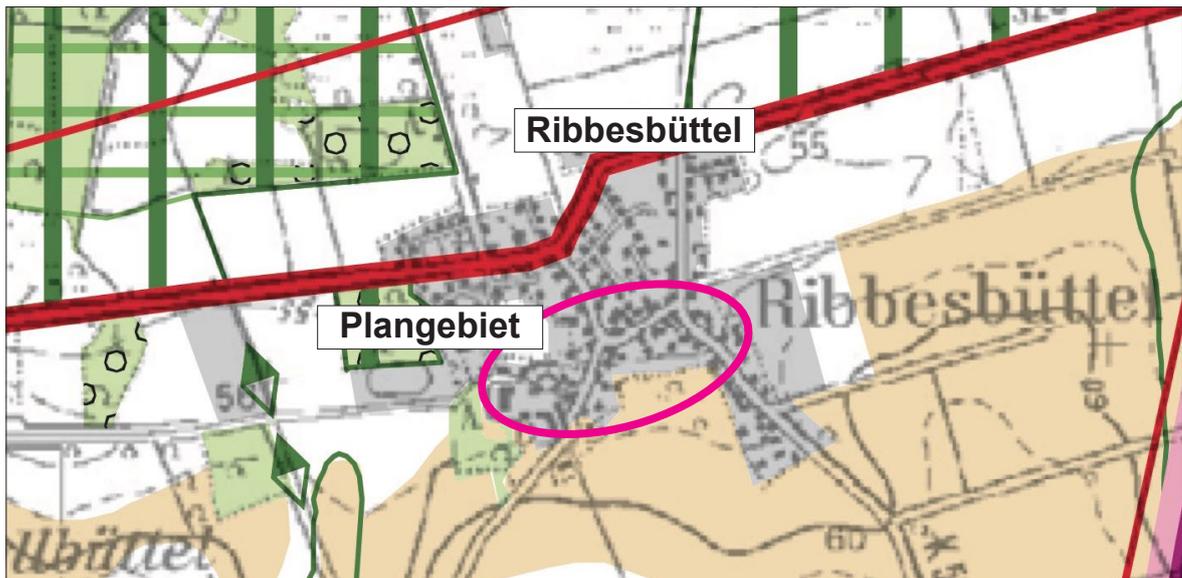
Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden - mit dem sie umgebenden Umland und dem strukturell eng verflochtenen Mittelzentrum in Wolfenbüttel - einen international ausgerichteten Wirtschaftsraum mit ausgeprägter Bevölkerungs-, Wissenschafts- und Arbeitsmarktkonzentration, der durch 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. Demnach soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten und in den Ortsteilen mit der „Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ stattfinden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig weist in der Samtgemeinde Isenbüttel dem Ortsteil Isenbüttel die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit trägt die Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der Rahmen setzenden, überörtlichen und sonstigen fachlichen Belange. Ortschaften ohne zentralörtliche Funktion unterliegen der Eigenentwicklung, die den Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohnern nicht überschreiten soll (Abschnitt II Ziffer 1 3)

Durch die Bebauungspläne Ortrode Feld aus Jahr 2016 mit 14 WE und Langer Acker aus Jahr 2019 mit 9 WE wurde das zulässige Maß der Eigenentwicklung für einen Zeitraum von ca. 8 Jahren abgedeckt. Daraus ergibt sich für Ribbesbüttel mit ca. 850 EW ein zulässiges Potential der Eigenentwicklung von 20 WE für die nächsten 10 Jahre. Der vorliegende Bauleitplan erfasst mit seinem Geltungsbereich bereits bebaute Grundstücke. Das zusätzliche Bebauungspotential wird als sehr gering eingestuft. Lediglich in Zuge von Nachnutzungen einiger ehemaligen landwirtschaftlicher Hofstellen könnten vereinzelt neue Wohneinheiten entstehen. Der durch das RROP vorgegebene Rahmen der Eigenentwicklung wird nicht überschritten.

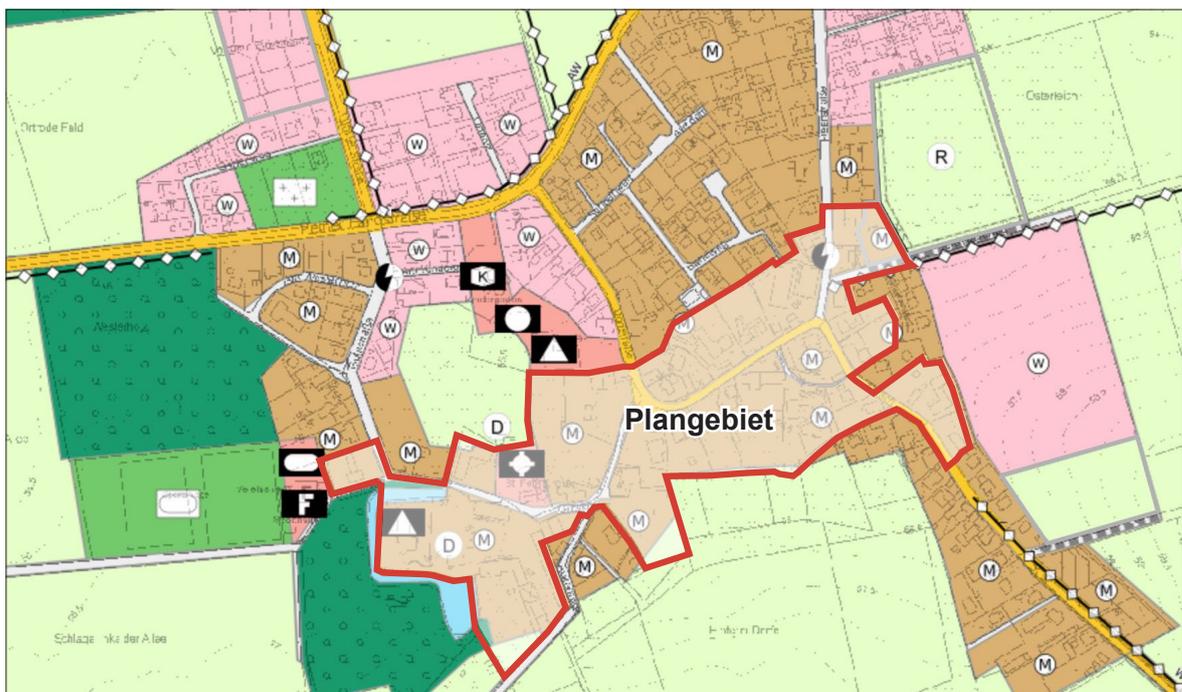


RROP 2008 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung des RROP stellt das Plangebiet als *„Vorhandenen Siedlungsbereich“* dar. Weitere regionalplanerische Aussagen, die das Plangebiet betreffen, liegen nicht vor.

Das Ziel des vorliegenden Bauleitplans, eine mit Rücksicht auf den historischen Ortskern entsprechende Nachnutzung und Nachverdichtung zu ermöglichen, berücksichtigt gem. § 1 Abs. 4 BauGB die Anpassung an die Ziele der Raumordnung.

### 2.3 Flächennutzungsplan



Auszug Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes *„Alter Ortskern Ribbesbüttel“* die allgemeine

Zweckbestimmung `Gemischte Bauflächen` dar. Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Festsetzung von Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO vor und entspricht somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

## 2.4 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan `Alter Ortskern Ribbesbüttel` wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem § 13a BauGB aufgestellt, da er der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung von innerörtlichen Bereichen dient.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur, wenn in ihm die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs, 2 der BauNVO bestimmte Schwellenwerte nicht überschreitet.

Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes beträgt 38.863 m<sup>2</sup> (97.157 m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ). Die Grundfläche erreicht einen Wert von über 20 000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70 000 m<sup>2</sup>. Nach § 13a Abs. 1 Ziff. 2 darf ein Bebauungsplan auch im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 ist der Begründung als Anhang beigefügt.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Es werden Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die örtlichen Verkehrsflächen getroffen. Keine Festsetzungen erfolgen zu den überbaubaren Flächen (s.a. Begründung Ziff. 4.4). Da der Bebauungsplan die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans nicht erfüllt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf die überbaubaren Flächen nach § 34 BauGB.

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.

## 2.5 Vorrangige Innenentwicklung

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

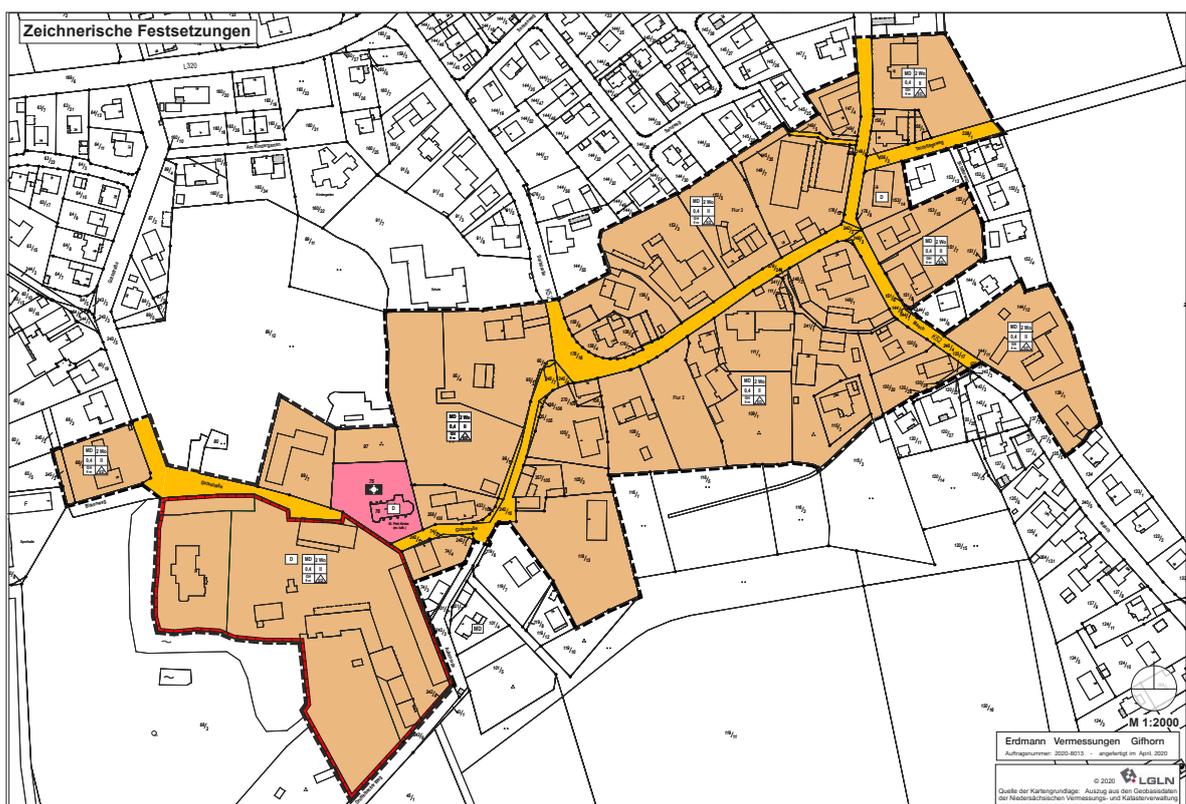
§ 1 Absatz 5 BauGB bestimmt allgemein die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung. Satz 1 benennt dazu die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer sozialgerechten Bodennutzung und Satz 2 den Beitrag der Bauleitplanung zu „menschwürdiger Umwelt“, „natürlichen Lebensgrundlagen“, „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 Flächenneuanspruchnahme zu vermeiden und stattdessen die Attraktivität und Lebensqualität in den Innenstädten, Ortskernen und Bestandsgebieten zu stärken.

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung entspricht den Anforderungen der 'Vorrangigen Innenentwicklung'.

### 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes



**Zeichnerische Festsetzungen**

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst den landwirtschaftlich geprägten, historischen alten Ortskern von Ribbesbüttel mit einer Gesamtfläche von rd. 10,9 ha.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird "Dorfgebiet" (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Um den vorhandenen, landwirtschaftlich geprägten Gebietscharakter des Altdorfs zu schützen und Störungen zu vermeiden, werden die nach § 5 (2) BauNVO zulassungsfähigen Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Durch die getroffenen Einschränkungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO bleibt die allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebietes gewahrt.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf den innerörtlichen, dörflichen Charakter von Ribbesbüttel und einer behutsamen Nachverdichtung.

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

#### 3.3.1 Grundflächenzahl

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

Die Grundflächenzahl liegt im Rahmen der zulässigen Höchstwerte nach § 17 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl darf entsprechend den Regelvorschriften des § 19 (4) BauNVO durch befestigte Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Als Ausnahme sowie unter Würdigung noch immer aktiv betriebener Landwirtschaft im Ort und deren Nutzungsansprüche kann die Überschreitung bei Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Haupt- oder Nebenerwerb durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf bis 0,8 überschritten werden.

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

Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche beträgt 38.863 m<sup>2</sup> (97.157 m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ). Die zulässige Grundfläche liegt somit zwischen den Schwellenwerten von 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>. Daher ist eine Vorprüfung des Einzelfalles auf der Grundlage der Anlage 2 zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB erforderlich (s. Anhang zur Begründung).

#### 3.3.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Es wird zusätzlich bestimmt, dass Baugrundstücke eine Mindestgröße von 750 m<sup>2</sup> aufweisen müssen, um im Ergebnis ein dem Ortscharakter entsprechendes Baugebiet zu erhalten.

### 3.3.3 Zahl der Vollgeschosse - Gebäudehöhe

Die Festsetzung zur Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse mit 2 Vollgeschossen, einschließlich eines bauordnungsrechtlich zulässigen Dachgeschosses entspricht der dörflichen Ortslage. Die Höhen baulicher Anlagen werden mit Hinblick auf die angrenzende Bebauung, der Ortstypologie sowie den zulässigen 2 Vollgeschossen auf 9,00 m beschränkt. Bezugspunkt für die Höhenangaben bildet die mittlere Höhe der vorhandenen Straße am jeweiligen Grundstück.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 9 m als Höchstmaß kann auf den Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Haupt- und Nebenerwerb für landwirtschaftlich genutzte Gebäude ausnahmsweise überschritten werden.

### 3.3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Da die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Planung auch die bestehenden, historischen Nutzungsstrukturen für des alten Ortskerns von Ribbesbüttel erhalten möchte, wird die Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Gebäudeform begrenzt. Je Einzelhaus können maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zugelassen werden.

Bei Umnutzungen von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken kann die zulässige Anzahl von Wohnungen ausnahmsweise überschritten werden. Diese Ausnahme betrifft nicht die Erweiterungen der Bestandsgebäude, sondern lediglich Nutzungsänderungen eines vorhandenen Gebäudes.

## 3.4 Überbaubare Flächen - Baugrenzen

Die bestehenden Gebäude halten häufig das bauordnungsrechtliche Bauwuch zu den Grundstücksgrenzen nicht ein.

Gebäude, die direkt an die Straßenbegrenzungslinie liegen und viele Nebengebäude, die an den Grenzen der Nachbargrundstücke direkt anschließen stellen ein wesentliches, räumliches Gestaltungselement des Alten Ortskerns dar und sollten weiterhin im Einzelfall ermöglicht werden.

Daher wird von einer Festsetzung von überbaubaren Flächen durch Baugrenzen abgesehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich gem. § 30 Abs. 3 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB.

## 3.5 Bauweise

Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuserhäuser.

## 3.6 Fläche für Gemeinbedarf

Auf der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf befindet sich die evangelische St. Petri-Kirche Die ist eine der ältesten Kirchenbauten in der Region. Im Zusammenhang mit dem Rittergut wurde sie 1226 erstmals erwähnt.

Die Kirche ist als Baudenkmal gelistet.

### **3.7 Verkehrsflächen**

#### **3.7.1 Straßenverkehrsflächen**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das vorhandene innerörtliche Straßennetz.

#### **3.7.2 Stellplätze**

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

### **4. Ver- und Entsorgung**

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

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Gas wird von der LSW Netz GmbH & Co. KG, Wolfsburg übernommen. Die zentrale Wasserversorgung sowie die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgen durch den Wasserverband Gifhorn. Die Müllentsorgung im Landkreis Gifhorn erfolgt die durch beauftragte Entsorgungsunternehmen.

#### Niederschlagswasser

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits bebaut. Durch Neubebauung und Versiegelung zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zu bewirtschaften. Eine Ableitung über das derzeitige Maß hinaus ist nicht möglich.

### **5. Immissionen**

Durch landwirtschaftliche Nutzungen innerhalb des Dorfgebietes und durch die Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich angrenzenden Acker- und Grünlandflächen können Geräusche, Stäube und Geruchsimmissionen durch Tierhaltung entstehen, die von den Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren sind. Gerade in der Bestell- und Erntezeit ist mit Immissionen auch an Sonn- und Feiertagen, in den späten Abendstunden, nachts und in den frühen Morgenstunden zu rechnen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst eine Fläche, die dem bebauten Innenbereich zugeordnet wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 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, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens allein gem. §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen.

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. Des Weiteren 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.

Aufgrund der innerörtlichen Situation sind Pflanzen- und Tierwelt durch die relativ hohen menschlichen Einflüsse stark überformt, die Vorkommen der Situation angepasst. Die faunistische Bedeutung ist als gering einzustufen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur eine untergeordnete, moderate Erweiterung des bebauten Siedlungsbereiches zu erwarten. Es ergeben sich keine grundlegenden Nutzungsänderungen durch Überbauung und nur im geringen Umfang neue Versiegelungen.

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

Eine Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen wird im Plangebiet durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erzielt, die die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen regeln und somit den Versiegelungsgrad beschränken. Die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken vermindern die Eingriffsauswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

## **7. Kompensation**

Eine Kompensation der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt ist nicht erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Mit Verweis auf den § 13a gilt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

## **8. Örtliche Bauvorschrift**

Allein bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB reichen nicht aus, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu erreichen.

Ohne diese Festsetzungen ist eine geordnete bauliche Entwicklung nicht möglich und die Planungsziele der Gemeinde nicht vollständig erreichbar.

Aus den vorstehend genannten Gründen ergibt sich das Erfordernis der Örtlichen Bauvorschriften.

Wesentlich für die Qualität des Plangebietes sind auch die Anforderungen an die äußere Gestaltung der zukünftigen baulichen Anlagen. Deshalb wurde für den `Alten Ortskern` eine Gestaltungssatzung auf der Grundlage des § 172 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung deckt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab. Während die Erhaltungssatzung einen Ermessensspielraum zu den gestaltungszielen ermöglicht, sollen die wesentlichen Gestaltungselemente festgesetzt werden. Für die Dächer und Außenwände als wesentliche Gestaltungselemente werden ergänzend zu dem vorliegenden Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften auf der Rechtsgrundlage des § 84 NBauO) geschaffen.

Um den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen wurden bei der Festlegung der zulässigen Dachneigungen ausreichende Variationsmöglichkeiten eingeräumt, die auch Einfamilienhäuser mit nicht ausgebauten Dachgeschoss ermöglichen.

Die „Örtlichen Bauvorschriften“ werden in den Bebauungsplan aufgenommen, da die allgemeinen Vorschriften der §§ 3 und 10 NBauO zum Verunstaltungsgebot, zu Gestaltungsfragen und zu Fragen der Einfügung in die Umgebung nicht ausreichen. Es werden Vorschriften über die Dachgestaltung, Dachneigungen und die Gestaltung der Außenwände für zwingend erforderlich gehalten. Insbesondere durch die festgesetzte Farbgebung der Außenwände und Dachflächen soll ein Einfügen in die ortstypische Bausubstanz gewährleistet werden.

## 9. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs unterliegen folgende Baudenkmale als Einzelanlagen gem. § 3 Abs. 2 NDSchG dem Denkmalschutz: Wohn-/Wirtschaftsgebäude Heerstraße 21, das ehemalige Pfarrhaus Gutstraße 5, die Kirche Gutsstraße 6 sowie der Gesamtkomplex des Ritterguts mit Schloss, Wohnhaus, Stallanlagen, Garten und Einfriedung gem. § 3 Abs. 3 NDSchG als Ensemble.

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.

Somit gilt der Umgebungsschutz der umliegenden Grundstücke bei den oben genannten Denkmalen. Eine genaue Abgrenzung des Umgebungsschutzes kann nicht erfolgen und muss bei jeder Maßnahme individuell erfolgen.

Auf Grund der Bedeutsamkeit des Gutskomplexes ist im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes besondere Aufmerksamkeit auf den Umgebungsschutz bei geplanten Neubauten oder auch Sanierungen zu legen.

Somit gilt der Umgebungsschutz der umliegenden Grundstücke bei den oben genannten Denkmalen. Eine genaue Abgrenzung des Umgebungsschutzes kann nicht erfolgen und muss bei jeder Maßnahme individuell erfolgen.

Um die Baudenkmale durch den Umgebungsschutz zu schützen, muss für geplante Neubauten oder Sanierungen folgendes zu berücksichtigen werden:

Grundsätzlich sind Fassaden – Putzflächen in gedeckten Tönen, naturrote Klinkerfassaden oder Holzbekleidungen zulässig. Für die Dacheindeckung sind rot bis rotbraune, nicht glänzende Dachpfannen genehmigungsfähig.

Die geplanten Neubauten sollten eine ruhige lagerhafte Kubatur aufweisen, geprägt durch ein stark geneigtes Dach, dies gilt auch für alle Nebengebäude.

Die Untere Denkmalschutzbehörde bittet um entsprechende Beteiligung im späteren Baugenehmigungsverfahren.

**10. Flächenbilanz**

Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	% - Anteil
Plangebiet BBL	108.879	100 %
MD Dorfgebietsflächen NBL	97.157	89,2 %
Fläche für Gemeinbedarf	2.358	2,2 %
Verkehr	9.364	8,6 %

Zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO (97.157 m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ) = 38.863 m<sup>2</sup>

**11. Bodenordnung**

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

**12. Kosten**

Die öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Der Gemeinde entstehen keine zusätzlichen Kosten.

**13. Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange****Landkreis Gifhorn****Brandschutz**

Aus brandschutztechnischer Sicht sind nachfolgende Bedingungen zu erfüllen t bzw. Auflagen zu beachten:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen 7x Dorfgebiet (MD) mit min. 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. 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

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungs-

fahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§4 NBauO in Verbindung mit §§1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

### **Untere Wasserbehörde**

Der vorgelegte Bebauungsplan wurde aus wasserrechtlicher Sicht geprüft.

Bei der geplanten Baumaßnahme ergeben sich folgende Auflagen.

Für die Niederschlagsentwässerung bei Neubebauung und Versiegelung sind die unter Punkt 4 in den textlichen Festsetzungen angeführten Entsorgungswege zu prüfen.

Für eine Einleitung in einen Regenwasserkanal ist dies mit dem Wasserverband Gifhorn im Vorfeld abzuklären. Für eine Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen o.ä. ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen.

Der nachstehende Hinweis ist zu beachten:

Bei Neubebauung und Versiegelung muss die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen bereits mit Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet sein.

### **Untere Abfallbehörde**

Durch die innerörtliche Nachverdichtung werden neu errichtete Wohnanlagen voraussichtlich über nicht-öffentliche Zuwegungen erschlossen.

Die Nutzer dieser Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Es sind ggf. geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffen einzurichten. Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohneinheit die entsprechenden Abfallbehälter (Rest- u. Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll, Weihnachtsbäume, Grünrückstände, Gelbe Säcke) jeweils am Abfuhrtag zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Eine Beistellung auf einer zugeordneten Fläche stellt eine ordnungsgemäße Straßenbenutzung und somit eine rechtmäßige Sondernutzung sicher.

### **Kreisarchäologie**

Der Bebauungsplan umfasst die historische Ortslage des 1007 erstmals erwähnten Dorfes Ricbaldesgebute (= Ribbesbüttel). Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. In den Bebauungsplan ist daher eine nachrichtliche Festsetzung zu übernehmen mit folgendem Inhalt:

„Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn), die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss.“

Es wird empfohlen, bei Planungen frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde / Kreis- und Stadtarchäologie (Dr. Ingo Eichfeld; 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) Kontakt aufzunehmen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

### **Hinweise der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde**

Im Ortskern von Ribbesbüttel gibt es zahlreiche erhaltenswerte Bäume, die im B-Plan auch geschützt werden sollten. Diese Bäume und auch wesentliche Strauchhecken sollten erfasst und als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Dies ist auch aus artenschutzrechtlichen Gründen von hoher Bedeutung, da die älteren Bäume häufig wertvollen Lebensraum, insbesondere für Vögel und Fledermäuse, aber auch für zahlreiche andere Arten bieten.

Aus Sicht der Naturschutzbehörde sind Bäume und Strauchhecken zu kartieren und anschließend zu bewerten.

### **Wasserverband Gifhorn**

Die Abwasserströme sind zu trennen. Das Schmutzwasser kann in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken schadlos zu bewirtschaften. Eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten Flächen in die öffentliche Kanalisation ist nicht möglich. Bei Installation eines Brauchwasserkreislaufs muss ein entsprechender Brauchwasserzähler installiert werden.

Die Ableitung des ungefassten Oberflächenwassers darf den natürlichen Oberflächenabfluss von 3 l/s x ha nicht überschreiten.

### **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

### **Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie**

#### Nachbergbau Markscheiderei

Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach §149 ff. Bundesberggesetz angegeben.

#### Historische Bergrechtsgebiete:

Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdöl-

altverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen.

Wenn mögliche Grundeigentümerrechte im Grundbuch eingetragen sind, bitten wir Sie darum, uns die Art des Rechtes mit dem dazu gehörenden Grundbuchblatt per Email an [markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de](mailto:markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de) zu übersenden.

Die laut unseren Unterlagen in dem Verfahrensgebiet liegenden aufrechterhaltenen Rechte (§149 ff. Bundesberggesetz) sind in dieser Stellungnahme unten folgend aufgeführt. Die Geometrien können bei Bedarf digital zur Verfügung gestellt werden. Bei Fragen zu diesen Daten und auch zur Anforderung der Geometrien wenden Sie sich bitte direkt an [markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de](mailto:markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de).

Das Verfahrensgebiet überdeckt nach den hier vorliegenden Unterlagen den Erdölaltvertrag E 1240 Celle der Gemarkung Ribbesbüttel. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an die Wintershall DEA Deutschland GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160, 34119 Kassel.

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich der unten angegeben bergbaulichen Berechtigungen. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern. Den aktuellen Stand zu den Themen Rohstoffe und Bergbauberechtigungen können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>.

Berechtigungsart: Bergwerkseigentum  
Berechtigungsname: Ribbesbüttel 5  
Rechtsinhaber: Salzgitter Klöckner-Werke GmbH  
Bodenschatz: Eisenerz

#### Hinweise zu den Baugrundverhältnissen

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

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

#### **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.

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

### **LSW Netz**

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen für Strom und Gas, welche von der LSW Netz betrieben werden. Diese Leitungen bedürfen besonderen Schutzes und Beachtung. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen muss weiterhin gewährleistet bleiben. Generell dürfen die Versorgungsleitungen/-anlagen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, um das Beschädigungspotential gering zu halten und die Zugänglichkeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten zu ermöglichen.

Eine Planauskunft für unsere vorhandenen Medien erhalten Sie unter: <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/>.

## **14. Bauleitplanverfahren - Abwägung**

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

Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

## **15. Verfahrensvermerk**

Der Entwurf der Begründung hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 05.07.2021 bis 05.08.2021 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 07.09.2021 durch den Rat der Gemeinde Ribbesbüttel unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Ribbesbüttel, den 09.09.2021

gez. Buske  
Bürgermeister

# Gemeinde Ribbesbüttel



## Bebauungsplan Alter Ortskern Ribbesbüttel

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

**Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB**



## 1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ribbesbüttel beabsichtigt, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Ortskern Ribbesbüttel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere, behutsame bauliche Entwicklung unter Beachtung der historischen, landwirtschaftlichen Gebäudestrukturen zu schaffen.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB muss für Bebauungspläne, in denen eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ermöglicht wird, eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen, wenn das beschleunigte Verfahren angewendet werden soll. Nach § 13a BauGB darf ein Bebauungsplan, in dem die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im vorliegenden Fall wird der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> überschritten. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl ergibt sich im Plangebiet eine zulässige Grundfläche von 38.863 m<sup>2</sup> i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO (NBL 97.157 m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ). Folglich bedarf es einer Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes `Alter Ortskern Ribbesbüttel` hervorgerufen werden können.

Im Rahmen der Offenlegung der Planunterlagen wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, diese Vorprüfung des Einzelfalls zur Stellungnahme vorgelegt.

## 2. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das bereits bebaute, innerörtliche Plangebiet liegt im Bereich der Dorfstraße, der Gutsstraße und der Straße Masch mit einer Gesamtfläche von ca. 9,7 ha und erfasst den landwirtschaftlich geprägten alten Ortskern.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



**Geltungsbereich Bebauungsplan Alter Ortskern Ribbesbüttel**

### 3. Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB

Gemäß § 13a BauGB ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes durch eine überschlägige Prüfung einzuschätzen. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Kriterien nach Anlage 2 BauGB zu berücksichtigen.

Nr.	Prüfungskriterien gem. Anlage 2 BauGB zu § 13a	Erläuterung	Vorausichtlich erhebliche Umwelteinwirkungen	
			Ja	Nein
1.		Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf		
1.1	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des §14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst MD-Flächen von 97.157 m<sup>2</sup> und ist größtenteils bereits bebaut und versiegelt.</p> <p>Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzungen werden in Bezug auf den Bestand festgelegt.</p> <p>Eine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Inanspruchnahme von Freiraumbereichen wird durch die Planung nicht vorbereitet.</p> <p>Durch den Bebauungsplan werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht.</p>		x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p>Das Plangebiet wird im `Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2008) als `Vorhandener Siedlungsbereich` dargestellt, sowie im wirksamen Flächennutzungsplan der samtgemeinde Isenbüttel als „Gemischte Bauflächen“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus den übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt und hat keinen Einfluss auf deren Inhalte.</p> <p>Der aus planungsrechtlicher Sicht maßgebende Bebauungsplan für das Plangebiet setzt „Dorfgebiete“ mit einer GRZ von 0,4, und Gebäudehöhen von maximal 9,0 m fest. Die Grundflächenzahl liegt im Rahmen der zulässigen Höchstwerte nach § 17 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl darf entsprechend den Regelvorschriften des § 19 (4) BauNVO durch befestigte Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Als Ausnahme sowie unter Würdigung noch immer aktiv betriebener Landwirtschaft im Ort und deren Nutzungsansprüche kann die Überschreitung bei Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Haupt- oder Nebenerwerb durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf bis 0,8 überschritten werden.</p>		x

Nr.	Prüfungskriterien gem. Anlage 2 BauGB zu § 13a	Erläuterung	Voraus- sichtlich erhebliche Umweltein- wirkungen	
			Ja	Nein
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung;	<p>Gegenstand der Planung ist im Wesentlichen der Erhalt und die behutsame Ergänzung der dörflichen Bebauungsstrukturen. Dies hat keine erhebliche Bedeutung für umweltbezogene Erwägungen.</p> <p>Das Erfordernis einer Untersuchung zum Artenschutz ist nicht erkennbar.</p> <p>Eine Zunahme von Emissionen und Immissionen ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.</p> <p>Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Stärkung der Innenentwicklung gefördert, wodurch eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden werden kann.</p>		X
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Umwelt- oder gesundheitsbezogene Probleme sind aufgrund der Planungsinhalte nicht relevant für den Bebauungsplan.		x
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Schutzgebiete (wie z.B. Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes. Die Planung hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.		x
<b>2.0</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:</b>			x
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan sichert – zeitlich unbefristet Bestandsnutzungen planungsrechtlich ab und schafft Zulässigkeitsvoraussetzungen für mögliche zukünftige Nutzungen. Umweltauswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.		x
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter von Auswirkungen kann ausgeschlossen werden.		x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Über das bisherige Maß hinausgehende Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit, sind aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erkennbar.		x

Nr.	Prüfungskriterien gem. Anlage 2 BauGB zu § 13a	Erläuterung	Voraus- sichtlich erhebliche Umweltein- wirkungen	
			Ja	Nein
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Mit der Umsetzung der Planung können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgelöst werden. Diese können jedoch auf das nähere Umfeld des Geltungsbereiches begrenzt werden.		x
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich ohne Bedeutung bzw. Sensibilität für die unter 2.5 genannten Merkmale.  Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.		x
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG,	nicht betroffen		x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen		x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nicht betroffen		x
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG	nicht betroffen		x
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	nicht betroffen		x

Nr.	Prüfungskriterien gem. Anlage 2 BauGB zu § 13a	Erläuterung	Voraus- sichtlich erhebliche Umweltein- wirkungen	
			Ja	Nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	nicht betroffen		x
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen		x
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG	nicht betroffen		x
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht betroffen		x

#### 4. Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB aufgeführten Kriterien wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Ortskern Ribbesbüttel“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Eine umfassende Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde durchgeführt, um sicherzustellen, dass alle abwägungsrelevanten Umweltbelange im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB berücksichtigt werden.

Im Rahmen dieser Vorprüfung des Einzelfalls wurden seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fristgerecht keine abwägungsrelevanten Umweltbelange vorgebracht. Es wurden keine umweltbezogenen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Alter Ortskern Ribbesbüttel“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geäußert.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB hat zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan „Alter Ortskern Ribbesbüttel“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
1. 04.08.21	Landkreis Gifhorn	<p><b>Untere Bauaufsichtsbehörde</b>                      Aus baurechtlicher Sicht bestehen <b>keine Bedenken.</b></p> <p><b>Hinweise</b>                      In den textlichen Festsetzungen Pkt.2.4 kann „die Erhöhung der Wohnungsanzahl bei der Umnutzung von Bestandsgebäuden ausnahmsweise zugelassen werden“.                      Hier könnte/sollte erkennbar sein, dass es sich <u>nicht</u> um die Erweiterungen der Bestandsgebäude handelt, sondern lediglich um die <u>Nutzungsänderung</u> eines vorhandenen Gebäudes.</p> <p><b>Brandschutz</b>  <b>Hinweise zur Löschwasserbereitstellung</b>                      Zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wurden durch den Planersteller 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:  <u>Gebietstypik:</u> 7x Dorfgebiet (MD) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW  <u>Bemessung:</u>                      Gegen den B – Plan bestehen gemäß der zurzeit 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 7x Dorfgebiet (MD) mit min. 96 m³/h für zwei Stunden als Lösch-</p>	<p><b>Die Hinweise werden beachtet.</b>                      Die Begründung wird ergänzt.</p> <p><b>Die Hinweise werden beachtet.</b>                      Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst die bereits bebaute Ortslage mit einer vorhandenen Löschwasserbereitstellung. Vom Gemeindebrandmeister und von der Freiwilligen Feuerwehr sind keine Stellungnahmen eingegangen, die auf eine unzureichende Löschwasserversorgung hinweisen.</p>

	<p>wassergrundsicherung 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</p> <p>Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§4 NBauO in Verbindung mit §§1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)</p> <p><b>Hinweise der Kreisarchäologie</b> Der Bebauungsplan umfasst die historische Ortslage des 1007 erstmals erwähnten Dorfes <i>Ricbaldesgebutle</i> (= Ribbesbüttel). Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. In den Bebauungsplan ist daher eine nachrichtliche Festsetzung zu übernehmen mit folgendem Inhalt: „Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen</p>	<p><b>Die Hinweise wurden bereits beachtet.</b></p>
--	--	---

	<p>Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn), die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss.“</p> <p>Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen. Es wird empfohlen, bei Planungen frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde / Kreis- und Stadtarchäologie (Dr. Ingo Eichfeld; 05371/3014; in-go.eichfeld@gifhorn.de) Kontakt aufzunehmen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.</p> <p><b>Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde</b>          Aus denkmalrechtlicher Sicht gebe ich folgende Stellungnahme ab und bitte diese mit in die Bauleitplanung aufzunehmen:          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 dem geplanten Gebiet sind Baudenkmale enthalten (Heerstraße 21, ehem. Pfarrhaus Gutstraße 5, sowie das Gutskomplex Ribbesbüttel). Nicht im Bebauungsplangebiet ist die Kirche, allerdings grenzt die Kirche direkt an das Gebiet an, somit muss auch hier in diesem Bereich des Bebauungsplanes der Umgebungsschutz berücksichtigt werden.          Auf Grund der Bedeutsamkeit des Gutskomplexes ist im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes besondere Aufmerksamkeit auf den Umgebungsschutz bei geplanten Neubauten oder auch Sanierungen zu legen.          Somit gilt der Umgebungsschutz der umliegenden Grundstücke bei den oben genannten Denkmalen. Eine genaue Abgrenzung des Umgebungsschutzes kann nicht erfolgen und muss bei jeder Maßnahme individuell erfolgen.          Um die Baudenkmale durch den Umgebungsschutz zu schützen, muss für geplante Neubauten oder Sanierungen folgendes zu berücksichtigt werden:</p>	<p><b>Die Hinweise werden beachtet.</b>          Die Begründung wird ergänzt.</p>
--	---	---

		<p>Grundsätzlich sind Fassaden – Putzflächen in gedeckten Tönen, naturrote Klinkerfassaden oder Holzbekleidungen zulässig. Für die Dacheindeckung sind rot bis rotbraune, nicht glänzende Dachpfannen genehmigungsfähig. Die geplanten Neubauten sollten eine ruhige lagerhafte Kubatur aufweisen, geprägt durch ein stark geneigtes Dach, dies gilt auch für alle Nebengebäude. Ich bitte um entsprechende Beteiligung im späteren Baugenehmigungsverfahren.</p> <p><b>Hinweise der Wasserbehörde</b>                  Der vorgelegte Bebauungsplan wurde aus wasserrechtlicher Sicht geprüft. Bei der geplanten Baumaßnahme ergeben sich folgende Auflagen. Für die Niederschlagsentwässerung bei Neubebauung und Versiegelung sind die unter Punkt 4 in den textlichen Festsetzungen angeführten Entsorgungsweg zu prüfen. Für eine Einleitung in einen Regenwasserkanal ist dies mit dem Wasserverband Gifhorn im Vorfeld abzuklären. Für eine Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen o.ä. ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen. Der nachstehende Hinweis ist zu beachten: Bei Neubebauung und Versiegelung muss die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen bereits mit Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet sein.</p> <p><b>Hinweise der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde</b>                  Im Ortskern von Ribbesbüttel gibt es zahlreiche erhaltenswerte Bäume, die im B-Plan auch geschützt werden sollten. Diese Bäume und auch wesentliche Strauchhecken sollten erfasst und als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Dies ist auch aus artenschutzrechtlichen Gründen von hoher Bedeutung, da die älteren Bäume häufig wertvollen Lebensraum, insbesondere für Vögel und Fledermäuse, aber auch für zahlreiche andere Arten bieten. Aus Sicht der Naturschutzbehörde sind Bäume und Strauchhecken zu kartieren und anschließend zu bewerten.</p>	<p><b>Die Hinweise werden beachtet.</b>                  Die Begründung wird ergänzt.</p> <p><b>Die Hinweise werden beachtet.</b>                  Die Begründung wird ergänzt. Für die Ortschaft Ribbesbüttel besteht eine Baumschutzsatzung, die den rechtlichen Rahmen zum Erhalt von Bäumen bietet. Die Umsetzung der Baumschutzsatzung erfolgt durch eine fachlich versierte Baumschutzkommission. Wichtige raumbildende Strauchhecken können durch die Erhaltungssatzung geschützt werden. Eine Kartierung von Bäumen und Hecken wird im Einzelfall vorgenommen.</p>
<p>2.</p>	<p>Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig</p>		
<p>3. 04.08.21</p>	<p>Regionalverband Großraum Braunschweig</p>	<p><b>Hinweise zur Eigenentwicklung</b>                  Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans „Alter Ortskern Ribbesbüttel“</p>	<p><b>Die Hinweise werden beachtet.</b>                  Durch die Bebauungspläne Ortrode Feld aus Jahr 2016 mit 14 WE und Langer Acker aus Jahr 2019 mit 9 WE wurde das zulässige Maß der Eigenentwicklung für</p>

		<p>Bedenken geltend gemacht, da durch die Planung - in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Ribbesbüttel („Ortrode Feld“, „Langer Acker“) - das gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig zulässige Maß der Eigenentwicklung von Ortschaften ohne zentralörtliche Funktionen überschritten wird.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde daraufhin geändert. Während in der Begründung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung noch von einem „Bebauungspotential von unter 27 Wohneinheiten“ die Rede war, so wird nun „das zusätzliche Bebauungspotential als sehr gering eingestuft“ (S. 7). Darauf basierend wird pauschal festgestellt, „der durch das RROP vorgegebene Rahmen der Eigenentwicklung wird nicht überschritten“.</p> <p>Wenn auch nachvollziehbar ist, dass bei der vorliegenden Planung zur Nachverdichtung des innerörtlichen Bereichs keine genaue Anzahl der auf Grundlage dieses Bebauungsplans entstehenden Wohneinheiten genannt werden kann, so werden doch Baurechte geschaffen, die eine Überschreitung des Orientierungswertes für die Eigenentwicklung (RROP 2008 Abschnitt II Ziffer 1.3) zumindest ermöglichen. Daher ist in der Planbegründung eine Auseinandersetzung mit den im RROP 2008 festgelegten Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung und insbesondere eine quantitative Betrachtung in Bezug auf den Orientierungswert zur Eigenentwicklung zu ergänzen. Die oben genannten rechtskräftigen Bebauungspläne für die Ortschaft Ribbesbüttel sind bei dieser Betrachtung zu berücksichtigen,</p>	<p>einen Zeitraum von ca. 8 Jahren abgedeckt. Somit ergibt sich für die nächsten 10 Jahre ein zusätzliches Potential der Eigenentwicklung von ca. 20 WE.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Alter Ortskern, dessen Zielsetzung der Erhalt der historischen Bausubstanz ist, das zulässige Potential der Eigenentwicklung durch Nachverdichtung nur ansatzweise angetastet wird.</p> <p>Die Einhaltung des Orientierungswertes für die Eigenentwicklung wird auch durch Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen gestützt.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p>
4.	NLSTBV Straßenbau und Verkehr GB: Wolfenbüttel		
5. 12.04.21	NLSTBV Straßenbau und Verkehr GB: Hannover	Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung <b>Nicht berührt</b>	
5.	NLSTBV Straßenbau und Verkehr GB: Hannover		
6.	NLSTBV Straßenbau und Verkehr GB: 2		
7.	NLSTBV Straßenbau und Verkehr GB: Flugverkehr		
8.	NLWKN Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz		

<p>9. 04.08.21</p>	<p>Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie</p>	<p><b>Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet</b>                  Nachbergbau                  Markscheiderei                  Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach §149 ff. Bundesberggesetz angegeben.</p> <p><u>Historische Bergrechtsgebiete:</u>                  Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover:                  Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.                  Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen. Wenn mögliche Grundeigentümerrechte im Grundbuch eingetragen sind, bitten wir Sie darum, uns die Art des Rechtes mit dem dazu gehörenden Grundbuchblatt per Email an <a href="mailto:markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de">markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de</a> zu übersenden.                  Die laut unseren Unterlagen in dem Verfahrensgebiet liegenden aufrechterhaltenen Rechte (§149 ff. Bundesberggesetz) sind in dieser Stellungnahme unten folgend aufgeführt. Die Geometrien können bei Bedarf digital zur Verfügung gestellt werden. Bei Fragen zu diesen Daten und auch zur Anforderung der Geometrien wenden Sie sich bitte direkt an <a href="mailto:markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de">markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de</a>.                  Das Verfahrensgebiet überdeckt nach den hier vorliegenden Unterlagen den Erdölaltvertrag E 1240 Celle der Gemarkung Ribbesbüttel. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an die Wintershall DEA Deutschland GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160, 34119 Kassel.                  Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>                  Die Begründung wird ergänzt.</p>
------------------------	---	--	--

		<p>Bereich der unten angegeben bergbaulichen Berechtigungen. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern. Den aktuellen Stand zu den Themen Rohstoffe und Bergbauberechtigungen können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen: <a href="https://nibis.lbeg.de/cardomap3/">https://nibis.lbeg.de/cardomap3/</a>.</p> <p>Berechtigungsart: Bergwerkseigentum                  Berechtigungsname: Ribbesbüttel 5                  Rechtsinhaber: Salzgitter Klöckner-Werke GmbH                  Bodenschatz: Eisenerz</p> <p><b>Hinweise zu den Baugrundverhältnissen</b>                  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.                  In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.                  Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	
10.	LGLN - Regionaldirektion Braunschweig		
11.	LGLN - Katasteramt Gifhorn		

<p>12. 14.04.21</p>	<p>LGLN - Kampfmittelbeseitigung</p>	<p>Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung  <b>Hinweise der Kampfmittelbeseitigung</b>                  Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):                  Fläche A + B  <u>Luftbilder</u>: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.  <u>Luftbildauswertung</u>: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.  <u>Sondierung</u>: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.  <u>Räumung</u>: Die Fläche wurde nicht geräumt.  <u>Belastung</u>: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.  <u>Empfehlung</u>: 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.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>                  Die Begründung wird ergänzt.</p>
<p>13. 09.07.21</p>	<p>Landwirtschaftskammer NDS, Bezirksstelle Braunschweig</p>	<p>Mit Schreiben vom 13.04.2021 hatten wir uns bereits zum Vorhaben geäußert. Die darin getroffenen Aussagen haben auch für die aktuelle Planung und die damit verbundene westliche Erweiterung des Geltungsbereiches um rund 3 ha Gültigkeit. Im Erweiterungsbereich liegt die großräumige Hofstelle eines Ackerbaubetriebes, der im Haupterwerb geführt wird. Das Plangebiet hat nun eine Größe von insgesamt 10,9 ha.</p> <p>Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung vom 13.04.2021  <b>Hinweise</b>                  Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung gemäß § 13 BauGB und hat das Ziel einerseits den Dorfgebietscharakter des Ortskerns zu erhalten und andererseits eine daran angepasste bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt 7,35 ha und erfasst den landwirtschaftlich geprägten alten Ortskern. Entlang der Dorfstraße liegen ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb und ein weiterer landwirtschaftlich geprägter Betrieb mit Pferdehaltung. Der Planbereich wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Da der Bebauungsplan die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nicht erfüllt, richtet sich die Zulässigkeit überbaubarer Flächen nach § 34 BauGB. Ergänzend zur Zielsetzung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde eine eigenständige Erhaltungssatzung beschlossen. Danach bedarf u.a. die Errichtung von Gebäuden einer besonderen Genehmigung durch die Gemeinde.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

		<p>Wir begrüßen die Aussagen des Bebauungsplans u.a. zu folgenden Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Belange und Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe,</li> <li>- die landwirtschaftlich begründete Immissionsthematik und</li> <li>- den Verzicht auf Kompensationsforderungen.</li> </ul> <p><b>Hinweise zu den Entwicklungsmöglichkeiten der Vollerwerbsbetriebe</b> Wir weisen darauf hin, dass die beiden o.g. Betriebe in ihrem Bestand und den Entwicklungsmöglichkeiten keinesfalls durch zukünftige Bauvorhaben bzw. Wohnbebauung einzuschränken sind. Somit lehnen wir grundsätzlich ggf. heranrückende Wohnbebauung ab.</p> <p><b>Hinweise zu den Anforderungen von landwirtschaftlichen Gebäuden</b> Die Belange der Landwirtschaft hinsichtlich Dachausgestaltungen, Gebäudeabmessungen und Einfriedungen sind zu berücksichtigen. Landwirtschaftliche Gebäude stellen heute andere Anforderungen an Größe und Form als das noch vor 50 oder 100 Jahren der Fall war. Insofern können sich heutige landwirtschaftliche Gebäude, wenn sie den betriebswirtschaftlichen Erfordernissen genügen sollen, nur bedingt in das Ortsbild einfügen. Bei der Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude ist eine Dachneigung von 8 – 20 % je nach Nutzungsart des Gebäudes üblich (z.B. Lagerhallen, Anbauten, Ställe). Um Entwicklungseinschränkungen zu vermeiden ist eine Freistellung von den Gestaltungsvorgaben für die landwirtschaftlichen Betriebe erforderlich.</p> <p>Abschließend halten wir fest, dass zur Planung im <b>Grundsatz keine Bedenken</b> bestehen, sofern die landwirtschaftlichen Aspekte berücksichtigt werden.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Zur Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange sieht der Bebauungsplan die 'Mischnutzung Dorfgebiet' vor. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.</p> <p><b>Die Hinweise werden berücksichtigt.</b> Die festgesetzte Gebäudehöhe von 9 m als Höchstmaß kann auf den Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Haupt- und Nebenerwerb für landwirtschaftlich genutzte Gebäude ausnahmsweise überschritten werden. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den Anforderungen der landwirtschaftlichen Gebäude.</p>
14.	Landwirtschaftskammer Forstamt Südostheide		
15.	Nds. Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel		
16. 12.04.21	Nds. Forstamt Unterlüß	Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung <b>Keine Anregungen</b>	
17. 12.08.21	Wasserverband Gifhorn	<b>Anregungen und Bedenken</b> <u>Niederschlagswasser:</u> Anders als in der textlichen Festsetzung unter Pkt. 4 „Ver- und Entsorgung a)“, darf die Ableitung des ungenutzten Oberflächenwassers den natürlichen Ober-	<b>Die Anregungen und Bedenken werden berücksichtigt.</b>

26.04.21		<p>flächenabfluss von 3 l/s x ha nicht überschreiten!                  Generell gilt, dass eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten Flächen in die öffentliche Kanalisation nicht möglich ist!  <u>Abwasser:</u>                  Die Abwasserströme sind zu trennen! Das Schmutzwasser kann in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken schadlos zu bewirtschaften.                  Bei Installation eines Brauchwasserkreislaufs muss ein entsprechender Brauchwasserzähler installiert werden.</p> <p>Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung  <b>Keine Anregungen und Bedenken</b></p>	
18. 26.04.21	Aller-Ohre-Verband	<p>Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung  <b>Keine grundsätzlichen Bedenken.</b></p> <p><b>Hinweise</b>                  Aufgrund der Regelungen ist mit einer erheblichen Versiegelung derzeit nicht zu rechnen. Für den Fall, dass es zu weiteren Bautätigkeiten kommt, ist geregelt, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu bewirtschaften ist. Dies wird aus Sicht des Verbandes begrüßt. Entsprechende Hinweise sind im Falle der Nachbebauung zu geben.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
19. 14.04.21	TenneT TSO GmbH	<p>Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung  <b>Nicht berührt.</b></p>	
20. 26.03.21	Avacon AG	<p>Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung  <b>Nicht berührt.</b></p>	
21.	Deutsche Post AG		
22. 23.02.18	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	<p>Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung  <b>Hinweise</b>                  Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p><b>Hinweise zur Ausbauplanung</b>                  Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	<p><b>Die Hinweise werden beachtet.</b></p> <p><b>Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung beachtet.</b></p>

23.	DFMG - Deutsche Funk-turm		
24.	Deutsche Bahn DB Immobilien		
25.	LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht		
26.	LNVG - Landesnahver- kehrsgesellschaft NDS		
27.	Verkehrsgesellschaft Land- kreis Gifhorn mbH		
28. 30.03.21	Wasser- und Schifffahrts- amt Braunschweig	Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung <b>Nicht betroffen.</b>	
29. 13.07.21	LSW Netz	<b>Hinweise</b> Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen für Strom und Gas, welche von der LSW Netz betrieben werden. Diese Leitungen bedürfen besonderen Schutzes und Beachtung. Der Bestand und der Betrieb der vorhan- denen Leitungen muss weiterhin gewährleistet bleiben. Generell dürfen die Versorgungsleitungen/-anlagen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, um das Beschädigungspotential gering zu halten und die Zugänglich- keit für Wartungs- und Reparaturarbeiten zu ermöglichen. Eine Planauskunft für unsere vorhandenen Medien erhalten Sie unter: <a href="https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/">https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/</a> .  Bei Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes.	<b>Die Hinweise werden berücksichtigt.</b> Die Begründung wird ergänzt.
30. 22.07.21	Vodafone Kabel	<b>Keine Einwände</b>  <b>Hinweise</b> Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Un- ternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unserer- seits derzeit nicht geplant.	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>

31.	WOBCOM		
32.	Staatliches Baumanagement		
33.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
34. 26.03.21	BAIUD der Bundeswehr	Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung <b>Nicht betroffen.</b>	
35.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig		
36.	Industrie- und Handelskammer		
37. 08.04.21	Handwerkskammer Braunschweig Lüneburg - Stade	Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung <b>Keine Bedenken</b>	
38.	Bischöfliches Generalvikariat		
39	Kirchenamt Gifhorn		
40.	Agentur für Arbeit		
41	Finanzamt Gifhorn		
42	Polizeiinspektion Gifhorn		
43.	Feuerwehr, Gemeindebrandmeister, Zivilschutz		
44.	Samtgemeinde Isenbüttel		

**Interessenverbände**

IV 1.	Nds. Landvolk		
IV 2. 26.04.21	KONU Natur- und Umweltschutzverbände im LK GF	Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung <b>Keine Einwände</b>	
IV 3.	Landesverband Erneuerbare Energien		

**Nachbargemeinden**

N 1. 27.04.21	Stadt Gifhorn	Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung <b>Nicht betroffen</b>	
N 2. 01.07.21	Gemeinde Isenbüttel	<b>Keine Bedenken</b>	
N 3. 13.04.21	Gemeinde Wasbüttel	Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung <b>Keine Stellungnahme</b>	
N 4. 26.03.21	Gemeinde Rötgesbüttel	Stellungnahme: Frühzeitige TÖB-Beteiligung <b>Keine Bedenken</b>	
N 4.	Gemeinde Adenbüttel		
N 5.	Gemeinde Hillerse		
N 6.	Gemeinde Leiferde		

**Private Stellungnahmen  
gem. § 3 (1) BauGB**

P 1. 10.04.21	Helga Meyer	Stellungnahme: Frühzeitige Bürgerbeteiligung <b>Einspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplanes „Alter Ortskern Ribbesbüttel“</b> gemäß des § 3 (1) BauGB, Frühzeitige Bürgerbeteiligung" lege ich Einspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplan „Alter Ortskern Ribbesbüttel" ein. Als zukünftige Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes teilen meine drei Kinder (Rainer Meyer, Dorfstraße 14, 38551 Ribbesbüttel, Christine Stolte, Hillerser Straße 3, 38528 Adenbüttel und Carina Schulze Bohlweg 21, 38550	
------------------	-------------	--	--

		<p>Isenbüttel die folgenden Ansichten und legen mit diesem Schreiben ebenfalls Einspruch ein. Darüber hinaus handele ich aufgrund bestehender Vorsorgevollmacht auch im Namen meines Mannes Richard Meyer.</p> <p>Wir bitten und beantragen, uns am weiteren Planungsverfahren zu beteiligen, über alle weiteren Verfahrensschritte und Sitzungstermine zu informieren und uns dann jeweils Möglichkeiten zu ergänzenden Stellungnahmen zu geben.</p> <p>Vier wesentliche Punkte sind für uns inakzeptabel:</p> <p><b>Punkt 1</b>                  In dem Entwurf wird sehr detailliert auf die Entstehung von Ribbesbüttel eingegangen. Unter Punkt 1 des Bebauungsplans wird z. B. auf das historische Ortsbild hingewiesen, welches u.a. durch die adlige Schloss- und Gutsanlage und die landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt ist (s. Seite 5 Bebauungsplan). Der unter Punkt 5 festgelegte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der alten Dorfstruktur, schließt aber die Gutsanlage komplett aus. Gerade dieser Teil des Dorfes ist am ursprünglichsten und ortsprägend. Wir fordern den Geltungsbereich des Bebauungsplans dahingehend zu ändern und die komplette Gutsanlage mit der innerörtlichen Grünfläche, einschließlich des alten Forsthauses, mit einzubeziehen. Der Bebauungsplan sollte damit im wesentlichen den gleichen Bereich abdecken wie die kürzlich beschlossene Erhaltungssatzung „Alter Ortskern Ribbesbüttel“- Es besteht kein nachvollziehbarer Grund, die Grenzen dieser beiden Satzungen unterschiedlich zuzuschneiden.</p> <p><b>Punkt 2</b>                  Im Entwurf ist ausschließlich die Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern (gem. Punkt 3.5) mit einer maximalen Giebelhöhe von 9 Metern zulässig. Im festgelegten Geltungsbereich befinden sich allerdings land- und forstwirtschaftliche Betriebe, welche ggf. Gebäude errichten müssen, die dem Betriebszweck dienen. Eine reine Wohnbebauung dient nicht dem Betriebszweck eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes und trägt nicht zur Erhaltung dessen bei. Die Errichtung, Erhaltung und Erweiterung von Gebäuden, die einem landwirtschaftlichen Betriebszweck dienen, muss im Bebauungsplan auch über die bisher festgesetzten Begrenzungen hinaus ermöglicht werden. Dies dient auch der von § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO für Dorfgebiete wie das vorliegende vorausgesetzten Zielvorstellung: Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist voranging Rücksicht zu nehmen."</p>	<p><b>Zu Punkt 1</b>                  Der Anregung wird gefolgt. Der Geltungsbereich wird erweitert.</p> <p><b>Zu Punkt 2</b>                  Die festgelegte Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern bezieht sich nicht nur auf Wohngebäude, sondern auf alle zulässigen Nutzungen. Danach sind Gebäude bis zu 50 m Länge zulässig. Der Anregung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe wird dahingehend gefolgt, dass landwirtschaftliche Gebäude ausnahmsweise die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten können.</p>
--	--	---	--

		<p><b>Punkt 3</b>                  Der Umbau alter Gebäudebestände ist genehmigungspflichtig und unterliegt unserem Verständnis nach auch dem Bebauungsplan. In der Regel sind alte Hof-/Betriebsgebäude größer als ein durchschnittliches Einfamilienhaus. Die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus sollte bei Umbauten von Bestandsgebäuden und beim Innenausbau von Bestandsgebäuden entfallen.</p> <p><b>Punkt 4</b>                  Für die Erhaltung alter Gebäude werden oft andere Nutzungen, wie z.B. Ferienwohnungen, in Betracht gezogen. Hier ist der Bebauungsplan widersprüchlich. In der Planzeichenerklärung wird die „Art der Baulichen Nutzung“ auf Dorfgebiete (§ 5 BauNVO), TF 1 + 2 + 3 + 4 festgelegt. Daraus würde folgen, dass die Punkte TF 5-9 nicht erlaubt sind. In der Textlichen Erläuterung werden nur (TF 8) Tankstellen und (TF9) Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Nach der textlichen Erläuterung wäre also z. B. eine umgebaute Scheune mit Ferienwohnungen erlaubt (TF 5: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), nach der Planzeichenerklärung jedoch nicht.                  Die Planzeichenerklärung sollte der Textlichen Erläuterung angepasst werden und hierbei lediglich TF 8 und 9 ausschließen. Wobei sich uns hier die Frage stellt, warum Gartenbaubetriebe, welche artverwandt mit der Landwirtschaft sind, im Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen.</p>	<p><b>Zu Punkt 3</b>                  Der Anregung wird gefolgt.                  Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass bei Umbauten von Bestandsgebäuden ausnahmsweise die Begrenzung von maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus entfällt.                  Der Geltungsbereich wird erweitert.</p> <p><b>Zu Punkt 4</b>                  Hier liegt ein Missverständnis vor: Die Kürzel „TF mit Ziffern“ in der Planzeichenerklärung beziehen sich auf die textlichen Festsetzungen.                  Der Anregung wird teilweise gefolgt: Gartenbaubetriebe, die bisher ausgeschlossen waren, werden als zulässig festgesetzt.</p>
--	--	--	--

**Private Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB liegen nicht vor.**