

Gemeinde Ribbesbüttel

Ortsteil Ribbesbüttel



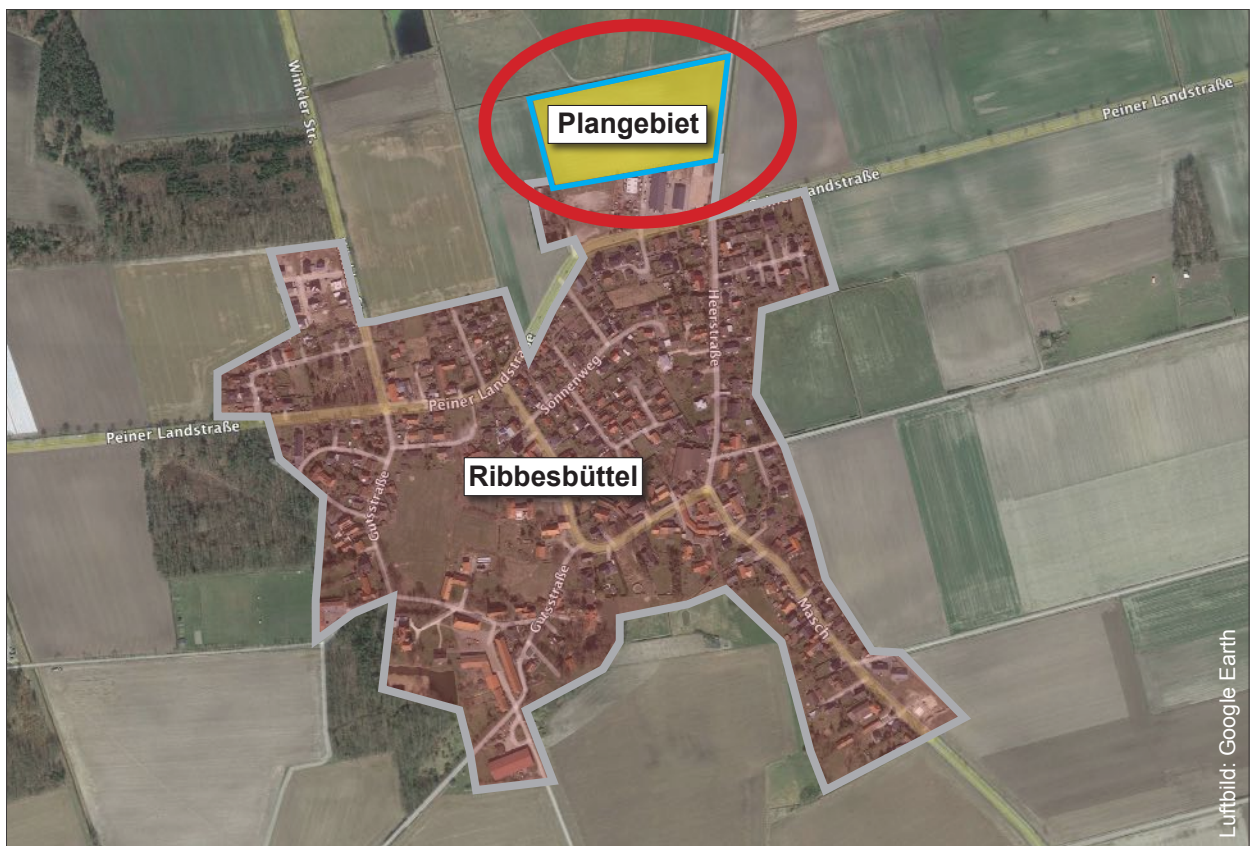
Bebauungsplan Gewerbegebiet Ribbesbüttel

Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

zugleich 3. teilw. Änderung des Bebauungsplanes Ortfeld II

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 „Gewerbegebiet 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 04.11.2022

Buske
Bürgermeister

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat in seiner Sitzung am 17.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 14.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Ribbesbüttel, den 04.11.2022

Buske
Bürgermeister

Planunterlage

Plangrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte sowie eigene örtliche Vermessungen, M 1:1000; Auftrag: 2021-8019 - angefertigt im Juli 2021, herausgegeben vom Katasteramt Gifhorn, bereitgestellt durch Erdmann Vermessung.

Landkreis: Gifhorn, Gemeinde: Ribbesbüttel, Gemarkung: Ribbesbüttel, Flur 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 04.11.2022

Erdmann
Erdmann Vermessungen (ÖbVI)

L.S.

Planverfasser

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

Braunschweig, den 03.11.2022

Schütz
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

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

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

Ribbesbüttel, den 04.11.2022

Buske
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 15.09.2022 als Satzung (§ 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 04.11.2022

Buske
Bürgermeister

L.S.

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am 28.02.2023 im elektronischen Verkündungsblatt der Samtgemeinde Isenbüttel Nr. 3 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am 28.02.2023 rechtsverbindlich geworden.

Ribbesbüttel, den 28.02.2023

Buske
Bürgermeister

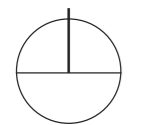
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Geltungsbereich A
Nutzungsbeispiel



M 1:1000

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

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

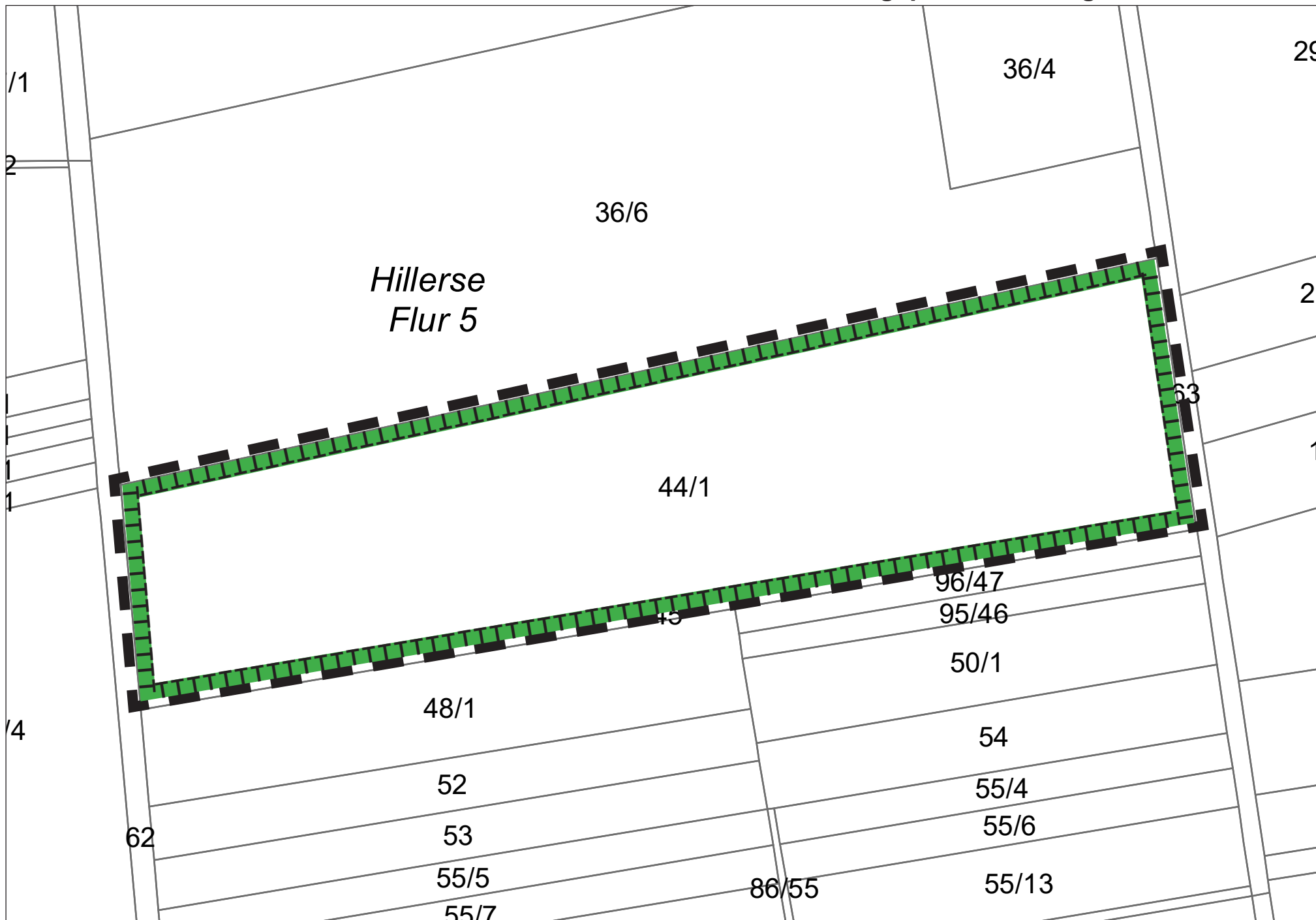
Geltungsbereich A
Zeichnerische Festsetzungen



Sichtdreieck nachrichtlich
übernommen aus Bebauungsplan
Ortfeld II, 2. Änd.

M 1:1000
Erdmann Vermessungen Gifhorn
Auftragsnummer: 2021-8019 - angefertigt im Juli 2021

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



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

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO), TF 1



Gewerbe (§ 8 BauNVO), TF 1, 4, 5, 7, 8,10

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**0,6** Grundflächenzahl, TF 2**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**GH** Gebäudehöhe als Höchstmaß, TF 2**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**a** abweichende Bauweise, TF 3 Baugrenze, TF 4, 5**Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 und § 9 (6) BauGB)

Straßenverkehrsflächen, TF 6



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Notausfahrt, TF 6



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

Netzstation, TF 8

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, TF 9



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, TF 9



Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, TF 9



Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, TF 10

Sonstige Planzeichen

Grenzen der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Innerhalb der Dorfgebiete MD₂ sind die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen sonstigen Wohngebäude ausgeschlossen.

Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Gewerbegebiete GE 1 bis GE 6 (§ 8 BauNVO)

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

1.2.2 Einschränkungen § 1 Abs. 5-9 BauNVO

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

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

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

- in einem unmittelbaren räumlichen, baulichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- die Sortimente der angebotenen Waren und Güter einen direkten Bezug zum jeweiligen Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb aufweisen.

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

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

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

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

2.1 Grundflächenzahl

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Innerhalb der Gewerbegebiete GE beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe GH 10 m. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

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

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) darf durch untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlage, Maschinenräume, Treppenaufgänge etc. oder durch sonstige Nutzungen und Nebenanlagen wie Photovoltaikanlagen um maximal 2,00 m überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

4. Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

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

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

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

6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient im Havariefall der verkehrlichen Anbindung der Gewerbegebiete und kann nur in diesem Bedarfsfall durch den Kfz- Verkehr genutzt werden.

6.2 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

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

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

7. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Für die Versorgung des Gewerbegebietes mit elektrischer Energie ist eine Netzstation erforderlich. Für die Aufstellung der Netzstation wird eine mind. 5,5 m x 6,0 m große Fläche (schmale Seite zur Straße) in räumlicher Nähe zur geplanten Wendeanlage benötigt. Die Festlegung der Lage der Netzstation erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen.

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

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

Die Versickerungsanlagen sind gemäß DWA-Arbeitsblatt-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser' herzustellen. Die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen ist dauerhaft zu erhalten.

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

9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

9.2 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten, mit **A** gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3 m breite Strauchhecke des Biotoptyps HFS mit 25 Stk. Sträuchern pro 100 m² Pflanzfläche gemäß Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste Bäume (auch in Sorten):

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

9.3 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Strauchhecke des Biotoptyps HFS dauerhaft zu erhalten. Abgängige Heckenpflanzen sind gleichwertig zu ersetzen

9.4 Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücken

Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 NBauO

als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

9.5 Beleuchtung

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

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

10. Externe Flächen zum Ausgleich - Geltungsbereich B

(§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Ziff. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Verlust von Brutrevieren

§ 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG

Als artenschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG ist innerhalb des Kompensationspool Rolfsbütteler Feld (Gemarkung Hillerse, Flur 5, Flurstück 44/1 tlw.) für den Verlust bzw. der Beeinträchtigung von Brutrevieren auf 10.000 m² einer ackerbaulich genutzten Teilfläche Magerrasen (Biotoptyp Sandtrockenrasen [RS]) herzustellen. Die Fläche ist jährlich ein Mal im Spätsommer zu mähen und soll nicht gedüngt oder geschlegelt werden.

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

Naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Biotopverlust

Der Kompensationsbedarf von 8.741 m² für den Verlust von 26.224 Flächenwerten für das Schutzgut Pflanzen/Biotoptypen wird innerhalb artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche abgedeckt.

Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden

Der Kompensationsbedarf von 8.026 m² (0,803 ha) Grundfläche für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird innerhalb der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche abgedeckt.

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

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

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) je m ²		
Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
GE 1	58	43
GE 2	65	50
GE 3	56	41
GE 4	56	41
GE 5	53	38
GE 6	50	35

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

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

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

Zusatzkontingent		
Teilfläche	EK,zus,T	EK,zus,N
GE 1	7	7
GE 2	0	10
GE 3	9	9
GE 4	9	9
GE 5	12	12
GE 6	15	15

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



Zeichnerische Darstellung Richtungssektor

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ÖBV)

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

1. Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

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

2. Werbeanlagen § 84 Abs. 3 Nr. 2

2.1 Allgemeine Zulässigkeit

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

2.2 Werbeanlagen an den Gebäuden

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

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

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

2.3 Werbeanlagen auf den Freilächen

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

2.4 Beleuchtung der Werbeanlagen

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

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

Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei sein.

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

3. Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 Abs. 3 NBauO

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

NACHRICHTLICHE HINWEISE § 9 Abs. 6 BauGB

Kreisarchäologie

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

SONSTIGE HINWEISE

Artenschutz

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

Kampfmittel

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

Bodenschutz

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

Landwirtschaftliche Immissionen

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

Gemeinde Ribbesbüttel



Bebauungsplan Gewerbegebiet Ribbesbüttel

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)
zugleich 3. teilw. Änderung des Bebauungsplanes Ortfeld II

Begründung

Rechtskräftige Fassung § 10 (3) BauGB



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
2. Ribbesbüttel	4
2.1 Kommunale Struktur	5
2.2 Historische Entwicklung	6
2.3 Siedlungsstruktur	7
2.4 Überörtlicher Verkehr	7
2.5 Lage des Plangebietes	9
2.6 Bauungs- und Erschließungskonzept	8
2.7 Ver- und Entsorgung	9
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm	9
3.2 Regionales RaumordnungsprogrammSatzungen	9
3.3 Flächennutzungsplan	11
3.4 Bebauungsplan	12
3.5 Vorrangige Innenentwicklung	13
4. Externe Gutachten und Untersuchungen	14
4.1 Schalltechnisches Gutachten	14
4.2 Boden- und Baugrunderkundung	15
4.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	16
4.4 Umweltbericht	17
5. Umweltbelange	17
6. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	18
7. Bodenmanagement	19
8. Festsetzungen des Bebauungsplanes	21
8.1 Räumlicher Geltungsbereich	21
8.2 Art der baulichen Nutzung	21
8.3 Maß der baulichen Nutzung	23
8.4 Überbaubare Flächen - Baugrenzen	23
8.5 Bauweise	23
8.6 Verkehrsflächen	24
8.7 Stellplätze	25
8.8 Fläche für Versorgungsanlagen	25
8.9 Versickerung des Regenwassers	26
8.10 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	27
8.11 Externe Kompensation	28
8.12 Festsetzungen zum Immissionsschutz	29
9. Hinweise zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen	30
10. Örtliche Bauvorschrift	30
11. Flächenbilanz	31
12. Bodenordnung	31
13. Kosten	31
14. Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	31
15. Bauleitplanverfahren - Abwägung	37
16. Verfahrensvermerk	37

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Ribbesbüttel` ist die Nachfrage nach geeigneten Gewerbegrundstücken. Neben dem allgemein dringenden, regionalen Bedarf an Gewerbeflächen liegen der Gemeinde Ribbesbüttel vermehrt Anfragen von örtlichen und in der Region ansässigen Gewerbebetrieben vor, die aufgrund beengter, innerörtlicher Lagen bzw. nachbarschaftlicher Konflikte keine Erweiterungsmöglichkeiten am vorhandenen Standort sehen und neue Gewerbegrundstücke vor Ort suchen. Neben der Verlagerung von Betrieben innerhalb der Gemeinde liegen auch Bewerbungen von vorhandenen Gewerbebetrieben aus der direkten Umgebung vor, die geeignete, neue Standorte suchen.

Freie Gewerbegrundstücke sind sowohl in der Gemeinde Ribbesbüttel als auch in der Samtgemeinde Isenbüttel nicht vorhanden. Das einzige bestehende Gewerbe- und Industriegebiet in der Samtgemeinde liegt nördlich der Ortslage von Isenbüttel in der Gemarkung des Grundzentrums Isenbüttel. Die Gewerbe- und Industrieflächen östlich und westlich der Moorstraße in einer Größe von ca. 80 ha sind bereits vollständig vermarktet und meistens mit mobilitätsaffinen Nutzungen bebaut, die häufig einen Bezug zur Volkswagen AG in Wolfsburg haben.

Die Gemeinde Ribbesbüttel hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, um diesem Fehlbedarf an Gewerbeflächen zu entsprechen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst im Norden der Ortslage in Ergänzung der dort vorhandenen gewerblichen Nutzung eine ca. 3,7 ha große bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes, das vorrangig die Ansiedlung von kleineren Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben vorsieht. Auf der Bewerberliste stehen u.a. Betriebe des Baugewerbes und des KFZ-Handels, die überwiegend aus Ribbesbüttel und dem regionalen Umfeld kommen. Für größere, überregional tätige Gewerbebetriebe sind die kleinflächigen Grundstücke nicht vorgesehen. Die Konzeption des Gewerbegebietes mit nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben entspricht in seiner Größe der regionalplanerischen und kommunalen Bedeutung der Gemeinde Ribbesbüttel.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Ribbesbüttel in Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbebetrieben und dadurch in räumlicher Distanz zu den innerörtlichen, südlich der Peiner Landstraße liegenden Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt direkt über die überörtliche Landesstraße.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Gewerbegebietes geschaffen werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 (5 - 7) und § 1a BauGB berücksichtigt sowie die Erschließung und Versorgung sichergestellt.

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

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ribbesbüttel“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Rat der Gemeinde Ribbesbüttel in seiner Sitzung am 17.06.2021 gefasst.

2. Ribbesbüttel

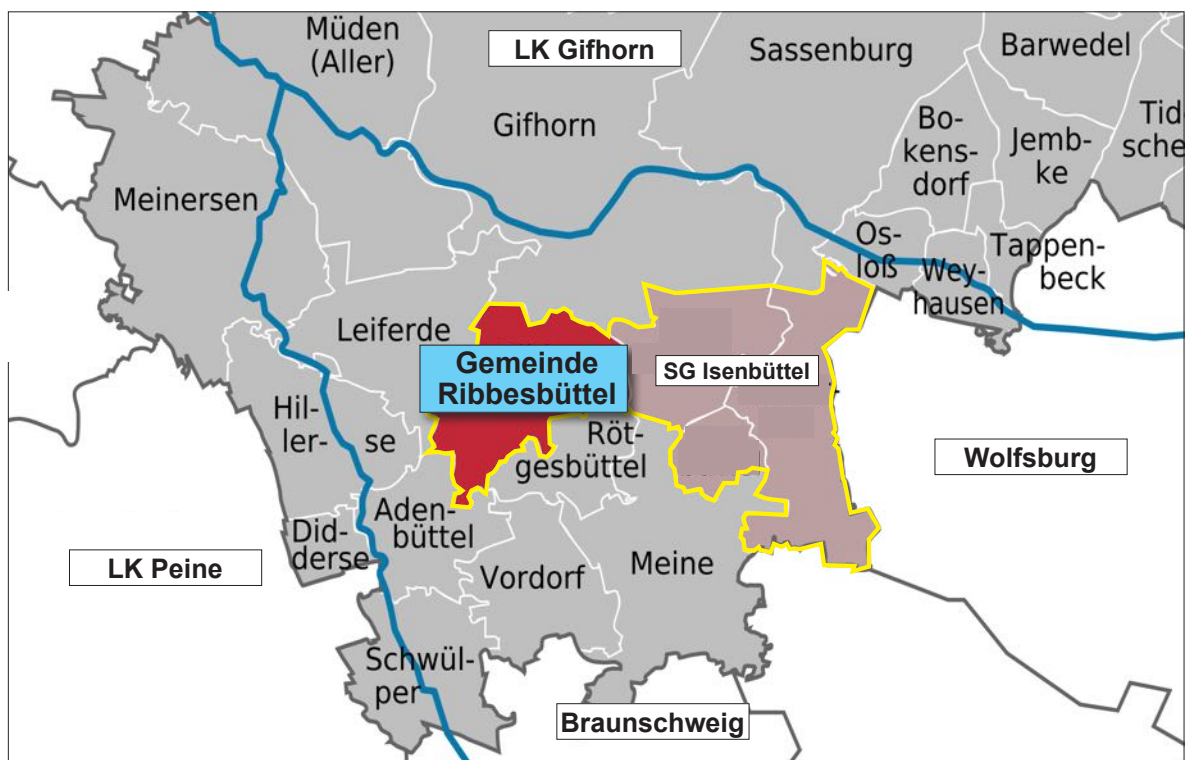
2.1 Kommunale Struktur

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

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

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

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



Kommunale Struktur

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

Ribbesbüttel ist mit rd. 800 Einwohnern der 'Hauptort' der Gemeinde mit Sitz der Gemeindeverwaltung und den öffentlichen Bildungseinrichtungen Grundschule und Kindertagesstätte. Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Vereine und Einrichtungen wie Sportverein, Schützenverein, Freiwillige Feuerwehr, Gesangsverein,

Landfrauenverein mit Feuerwehrkapelle, evangelische Kirchengemeinde mit der Frauenhilfe an.

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

2.2 Historische Entwicklung



Merian-Stich von 1654

Das 1000-jährige Ribbesbüttel wurde 1007 als Rikbaldesgebutle erstmals urkundlich erwähnt. Im Mittelalter gehörte der Ort zur Herrschaft der Edellherren 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)



Quelle: www.isenbuettel.de



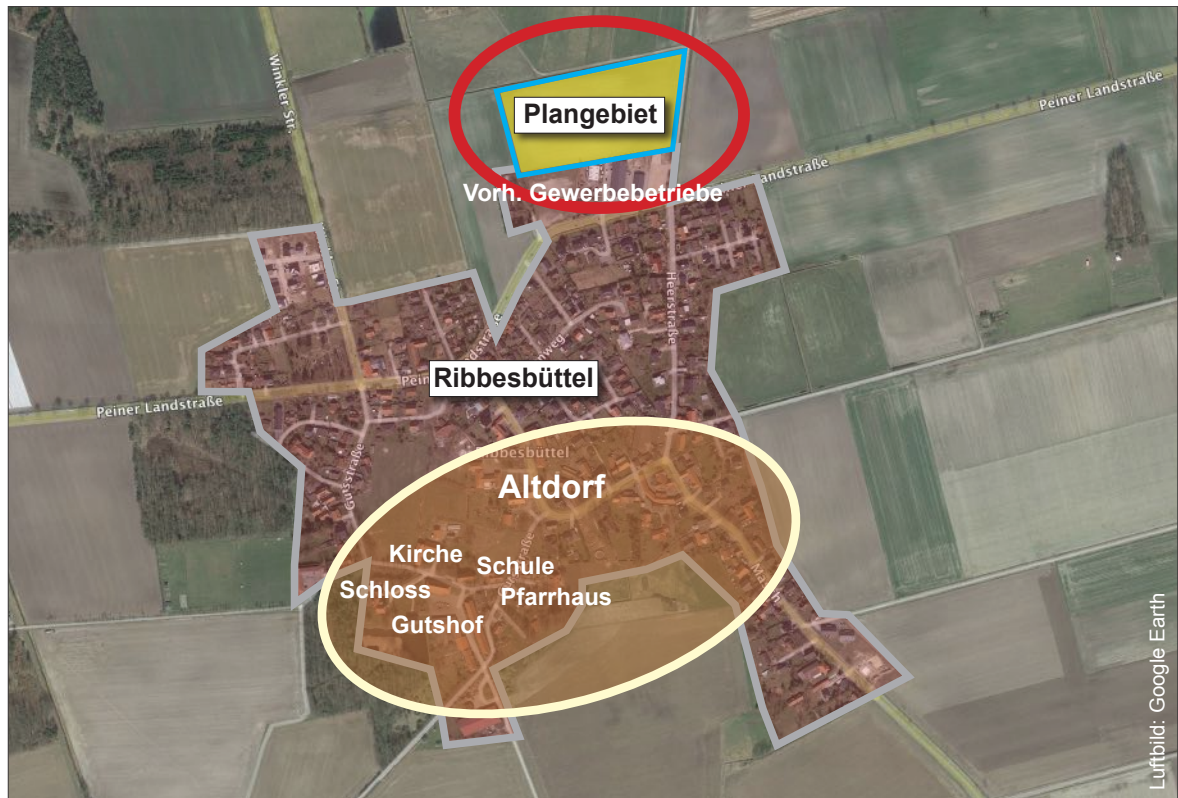
Quelle: www.isenbuettel.de

Schloss und Kirche von Ribbesbüttel

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.isenbuettel.de)

2.3 Siedlungsstruktur



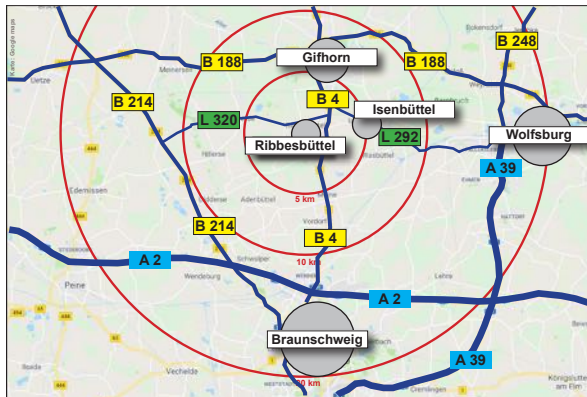
Das historische Altdorf von Ribbesbüttel mit den unregelmäßigen, kurvigen Straßenverläufen von Masch-, Dorf- und Gutsstraße und der Bebauung mit unterschiedlich großen und unregelmäßig geformten Hofstellen ist ein typisches Beispiel eines ungeplanten Haufendorfes. Im Westen wird das Altdorf durch das denkmalgeschützte Ensemble aus der Gutsanlage mit Schloss, der Kirche, der alter Schule und dem alten Pfarrhaus geprägt. Der dörfliche, ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Charakter des Altdorfs ist bis heute weitgehend erhalten. Zum Schutz des alten Ortskerns hat die Gemeinde Ribbesbüttel einen Bebauungsplan und eine Erhaltungssatzung aufgestellt, die unter Wahrung der dörflichen Struktur eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht.



Hofstellen im Alter Ortskern

Neuere Wohnsiedlungen mit Einfamilienhäusern sind sukzessive in den letzten 60 Jahren im Norden der Ortslage entstanden und ergänzen das Altdorf. Im Nordosten der Ortslage, nördlich der Peiner Landstraße sind bereits Gewerbebetriebe vorhanden an die sich das geplante Gewerbegebiet im Norden anschließt.

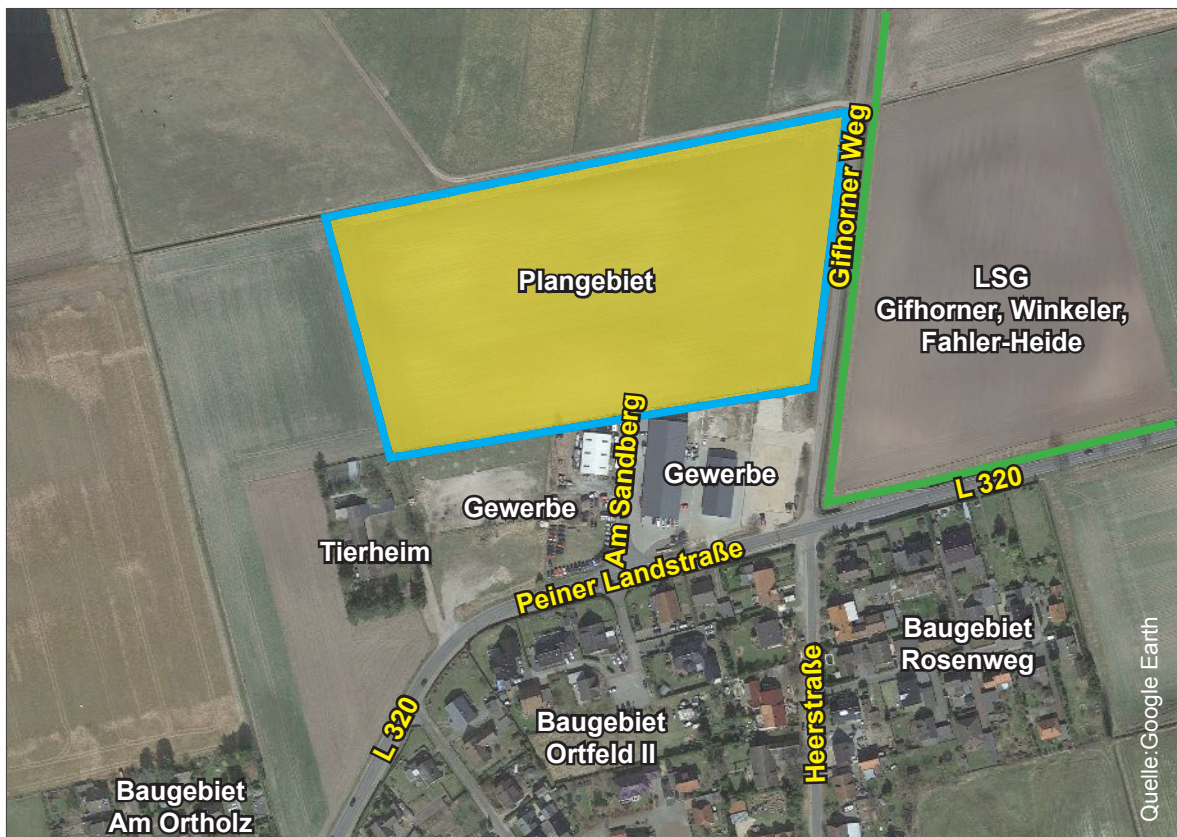
2.4 Überörtlicher Verkehr



Räumliche Lage und Verkehr

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

2.5 Lage des Plangebietes



Plangebiet und Umgebung

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

Südlich der Ortsdurchfahrt der Peiner Landstraße (L 320) liegen östlich und westlich der Heerstraße die Baugebiete Ortfeld II und Rosenweg, die überwiegend Wohnnutzung mit

Einfamilienhausbebauung aufweisen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m Entfernung das Baugebiet Am Ortholz mit Wohnbebauung.

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

2.6 Bauungs- und Erschließungskonzept



Bebauungskonzept

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

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

Ein farblich markierter Streifen wird vorrangig für die Nutzung von Fußgängern und Radfahrern vorgesehen. Aufgrund der zu erwartenden, geringen Nutzung kann dieser auch vom KFZ-Verkehr befahren werden.

Die Grundstücke des Gewerbegebietes werden direkt von der Planstraße erschlossen. Sie weisen entsprechend den Nutzungsansprüchen der interessierten Bewerber eine Flächengröße von 1.500 m² bis 6.000 auf. Die Gewerbebauten dürfen die festgelegte Gebäudehöhe nicht überschreiten und müssen sich in den vorgegebenen Rahmen der Gestaltung der Örtlichen Bauvorschriften einfügen, die die Gestaltung der Werbeanlagen regeln.

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

2.7 Ver- und Entsorgung

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

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

Die zentrale Wasserversorgung sowie die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgen durch den Wasserverband Gifhorn.

Die Müllentsorgung im Landkreis Gifhorn erfolgt durch ein beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm

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

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

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

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

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

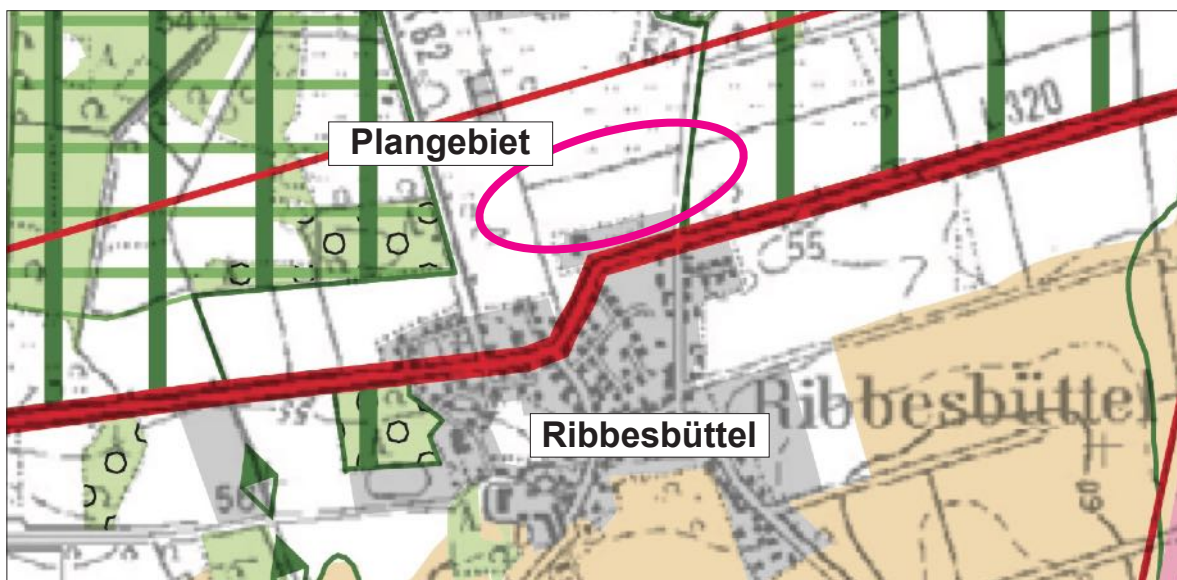
Die engen Verflechtungen dienen der gegenseitigen Ergänzung und sollen für eine Stärkung der Standortstrukturen genutzt werden. Dem Regionalverband Großraum Braunschweig wird als zuständigem Träger der Regionalplanung die Aufgabe übertragen, durch Abstimmung einen Ausgleich der Entwicklungsvorstellungen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

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

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

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

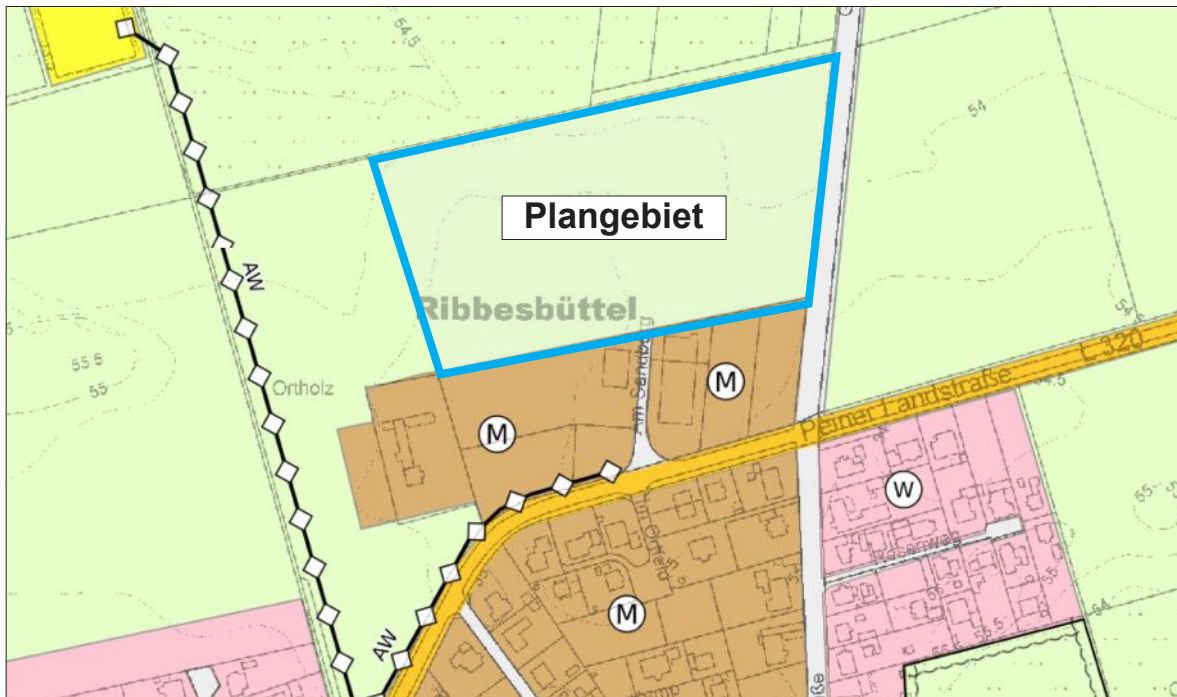
Das geplante Gewerbegebiet entspricht in seiner Größe und der kleinteiligen Nutzung durch örtlich und regional tätige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe einer ortsangemessenen Siedlungsentwicklung im Sinne der Eigenentwicklung. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans werden die raumplanerischen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



RROP 2008 Zeichnerische Darstellung

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

3.3 Flächennutzungsplan



Auszug Flächennutzungsplan

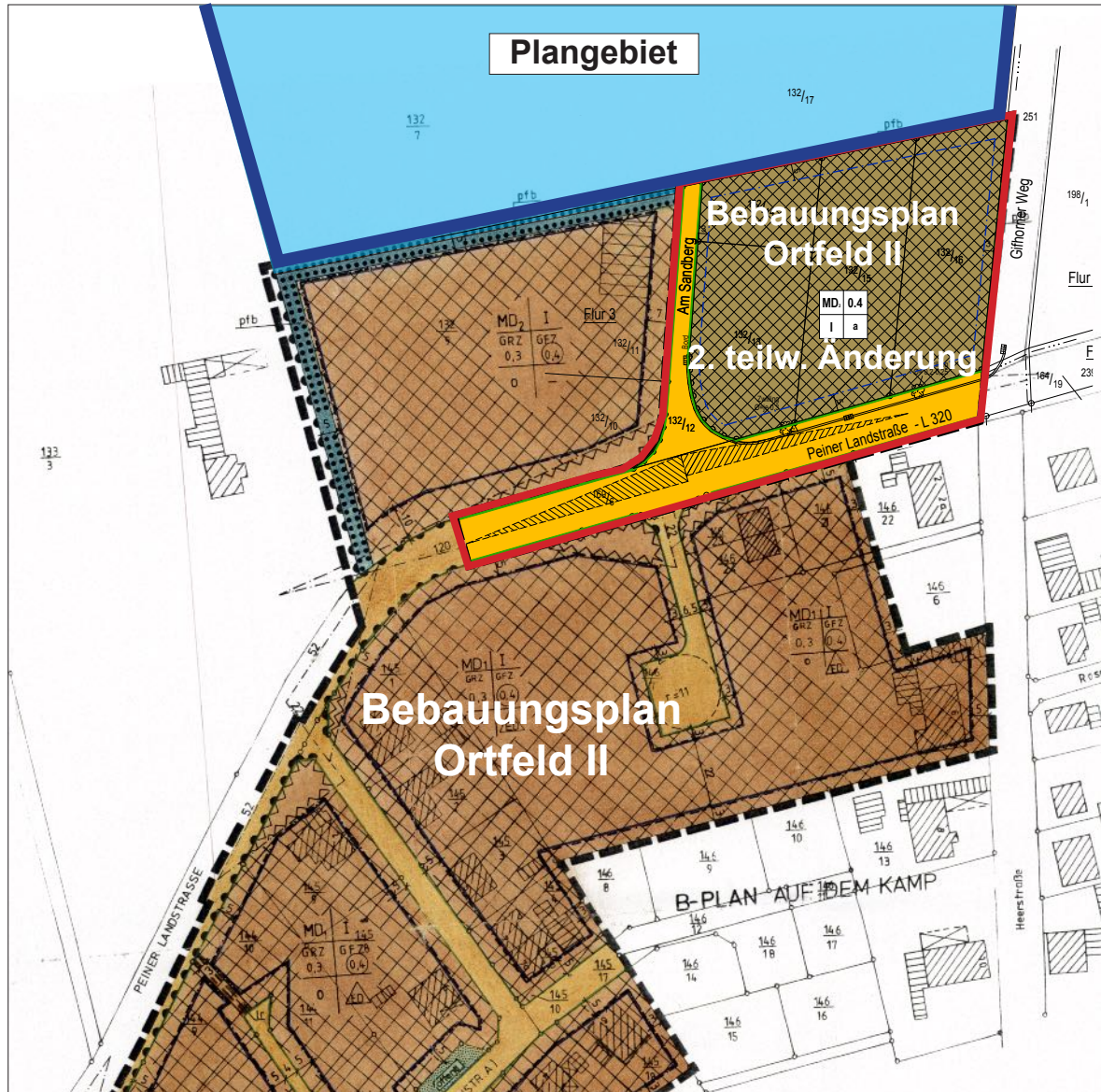
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Ribbesbüttel' Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird durch die Samtgemeinde aufgestellt. Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als allgemeine Art der baulichen Nutzung die Darstellung einer gewerblichen Bafläche vor.

Das Aufstellungsverfahren der 42. F-Planänderung ist noch nicht abgeschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.06.2022 beschlossen. Die Bekanntmachung der Auslegung ist noch nicht erfolgt. Die Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung wird aufgrund des Verfahrensstandes und der üblichen Genehmigungsfristen in diesen Kalenderjahr nicht mehr erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan mit dem festgesetzten Gewerbegebiet wird deshalb voraussichtlich gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, da nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

3.4 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan `Gewerbegebiet Ribbesbüttel` mit Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst eine Teilfläche (Flurstücke 132/12 tlw., 132/13 und 132/14) des rechtskräftigen Bebauungsplans Ortfeld II, 2. teilw. Änderung um eine Erweiterung des Sandweges für die Erschließung des Gewerbegebietes planungsrechtlich zu sichern.

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

3.5 Vorrangige Innenentwicklung

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

§ 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.

Städte und Gemeinden sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne für neue gewerbliche und industrielle Bauflächen prüfen, ob geeignete Altgewerbe- oder Altindustrieregionen bzw. ungenutzte oder brachliegende Flächen in Gewerbe- oder Altindustrieregionen in Anspruch genommen werden können. Die Wiedernutzbarmachung von ungenutzten oder brachliegenden Flächen in Altgewerbe- oder Altindustrieregionen bietet die Möglichkeit der Minimierung des Freiflächenverbrauchs und dient sowohl dem Erhalt oder der Substitution gewachsener teilregionaler Arbeitsmarktschwerpunkte als auch der Sicherung der Infrastrukturausstattung.

Geeignete Altgewerbebrachen sind weder in der Gemeinde Ribbesbüttel noch innerhalb der Samtgemeinde vorhanden. Sonstige innerörtliche Freiflächen, die infrastrukturell gut angebunden sind und in einer funktional und gestalterisch sinnvollen, nicht störenden Zuordnung zum alten Ortskern oder zu Wohngebieten stehen, sind nicht vorhanden. Eine Flächenneuanspruchnahme verbunden mit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen lässt sich aus den genannten Gründen nicht vermeiden.

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

4. Externe Gutachten und Untersuchungen

4.1 Schalltechnisches Gutachten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Boden- und Baugrunderkundung

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

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

Grundwasser

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

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

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

Hinweise zur Regenwasserversickerung

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

2 Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, bsp ingenieure, Braunschweig, 25.11.2021

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

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

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurden bei den Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt.

Allgemeine Gründungsempfehlungen für Gebäude

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

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

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

4.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

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

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

3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Biodata GbR, Braunschweig, September 2021

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

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

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

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

4.4 Umweltbericht

Die Biodata GbR, Braunschweig hat den Umweltbericht⁴ zum B-Plan sowie mit der dazu notwendigen Erfassung von Grundlagendaten erstellt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ebenso zu berücksichtigen wie gemäß § 1 a (3) BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

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

Gemäß § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. V. mit § 3a und § 3b UVPG unterliegt das Vorhaben grundsätzlich der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. Nach § 17 Abs. 1 Satz 1 UVPG wird die UVP allerdings nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsverfahren des B-Plans als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Die Durchführung einer eigenständigen Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG entfällt, da der Umweltbericht den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist dieser als Anhang beigefügt.

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

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als intensiv genutzte Ackerfläche genutzt. Es unterliegt keinem gesetzlichen Schutzstatus als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.

⁴ Umweltbericht, Biodata GbR, Braunschweig, 03.02.2022

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung des Natura 2000-Netzes, wie FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete, sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale befinden sich ebenfalls nicht auf dem Gebiet.

Das östlich vom Plangebiet gelegene an den Gifhorner Weg angrenzende LSG „Gifhorner-, Winkeler-, Fahleheide“ .

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Alternative Flächen, insbesondere freie Baugrundstücke im Innenbereich stehen in Ribbesbüttel nicht zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der gewerblichen Wirtschaft und unter Beachtung der Belange einer sinnvollen Fortentwicklung vorhandener Ortsteile lässt sich die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht vermeiden.

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

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 5 NAGBNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.

Die Bebauung einer unbebauten Fläche ist immer mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Die Darstellung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht.

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

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

6. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

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

Als grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan die Begrenzung der Versiegelung (GRZ) sowie die Rand-

eingrünung des Baugebietes mit Baum- und Strauchpflanzungen und auf der Westseite des Gifhorner Weges die Anpflanzung einer Strauchhecke festgesetzt.

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

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

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

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

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

7. Bodenmanagement

Bodenschutz im Rahmen von Baumaßnahmen

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen.

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

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

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

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

Für die Errichtung zeitweiser Bau- und Montageplätze ist möglichst eine Fläche zu wählen, auf der verdichtungsempfindliche Böden vorhanden sind. Der Oberboden ist abzutragen und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei einer Platzbefestigung mittels Schotter, Kies, Sand o.ä. Materialien ist die Basisfläche mit einer Sauberkeitsschicht oder Vliesauf-

lage zu versehen und nach Rückbau des Bau- und Montageplatzes ein ordnungsgemäßer Bodenauftrag vorzunehmen und die Fläche zu rekultivieren.

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

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

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

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

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

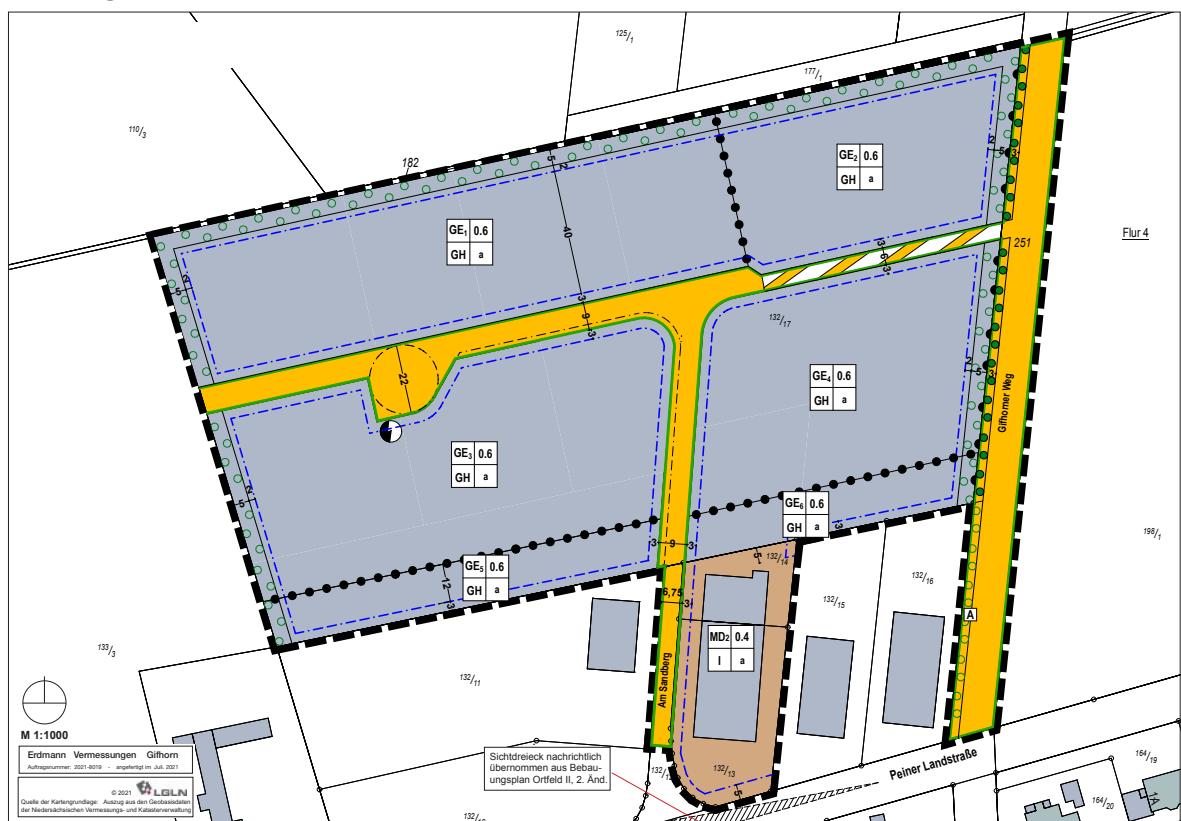
8.1 Räumliche Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich A des Bebauungsplanes erfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden der bebauten Ortslage mit einer Gesamtfläche von rd. 3,6 ha.

In den Geltungsbereich einbezogen wird eine Teilfläche der Straße 'Am Sandberg' und die östlich davon gelegenen Flurstücke 132/13 und 132/14 sowie Teilflächen der Gemeindestraße 'Gifhorner Weg' (Flurstück 251).

Der Geltungsbereich B des Bebauungsplanes erfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche des Kompensationspools Rolfsbütteler Feld in der Gemarkung Hillerse, Flur 5, Flurstück 44/1 tlw.) mit einer Teilfläche von 10.000 m².

Geltungsbereich A



Zeichnerische Festsetzungen

8.2 Art der baulichen Nutzung

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

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 Nr.1 und 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, Tankstellen - ausgenommen Betriebstankstellen - und Anlagen für sportli-

che Zwecke sind nicht zulässig, da diese Nutzungen mit größeren Verkehrsaufkommen auch in den Abend- und Nachtzeiten verbunden sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

8.3.1 Grundflächenzahl

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

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

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

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

8.3.3 Gebäudehöhe

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

Die erfolgte Einschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 10 m als Höchstmaß genügt in der Regel den unterschiedlichen Ansprüchen der Gewerbebauten. Sie entspricht der dörflichen Ortslage und dient zusammen mit dem festgesetzten Pflanzstreifen einem angemessenen Übergang von Bebauung zur freien Landschaft. Bezugspunkte für die Höhenangaben sind die mittlere Höhe der vorhandenen Straße am jeweiligen Grundstück und der höchste Gebäudepunkt.

8.4 Überbaubare Flächen - Baugrenzen

Durch die Festlegung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt, in denen die Errichtung der baulichen Anlagen zulässig ist. Die festgesetzten, überbaubaren Flächen bieten genügend Freiraum zur Anordnung der Gewerbebauten auf den Grundstücken. Die Baugrenzen berücksichtigen die bauordnungsrechtlich, erforderlichen Grenzabstände und halten Abstand zu den festgesetzten Pflanzstreifen.

8.5 Bauweise

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

8.6 Verkehrsflächen

8.6.1 Straßenverkehrsflächen

Äussere Erschließung

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

Der Kreuzungsbereich der `Peiner Landstraße` und der Straße `Am Sandberg` liegt zur Zeit noch außerhalb der Ortsdurchfahrt an der freien Strecke der Landesstraße. Die Gemeinde Ribbesbüttel hat nach vorausgegangener, einvernehmlicher Abstimmung mit dem Landkreis und der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Wolfenbüttel) am 11.05.2022 beim Landkreis Gifhorn den Antrag auf Verlagerung der östlichen Ortsdurchfahrtsgrenze auf die Ostseite des Einmündungsbereiches der Gemeindestraße "Heerstraße" in die L 320 gestellt. Die Verlagerung der OD-Grenze wird somit vorausgesetzt.

Für den Kreuzungsbereich der `Peiner Landstraße` und der Straße `Am Sandberg` wurde überprüft, ob die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gegeben ist und ob entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) die Erforderlichkeit einer Abbiegespur besteht.

Tabelle 44: Einsatzbereiche für Linksabbiegestreifen und Aufstellbereiche an zweistreifigen Fahrbahnen und an Fahrbahnen mit Zwischenbreiten

	Stärke der Linksabbieger q_L [Kfz/h]	Verkehrsstärke des Hauptstroms MSV [Kfz/h]						
		100	200	300	400	500	600	> 600
Angebaute Hauptverkehrsstraße	> 50							
	20 ... 50							
	< 20							
Anbaufreie Hauptverkehrsstraße	> 50							
	20 ... 50							
	< 20							

Keine bauliche Maßnahme
 Aufstellbereich
 Linksabbiegestreifen

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) der L 320 beträgt nach Angaben der aktuellen Verkehrsmengenkarte 6000/200 Kfz/Lkw. Die maßgebende stündliche Verkehrsstärke (MSV) wird mit dem Faktor 0,1 ermittelt. Einschließlich Prognose von zusätzlich 10 % ergibt sich ein MSV-Wert von über 600 Kfz/hauf der L 320.

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

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße `Am Sandberg´ und wird als Stichstraße mit Wendeanlage fortgeführt. Westlich der Wendeanlage bis zur Grenze des Geltungsbereichs wird eine Verkehrsfläche reserviert, um eine eventuelle, gewerbliche Erweiterung nicht auszuschließen.

Die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zusätzlich zu der Planstraße wird eine Teilfläche der Straße `Am Sandberg´ in den Geltungsbereich aufgenommen. In diesem Bereich ist eine Verbreiterung der Straßenfläche vorgesehen, um eine ausreichende Erschließung zu ermöglichen.

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

Ein farblich markierter Streifen wird vorrangig für die Nutzung von Fußgängern und Radfahrern vorgesehen. Aufgrund der zu erwartenden, geringen Nutzung kann dieser auch vom KFZ-Verkehr befahren werden.

Die Dimensionierung der Planstraße mit Wendeanlage und die Abrundungen der Kurven ermöglicht den Begegnungsfall von Lastkraftwagen und berücksichtigt deren Fahrdynamik.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche werden im Zuge der Ausbauplanung öffentliche Parkplätze vorgesehen.

8.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist vorsorglich für den Fall einer Havarie bei Störungen und Gefahr eine Notausfahrt zum `Gifhorner Weg´ als zusätzliche Anbindung festgesetzt.

Damit der „Gifhorner Weg“ ausschließlich im Havariefall genutzt wird, sind bauliche Maßnahmen vorzusehen (z.B. Poller, Schranke oder Ähnliches).

8.6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

Im Osten des Geltungsbereichs wird für die Grundstücksflächen, die an den Gifhorner Weg grenzen, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt, um zusätzliche, private Zufahrten zu Lasten des festgesetzten Pflanzstreifens zu verhindern.

8.7 Stellplätze

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

8.8 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Für die Versorgung des Gewerbegebietes mit elektrischer Energie ist nach Angaben des Versorgungsunternehmens eine Netzstation erforderlich. Für die Aufstellung der Netzstation wird eine ca. 5,5 m x 6,0 m große Fläche (schmale Seite zur Straße) in räumlicher Nähe zur geplanten Wendeanlage benötigt werden. Die Lage der Netzstation wird unter

Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt.

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

Niederschlagswasser der Grundstücke

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

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

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

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

Die Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DVGW-A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie die des Merkblattes ATV-DVGW-M 153: „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu berücksichtigen. Für Versickerungsanlagen ist mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist mit einer Höhe von 53,0 mNN anzusetzen.

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

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

Niederschlagswasser der Straßenflächen

Das Regenwasser der befestigten öffentlichen Straßen wird über offenen Versickerungsmulden abgeleitet. Die Versickerungsmulden werden im Randbereich der Straßenflächen angeordnet und weisen eine belebte Bodenzone auf.

Das Auffangvolumen der Versickerungsmulden wird ausreichend dimensioniert, sodass ein Anschluss an den Vorfluter in Form eines Notüberlaufs nicht erforderlich ist. Die Bemessung der Mulden erfolgt gemäß DWA-A 138 auf der Grundlage eines 5-jährigen Regenereignisses.

Damit die Versickerungsmulden den erforderlichen Abstand von 1 m zum mittleren maximalen Grundwasserstand einhalten, wird die Höhenlage der Versickerungsmulden und der geplante Fertigstraßenhöhe über dem jetzigen Geländeniveau liegen.

5 Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, bsp ingenieure, Braunschweig, 25.11.2021

8.10 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Geltungsbereich A

Pflanzstreifen

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

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

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

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

Strauchhecke

Angrenzend an die festgesetzten Gewerbeflächen liegt auf der Westseite des Gifhorer Weges eine Strauchhecke von allgemeiner Bedeutung des Biotoptyps HFS. Die Strauchhecke ist nach der Roten Liste Niedersachsen mit Status 3 (gefährdet) kategorisiert und wird aufgrund der Bedeutung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b zur Erhaltung festgesetzt.

Im Bereich der geplanten Notdurchfahrt kann die Strauchhecke unterbrochen werden.

In Verlängerung zur vorhandenen Strauchhecke wird diese in südlicher Richtung ergänzt. Auf einer Breite von 3 m und einer Länge von 100 m wird die Anpflanzung einer Strauchhecke festgesetzt. Die Strauchhecke des Biotoptyps HFS ist mit 25 Stk. Sträuchern pro 100 m² Pflanzfläche gemäß Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Ergänzung der Strauchhecke dient der landschaftsgerechten Eingrünung der vorhandenen Gewerbebauten und wird als Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt.

Nicht überbaute Flächen

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

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

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

Lichtemissionen

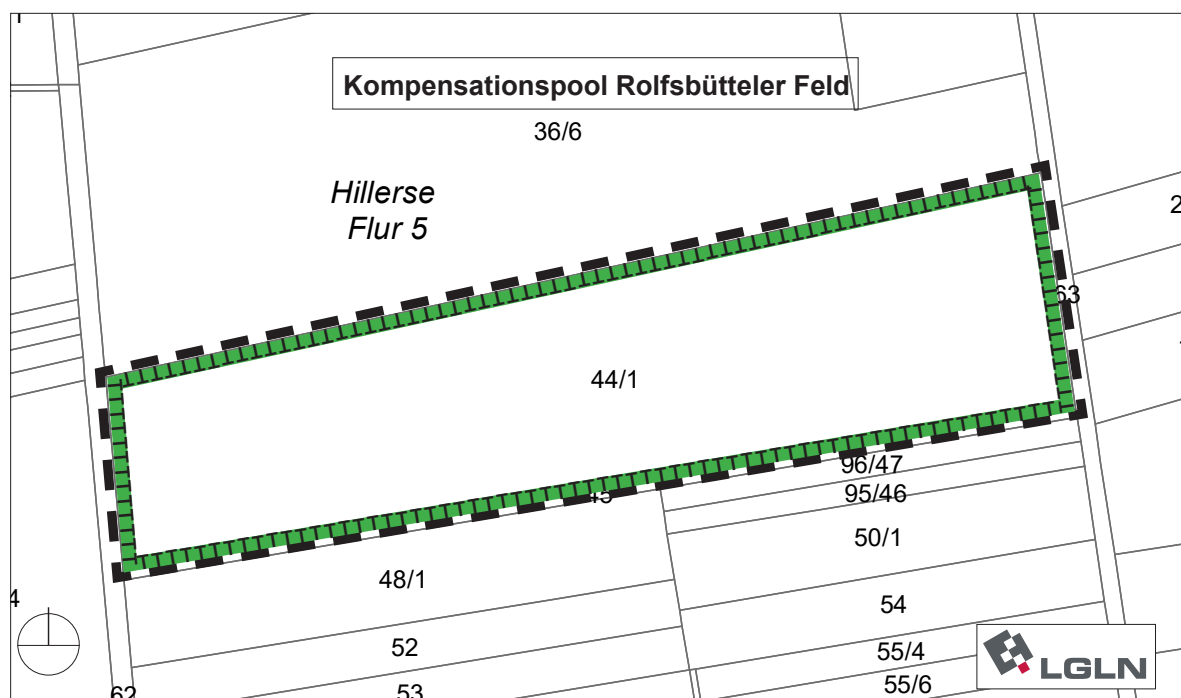
Die Festsetzungen zur Straßenbeleuchtung und zur Außenbeleuchtung der Gewerbegrundstücke dienen der Einschränkung der Lichtemissionen zum Schutz von Insekten und Fledermäusen.

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

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

8.11 Externe Kompensation

Geltungsbereich B



Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Kompensationspools Rolfsbütteler Feld in der Gemarkung Hillerse, Flur 5, Flurstück 44/1 tlw. von der NLG (Niedersächsischen Landgesellschaft) durchgeführt.

Die weitläufigen Ackerflächen des Rolfsbütteler Feldes sollen in Abstimmung mit der Gemeinde Hillerse durch die NLG in den kommenden Jahren sukzessive ausgehagert und in Magerrasen mit randlichen Trockengebüschen, Feldgehölzen und Baumgruppen umgewandelt werden.

Ziel ist die Schaffung nährstoffarmer, strukturreicher Lebensräume, die Reduzierung von Nährstoffeinträgen und die Aufwertung des Landschaftsbildes. Arten der Agrarlandschaft wie Feldlerche und Rebhuhn sollen gefördert werden. Unter den Bedingungen des konsequenten Nährstoffentzuges sollen konkurrenzschwache Pflanzenarten der Trocken- und

Magerrasen neue Entwicklungsmöglichkeiten finden.

Der Kompensationspool liegt im Randbereich des Naturschutzgebietes „Okeraue bei Diderse“. Die geplanten Magerrasen und Trockengebüsche auf dem Rolfsbütteler Feld sollen in absehbarer Zeit das bereits vorhandene Spektrum an Lebensräumen entlang der Oker bereichern und ergänzen.

Ergänzend zur räumlichen Kennzeichnung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan erfolgt die rechtliche Sicherung durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch.

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

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

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

Ebenso können innerhalb der 10.000 m² großen Kompensationsfläche der erforderliche Kompensationsbedarf von 8.741 m² für den Verlust von 26.224 Flächenwerten für das Schutzgut Pflanzen/Biototypen und der erforderliche Kompensationsbedarf von 8.026 m² für den Eingriff in das Schutzgut Boden abgedeckt werden. Es verbleibt für das Schutzgut Pflanzen/Biototypen ein Überschuss von 1.259 m² mit 3.776 Flächenwerten und ein Überschuss von 1.974 m² für das Schutzgut Boden. Dieses 'Guthaben' kann für andere Planvorhaben verwendet werden.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Hillerse durch die NLG und wird nach einer festgelegten Entwicklungsphase von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn überprüft.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden dem Baugebiet „Gewerbegebiet Ribbesbüttel“, im Sinne von § 9 Abs. 1a und § 135 a BauGB zugeordnet.

8.12 Festsetzungen zum Immissionsschutz

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

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

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

Da sich nördlich des geplanten Gewerbegebietes schutzbedürftige Nutzungen erst in einem Abstand von rd. 1 km befinden, können im Hinblick auf die Schallabstrahlung in

dieser Richtung ergänzend die Emissionskontingente der einzelnen GE-Flächen um die festgesetzten Zusatzkontingente erhöht werden. Damit werden auf der Teilfläche [GE 2] in der Nachtzeit Kennwerte erreicht, die auch der Angabe der DIN 18005 entsprechen (60 dB je m²).

9. Hinweise zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen

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

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

10. Örtliche Bauvorschrift

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

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

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

Werbeanlagen

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

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

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

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

Die Festsetzungen zur Beleuchtung der Werbeanlagen der Gewerbegrundstücke dienen der Einschränkung der Lichtemissionen zum Schutz von Insekten und Fledermäusen. Es soll eine Ausleuchtung der umgebenden Landschaft und damit eine weitere Beeinträchtigung zu verhindern bzw. zumindest einschränken.

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

11. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche m ²	% - Anteil
BBL Flurstück 132/18,	35.375	100 %
Gewerbe	32.207	91,0 %
<i>GRZ₂ 0,8 (bebaut, befestigt)</i>	25.766	72,8
<i>Unversiegelt (ohne Pflanzstreifen)</i>	3.731	10,5
<i>Pflanzstreifen</i>	2.710	7,7
Verkehr	3.150	9,0 %
BBL Verkehr Gifhorner Weg, vorh.	3.150	
<i>Strauchhecke, neu</i>	250	7,7
BBL 3. teilw. Änd. Ortfeld II	<u>3.049</u>	
Geltungsbereich A	41.574	
Geltungsbereich B	<u>10.000</u>	
Insgesamt	51.574	

12. Bodenordnung

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

13. Kosten

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

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

14. Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange

Landkreis Gifhorn

Brandschutz

Allgemein:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um

die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

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

Gebietstypik:

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

Bemessung:

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

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen - Dorfgebiet (MD) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, Gewerbegebiet (GE) keine allgemeine Aussage zum Löschwasserbedarf möglich - für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).
2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu - und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. §1 DVO-NBauO

Hinweis:

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

Samtgemeinde Isenbüttel

Hinweise zum Brandschutz

Der Forderung des Brandschutzes auf Seite 30 und 31 Ihres Entwurfes zum Bebauungs-

plan Gewerbegebiet Ribbesbüttel kann ich mich nur anschließen.

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

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

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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

Hinweise der Kampfmittelbeseitigung

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

Fläche A und Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

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

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

LSW Netz

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

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

Vodafone Kabel

Hinweise zur Versorgung mit Breitbandanschlüssen

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

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

Landesamt für Bergbau-,Energie und Geologie

Hinweise zum Nachbergbau

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

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

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

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

Hinweise zu Rohstoffen

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

Rohstoff Bezeichnung Blattnummer Ordnung

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

Sand S/1 3628 Gebiet mit potentiell wertvollen Rohstoffvorkommen. Eine genaue

Bewertung ist hier mangels ausreichender Untersuchungsergebnisse noch nicht möglich. Von raumbedeutsamen Planungen in diesem Gebiet ist das LBEG rechtzeitig zu unterrichten.

Hinweise zum Schutzgut Boden

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

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

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

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

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

Hinweise zur Ferngasleitung

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

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

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

Hinweise zum Bergbau: Markscheiderei

Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte

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

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Gemarkung
Erdölaltverträge	E 1240	Celle Wintershall DEA	Deutschland GmbH Ribbesbüttel

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

Hinweise zu Baugrundverhältnissen

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

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

Sonstige Hinweise

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

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

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

Wintershall DEA

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

15. Bauleitplanverfahren - Abwägung

In den Bauleitplanverfahren gem. § 4 (1) 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.

16. Verfahrensvermerk

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

Die Begründung wurde in der Sitzung am 15.09.2022 durch den Rat der Gemeinde Ribbesbüttel unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Ribbesbüttel, den 04.11.2022

Buske
Bürgermeister

Gemeinde Ribbesbüttel, LK Gifhorn

B- Plan „Gewerbegebiet Ribbesbüttel“

– Umweltbericht –

Braunschweig, den 23.05.2022

Bearbeitung:

M. Fischer (Dipl. Biol.)

R. Winter (MSc Umweltwissenschaften und Naturschutz)

M. Schilz (Dipl.-Geogr.)



Biodata GbR
Biologische Gutachten

Landschaftsplanung • Eingriffsregelung • Naturschutzplanung

Spinnerstraße 33b
38114 Braunschweig
Tel.: 05 31 / 7 36 57
Fax: 05 31 / 7 99 89 01
biodata@biodata-bs.de
www.biodata-bs.de

INHALT

1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	1
2	KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES B-PLANS	1
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.2	Ziel und Zweck der Planung	2
2.3	Verkehrliche Erschließung	2
2.4	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	3
3	ÜBERBLICK ÜBER DIE DER UMWELTPRÜFUNG ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	4
3.1	Fachgesetze	4
3.2	Fachplanungen	7
4	BETROFFENE GEBIETE VON „GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG“	10
5	BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN¹¹	
5.1	Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen	11
5.1.1	Schutzgut Mensch	11
5.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	11
5.1.2.1	Pflanzen / Biotoptypen	11
5.1.2.2	Tiere	15
5.1.3	Schutzgut Boden	19
5.1.4	Schutzgut Wasser	19
5.1.5	Schutzgut Klima / Luft	20
5.1.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	21
5.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
5.1.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter	22
5.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	23
6	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	24
6.1	Eingriffsregelung	24

6.2	Schutzgut Mensch	24
6.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	24
6.3.1	Pflanzen / Biotoptypen	24
6.3.2	Tiere	26
6.4	Schutzgut Boden	27
6.5	Schutzgut Wasser	28
6.6	Schutzgut Klima/Luft	28
6.7	Schutzgut Landschaftsbild	28
6.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
7	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	29
7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	29
8	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	29
9	LITERATUR UND QUELLEN	31

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (PG) in Ribbesbüttel.....	2
Abbildung 2: Auszug aus dem Entwurf zum B-Plan (Planungsbüro Schütz, Stand 13.09.2021).4	
Abbildung 3: Auszug aus der Karte zum Regionalen Raumordnungsprogramm	7
Abbildung 4: Auszug aus dem F-Plan Samtgemeinde Isenbüttel (hellgrün: Landwirtschaft)	8
Abbildung 5: Blick auf das PG von Norden auf das angrenzende Dorfgebiet mit Mischnutzung (MD).....	13
Abbildung 6: Wertgebende Brutvögel im PG und seiner Umgebung.....	17

Tabellen

Tabelle 1: Flächennutzungen und Flächengrößen im Geltungsbereich.....	3
Tabelle 2: Übersicht über Ziele und Grundsätze der Fachgesetze und Verordnungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	5
Tabelle 3: Wertstufen und Gefährdungsgrad der Biotoptypen.....	14
Tabelle 4: Schutzgüter und ihre Wertigkeiten.....	18
Tabelle 5: Wechselbeziehungen der Schutzgüter untereinander	22
Tabelle 6: Bewertung der Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander im PG	23
Tabelle 7: Flächengrößen und Werte der im PG vorkommenden Biotoptypen	25
Tabelle 8: Flächengrößen und Werte der Kompensationsflächen	26

Tabelle 9: Geplante Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbegebiet Ribbesbüttel“ 27

Tabelle 10: Gesamtbilanz Schutzgut Boden 27

Anlage 1: Karte der Biotoptypen des Untersuchungsgebiets 2021

Anlage 2:..... Gesamtartenliste der Brut- und Gastvögel des Untersuchungsgebiets 2021

Anlage 3:..... Reviere der Brutvögel im Untersuchungsgebiet 2021

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Am nördlichen Ortsrand der im Landkreis Gifhorn liegenden Gemeinde Ribbesbüttel (nachfolgend als Vorhabenträgerin bezeichnet) sollen auf dem rund 3,7 ha großen Flurstück 132/18 im nördlichen Anschluss an ein Dorfgebiet mit Mischnutzung (MD) Gewerbeflächen entstehen. Die Gemeinde plant in diesem Zusammenhang die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) »Gewerbegebiet Ribbesbüttel« über ein entsprechendes Bauleitverfahren. Mit Durchführung des Verfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ebenso zu berücksichtigen wie gemäß § 1 a (3) BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

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

Gemäß § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. V. mit § 3a und § 3b UVPG unterliegt das Vorhaben grundsätzlich der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. Nach § 17 Abs. 1 Satz 1 UVPG wird die UVP allerdings nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsverfahren des B-Plans als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Die Durchführung einer eigenständigen Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG entfällt, da der Umweltbericht den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht.

Mit E-Mail vom 30.06.2021 beauftragte die Gemeinde Ribbesbüttel die Biodata GbR, Braunschweig mit der Erstellung eines Umweltberichtes zum genannten B-Plan sowie mit E-Mail vom 24.3.2021 mit der dazu notwendigen Erfassung von Grundlagendaten (BIODATA 2021).

2 KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES B-PLANS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

An das aus einer Ackerfläche bestehende Plangebiet (PG) grenzen westlich weitere Ackerflächen, südlich ein Dorfgebiet mit Mischnutzung (MD) am Ortsrand von Ribbesbüttel und nördlich Pferdeweiden an. Weiterhin befinden sich im Nordwesten randlich ehemalige Klärteiche, im Osten Ackerflächen, eine strukturreiche Brache und im Nordosten kleinere Gehölzbereiche.

Südlich des Dorfgebiets verläuft die Peiner Landstraße in südwest-nordöstlicher Richtung. Die Grenzen des Geltungsbereichs orientieren sich weitestgehend an vorhandenen Flurstücksgren-

zen. Nähere Informationen sind der zeichnerischen Darstellung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Östlich an das PG grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“ (LSG GF 00018) an.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets (PG) in Ribbesbüttel

Quelle: OpenStreetMap

2.2 Ziel und Zweck der Planung

Weil in Ribbesbüttel Gewerbeflächen benötigt werden, ist ein Gewerbegebiet im Norden der Ortschaft geplant. Das geplante Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die Vorhabenträgerin plant in diesem Zusammenhang die Aufstellung des Bebauungsplanes, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen werden.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt im Wesentlichen mittig von Süden über die Straße „Am Sandberg“. Eine Notausfahrt ist über den Gifhorner Weg am Ostrand des

PG geplant, eine Erweiterungsstraße soll von der Mitte des Gewerbegebiets zum Westrand führen.

2.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Mit der Aufstellung des B-Plans sind parallel bauliche (vgl. Abbildung 2) sowie Nutzungsänderungen der Flächen verbunden. Im B-Plan sind folgende zukünftige Flächennutzungen durch die Festsetzungen vorgesehen (Tabelle 1).

Tabelle 1: Flächennutzungen und Flächengrößen im Geltungsbereich

Flächennutzung	Flächengröße
Gewerbegebäude zzgl. Nebenanlagen ¹	25.766 m ²
Unversiegelte Fläche	6.441 m ² (davon Pflanzstreifen: 2.710 m ²)
Verkehrsflächen	3.168 m ²
Gesamtfläche Flstk. 132/18	35.375 m ²
GRZ	0,8

¹ Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

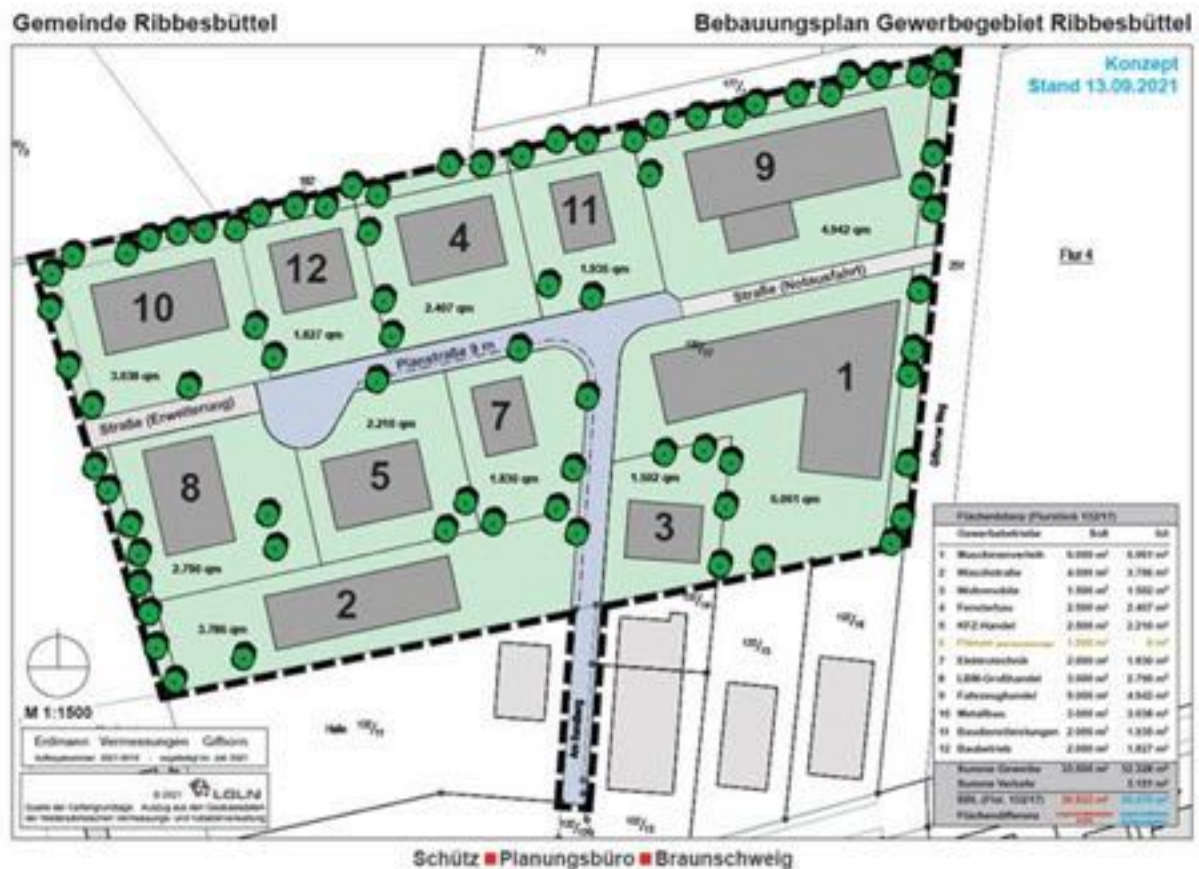


Abbildung 2: Auszug aus dem Entwurf zum B-Plan (Planungsbüro Schütz, Stand 13.09.2021).

Weiterer Flächenbedarf entsteht temporär, d. h. während der Bauphase, durch die Baustelleneinrichtung.

3 ÜBERBLICK ÜBER DIE DER UMWELTPRÜFUNG ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

3.1 Fachgesetze

Für die Schutzgüter sind im BauGB und in den Fachgesetzen des Bundes und der Länder Ziele und Grundsätze definiert worden.

Tabelle 2: Übersicht über Ziele und Grundsätze der Fachgesetze und Verordnungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Grund & Boden	BBodSchG	<p>- langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte • Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen <p>- der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</p>
	BauGB	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.</p>
Wasser	WHG	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion.</p>
	NWG	<p>Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.</p>
Luft	BImSchG	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p>
	TA Luft	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p>
Klima	BNatSchG	<p>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.</p>
Pflanzen / Tiere	BNatSchG / NAGBNatSchG	<p>Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Nutzbarkeit der Naturgüter - die Pflanzen- und die Tierwelt sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	BauGB	<p>für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatschG) zu berücksichtigen.
Mensch	BauGB BImSchG TA Lärm DIN 18005	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung / Änderung der Bauleitpläne, insbes. die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung).</p> <p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vor-sorge.</p> <p>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbes. am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.</p>
Landschaft	BNatSchG/ NAGBNatSchG NWaldLG	<p>Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.</p> <p>Zweck dieses Gesetzes ist insbes. den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbes. für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.</p>

3.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Plangebiet wird in den zeichnerischen Festsetzungen des RROP (2008) als Gebiet ohne Funktionszuweisung dargestellt (hellgraue Signatur). Es ist nicht als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (beige Signatur) und nicht als bauleitplanerisch gesicherter Bereich/vorhandener Siedlungsbereich (dunkler graue Signatur) ausgewiesen. Die östlich angrenzende Fläche wird als Vorranggebiet „Natur und Landschaft“, (dunkelgrüne senkrechte Schraffur) dargestellt, während die südlich angrenzende Peiner Landstraße als Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße“ (rot) gilt. Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft eine Stromleitungstrasse (rot).



Abbildung 3: Auszug aus der Karte zum Regionalen Raumordnungsprogramm

Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig

Flächennutzungsplan (F-Plan)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ribbesbüttel“ Flächen für die Landwirtschaft dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durch die Samtgemeinde verändert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als allgemeine Art der baulichen Nutzung die Darstellung einer gewerblichen Baufläche vor.

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



Abbildung 4: Auszug aus dem F-Plan Samtgemeinde Isenbüttel (hellgrün: Landwirtschaft)

Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig

Bestehende B-Pläne

Für den geplanten Geltungsbereich gilt bisher kein anderer B-Plan; es werden auch keine Geltungsbereiche anderer B-Pläne überlagert.

Schutzausweisungen – Biotop- und Artenschutz

Der Geltungsbereich des B-Plans überlagert keine Bereiche, die als wertvoll für Flora oder Fauna gemäß Landesweiter Biotopkartierung (1984-2004) bzw. Staatlicher Vogelschutzwarte

(„wertvolle Bereiche für Brut- / Gastvögel“) eingestuft wurden. Ein landesweit bedeutsamer Großvogellebensraum befindet sich rund 700 m nordöstlich des PG (bewertetes Teilgebiet 3529.3/4, NLWKN 2013). Es handelt sich um ein Brut- und Nahrungshabitat der Sonderart Rotmilan (*Milvus milvus*).

4 BETROFFENE GEBIETE VON „GEMEINSCHAFTLICHER BE- DEUTUNG“

Der Geltungsbereich des B-Plans grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“ (LSG GF 00018, LK Gifhorn; Verordnung von 1984, 6. Änderung 2019).

Ein nach europäischem Naturschutzrecht (FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie) geschütztes Gebiet berührt der Geltungsbereich nicht. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Fahle Heide, Gifhorner Heide (EU-Kennzahl 3528-301; niedersächsische Nr. 100) befindet sich in nördlicher Richtung in über drei Kilometer Entfernung.

Für den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans sind weiterhin keine Landschaftsteile oder Landschaftsbestandteile benannt, die nach § 30 BNatSchG bzw. den §§ 22 oder 24 NAGBNatSchG dem unmittelbaren gesetzlichen Schutz unterliegen.

5 BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

5.1 Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen

5.1.1 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind sowohl die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild) und das Wohnen bzw. Wohnumfeld im Zusammenhang mit der Planung zu betrachten. Der Aspekt der visuellen Veränderung wird unter dem Punkt 5.1.6 zum Schutzgut Landschafts- und Ortsbild dargestellt.

Wohnen / Wohnumfeld

Der zukünftige Geltungsbereich des B-Plans wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Südlich des PG liegen ein Dorfgebiet mit Mischnutzung (MD), Parkplätze und Grünflächen, westlich davon ein Gebäude des „Tierschutzvereins Gifhorn und Umgebung e.V.“. Südlich davon verläuft die Peiner Landstraße, an die sich das Wohngebiet zwischen dem Sonnenweg im Westen und der Heerstraße im Osten anschließt.

Das Plangebiet selbst hat keine Funktion hinsichtlich des Wohnens/ des Wohnumfeldes.

Durch das zukünftige Gewerbegebiet ist mit höheren Verkehrsaufkommen im Bereich der Zufahrten zu rechnen.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet besteht derzeit aus Ackerland und hat keine besondere Funktion im Hinblick auf die Erholung oder Freizeit. Vereinzelt dürften Radfahrer und Spaziergänger den Bereich frequentieren. Die nördlich und nordöstlich angrenzenden Flächen sind jedoch für die Naherholung geeigneter.

Besondere Schwerpunkte, Einrichtungen oder Strukturen, die der naturbezogenen Erholung dienen, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

5.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Tiere und Pflanzen sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

5.1.2.1 Pflanzen / Biotoptypen

Untersuchungsgebiet (UG)

Basierend auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2021) wurde das PG zuzüglich eines Radius von 250 m am 12.06.2021 auf die vorhandenen Biotoptypen sowie deren kennzeichnende Pflanzenarten untersucht. Als Kartiergrundlage wurde ein aktuelles Luftbild im Maßstab 1:2000 verwendet. Die Biotoptypen sind bis zur Ebene der Untereinheit erfasst worden. Die entsprechende Drei-Buchstaben-Codierung ist in eckigen Klammern bei der folgenden Bestandsbeschreibung mit aufgeführt.

Beschreibung des Biotoptypenbestands

Das PG (Anlage 1) und seine Umgebung sind durch Getreideäcker [AS] geprägt, die an ein bereits bestehendes Dorfgebiet mit Mischnutzung angrenzen. Auf diesem Gelände finden sich überwiegend Lagerhallen. Lediglich eine offene Brachfläche im südwestlichen Bereich ist noch unbebaut und von überwiegend trockenliebenden Gräsern und Kräutern überwachsen (Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte, entstanden auf Brachfläche [UHTb]) Das PG selbst weist neben der Ackerfläche einen breiten Saum aus einer durchschnittlich artenreichen halbruderalen Gras- und Staudenflur [UHM] auf. Dominante Pflanzenarten sind hier unter anderem Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Weißes Labkraut (*Galium album*) und Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*). Östlich wird die Fläche von einem Gehölzstreifen begrenzt, welcher an der gesamten Straßenseite in Richtung Norden weiter verläuft. Dieser besteht aus Sträuchern und strauchartigen Bäumen, meist Linden (*Tilia spec.*), Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *Acer campestre*) oder Holunder (*Sambucus nigra*) und ist als Strauchhecke zu definieren [HFS].

Ansonsten finden sich im gesamten Bereich wenig Gehölzstrukturen oder Einzelbäume. Die angrenzende Landschaft ist hauptsächlich von offenen Ackerflächen geprägt. Nördlich der B-Planfläche liegen einige Grünländer, die aufgrund der starken Beweidung relativ artenarm ausfallen und den Intensivgrünländern trockener Standorte zugeschrieben werden [GIT]. Kennzeichnende Pflanzenarten sind hier vor allem Gräser wie Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) und Kräuter wie Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*) sowie vereinzelt Arten der trockeneren und ärmeren Standorte, wie der kleine Sauerampfer (*Rumex acetosella*). Eine größere Weidefläche ist allerdings aufgrund der Artenzusammensetzung dem Biotoptyp Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden [GET] zuzuordnen. Ausschlaggebend sind hier die Gräserarten mit geringerem Futterwert wie Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*) oder Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und das weniger häufige Auftreten des Deutschen Weidelgrases (*Lolium perenne*). Dazu kommt die Dominanz von Sauerampfer (*Rumex acetosa*) neben anderen Kräutern. Angrenzende Gräben sind zum Teil trockengefallen und eher artenarm [FGZ].



Abbildung 5: Blick auf das PG von Norden auf das angrenzende Dorfgebiet mit Mischnutzung (MD)

Im Süden schließt hinter dem Dorfgebiet mit Mischnutzung (MD) direkt die Wohnsiedlung Ribbesbüttel an, welche durch eine typische lockere Einzelhausbebauung [OEL] und Straßen [OVS] gekennzeichnet ist.

Bewertung des Biotoptypenbestands

Die durch das Vorhaben berührten Biotoptypen werden basierend auf der »Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen« (v. DRACHENFELS 2018) hinsichtlich ihrer Naturnähe, Seltenheit, Gefährdung und Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen beurteilt und einer der 5 möglichen Wertstufen zugeordnet.

Die Ackerfläche, welche einen Großteil der B-Planfläche einnimmt, besitzt die geringste **Wertstufe I** (von geringer Bedeutung). Die ebenfalls darauf befindliche Halbruderales Gras- und Staudenflur sowie die angrenzenden Strauchhecke sind hingegen mit der **Wertstufe III** belegt (von allgemeiner Bedeutung), die Strauchhecke ist zudem nach der Roten Liste Niedersachsen mit Status 3 (gefährdet) kategorisiert.

Ein relativ großer Bereich der benachbarten Grünländer ist als Extensivgrünland [GET] ebenfalls der höheren **Wertstufe III** sowie in der Roten Liste mit Status 3 (gefährdet) bewertet. Mit Ausnahme eines weiteren Gehölzbereiches (Strauch-Baumhecke), der ebenfalls die **Wertstufe III** besitzt, sind alle weiteren vegetationsbestimmten Biotoptypen der **Wertstufe II** zugeordnet.

Bei den südlich des B-Plan Gebietes liegenden Biotoptypen handelt es sich überwiegend um Gebäude- und Verkehrsflächen, welchen die geringste **Wertstufe I** zugeordnet wird.

Keiner der im UG vorkommenden Biotope fällt damit unter den gesetzlichen Biotopschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. dem Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG).

Die Anlage 1 zeigt die Lage der Biotoptypen im B-Plan Geltungsbereich und einem 250 m-Radius.

Tabelle 3: Wertstufen und Gefährungsgrad der Biotoptypen

Wst = Wertstufe für Niedersachsen

Kategorien: III = von allg. Bedeutung; Kategorien: II = von allg. bis geringer Bedeutung, I = von geringer Bedeutung; E = Baum- und Strauchbestände (Einzelfallbetrachtung).

RLN = Landesweite Gefährdung nach Roter Liste

Kategorien: 3 = gefährdet; * = nicht gefährdet aber schutzwürdig

Biotoptyp	Code	Wst	RLN
Sandacker	AS	I	
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	III	*
Strauchhecke	HFS	III	3
Sonstiger vegetationsarmer Graben	FGZ	II	
Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte	UHT	II	3
Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden	GET	III	3
Intensivgrünland trockener Mineralböden	GIT	II	3
Landwirtschaftliche Lagerfläche	EL	I	
Strauch-Baumhecke	HFM	III	3
Weg	OVW	I	
Gewerbegebiet ¹	OGG	I	
Locker bebautes Einzelhausgebiet	OEL	I	
Straße	OVS	I	

¹ Gemäß Baunutzungsverordnung „Dorfgebiet mit Mischnutzung“ (MD)

Artenschutzrelevante Farn- und Blütenpflanzenarten

Die Begehung zur Erfassung möglicher Wuchsstellen von Farn- und Blütenpflanzen, welche dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen resp. landesweit als im Bestand gefährdet gelten (Arten der Roten Liste für Niedersachsen und Bremen – GARVE 2004), erfolgte wie die Biotoptypenerfassung im Radius von 250 m um das PG. Eine Begehung erfolgte im Juni und eine zusätzliche noch einmal Ende Juli 2021.

Im Eingriffsgebiet sind bei den Geländebegehungen keine Pflanzenarten gefunden worden, die dem gesetzlichen Schutz gem. § 44 BNatSchG unterliegen oder in den o. g. Roten Listen verzeichnet sind.

Auswirkungen auf den Biotoptypenbestand

Vorbelastung

Vorbelastungen bestehen durch intensive landwirtschaftliche Bodenbearbeitung und in Form von Stoffeinträgen in Boden und Wasser durch die Landwirtschaft und das angrenzende Dorfgebiet mit Mischnutzung (MD).

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu temporären Flächeninanspruchnahme sowie der weitgehenden Entfernung der Vegetation im Bereich der geplanten Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sowie der Zuwegungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt wird es durch die Entwicklung eines Gewerbegebietes zu einem dauerhaften direkten Flächenentzug durch Überbauung bzw. Versiegelung der bisher vorhandenen Vegetationsstruktur auf einer Fläche von rund 3,7 ha kommen. Acker, Ruderalfluren sowie in geringem Umfang auch Gehölzstrukturen und Gräben werden dauerhaft entfernt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kommt es möglicherweise zu Stoffeinträgen und zu einer Veränderung des Wasserregimes (z.B. Absenkung des Grundwasserspiegels), die indirekt auf die Vegetationsstruktur und die Böden einwirken.

5.1.2.2 Tiere

Avifauna

Untersuchungsgebiet (UG)

Das PG schließt sich nördlich an die Bebauung von Ribbesbüttel an und umfasst einen Acker Schlag, der in der Brutsaison 2021 mit Wintergerste bestellt war. Erfasst wurden die Brutvögel im PG und einer Pufferzone von ca. 200 m, wobei Siedlungsbereiche nicht näher untersucht wurden. Nach Norden schließen sich an das PG ausgedehnte Pferdeweiden an, nach Westen weitere Ackerschläge. Im Nordwesten befinden sich randlich ehemalige Klärteiche, im Osten

grenzen Ackerflächen, eine strukturreiche Brache und im Nordosten kleinere Gehölzbereiche an. Gegliedert wird das Gebiet von Sandwegen, trocken gefallen Gräben sowie im Osten von einem Feldweg, der von einer dichten Hecke gesäumt wird, die das Plangebiet im Osten begrenzt.

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein tief eingeschnittener (trockener) Graben an, der nach Süden einen breiten ruderalen Saum aufweist.

Beschreibung des Brutvogelbestands

Die Brutvogelfauna wurde nach SÜDBECK et al. (2005) in fünf vollflächigen Kartierungsdurchgängen von Mitte April bis Mitte Juni 2021 erfasst. Es wurden vier flächendeckende Kartierungsdurchgänge am Morgen / Vormittag durchgeführt, zusätzlich erfolgte ein abendlicher Durchgang mit Einsatz von Klangattrappen für bestimmte Arten (Eulen, Rebhuhn).

Nach SÜDBECK et al. (2005) wurden als sichere Brutvögel solche mit der Kategorie „Brutnachweis“ (in der Regel: Nestfund, fütternde Altvögel, Nachweis von Jungvögeln) eingestuft. Tiere mit Territorialverhalten (singende Männchen, Balzverhalten) oder Paarbeobachtungen wurden ebenfalls als Brutvögel mit dem Status „Brutverdacht“ eingestuft, wenn diese Verhaltensweisen bei mindestens zwei Begehungen im geeigneten Bruthabitat festgestellt werden konnten. Wurden die Tiere nur einmal zur Brutzeit im geeigneten Habitat beobachtet, erfolgte eine Einordnung als „Brutzeitfeststellung“. Der Status Brutverdacht und Brutnachweis wurde somit als Revier / Brutvogel gewertet, der Status Brutzeitfeststellung jedoch nicht und ging somit nicht in die Bewertung ein.

Im Rahmen der Brutvogelkartierungen wurden insgesamt 50 Vogelarten nachgewiesen, von denen mindestens 42 Arten als Brutvögel (incl. 11 Brutzeitfeststellungen) des UG eingestuft werden. Bei 8 Arten handelt es sich um Gastvögel, die während der Brutzeit das UG als Nahrungsraum nutzten. Die Artenanzahl ist recht hoch, was in der Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume (Gewässer, halboffene Feldflur, Wald- und Siedlungsränder) und deren (teilweise) guten strukturellen Ausprägung begründet ist. Prägend für die Brutvogelgemeinschaft sind v. a. Arten der Offen- und Halboffenlandschaft sowie der Gehölze.

Die Kartierungsergebnisse gehen aus der Revierkarte im Anhang sowie der Artenliste (Tab. Tab. 4-1) im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hervor.

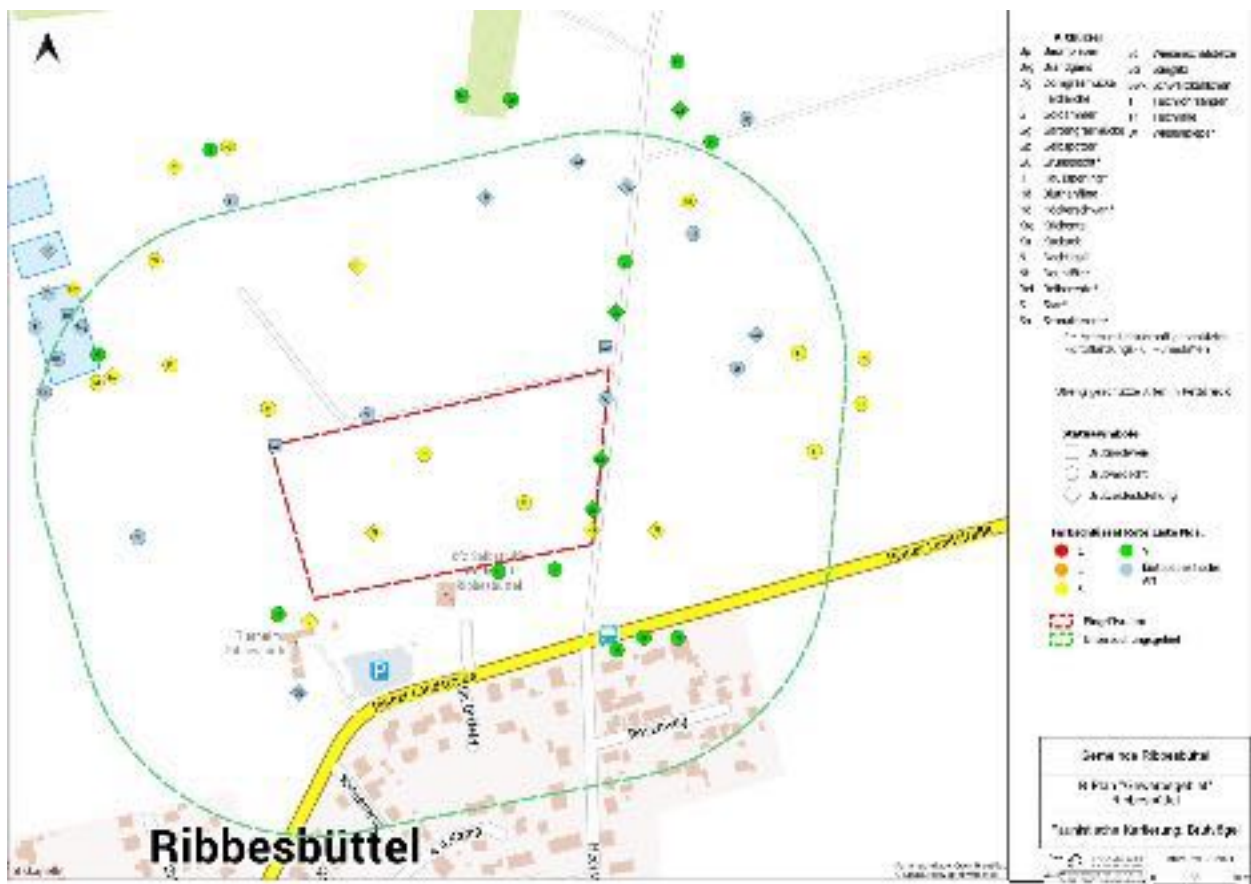


Abbildung 6: Wertgebende Brutvögel im PG und seiner Umgebung

s. auch Anlage 3

Bewertung des Brutvogelbestands

Das UG weist trotz der geringen Größe und der Lage unmittelbar angrenzend an ein Dorfgebiet mit Mischnutzung (MD) eine gut ausgeprägte Brutvogelgemeinschaft der offenen / halboffenen Landschaft auf.

Bei einer Bewertung nach BEHM & KRÜGER (2013), für welches das Gebiet nicht die erforderliche Mindestgröße aufweist, würde sich aufgrund der hohen Siedlungsdichte der Feldlerche in Kombination mit dem Vorkommen der gefährdeten Arten Bluthänfling und Neuntöter eine lokale Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel ergeben.

Insofern ist insgesamt von einer hohen Bedeutung des Gebietes für Arten der offenen / halboffenen Feldflur auszugehen, die derzeit als Zönose der Vogelarten der Agrarlandschaft bundes- und landesweit einen signifikant negativen Bestandsverlauf (MITSCHKE 2018) aufweist.

Auswirkungen des Vorhabens auf den Brutvogelbestand

Vorbelastung

Hinsichtlich der prognostizierten Störungen liegt bereits eine Vorbelastung durch das angrenzende Dorfgebiet mit Mischnutzung (MD) vor.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu temporären Flächeninanspruchnahmen, Veränderungen der Habitatstruktur und Tötung von Individuen (z.B. Nestlingen) durch die Einrichtung von Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen oder Baufeldräumen kommen. Auch nicht stoffliche Wirkfaktoren des Baustellenbetriebs, wie z.B. Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Störreize und Licht können sich (auch über größere Entfernungen) negativ auf die Avifauna auswirken (Kulissenwirkung).

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt wird es durch die Entwicklung eines Gewerbegebietes zu einem dauerhaften direkten Flächenentzug durch Überbauung bzw. Versiegelung und Veränderungen der bisher vorhandenen Habitatstruktur sowie zur Verstärkung der Kulissenbindung für angrenzende offene Bereiche kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist mit verstärkter Störung und Beunruhigung durch Lärm- und v.a. Lichtemissionen auch der angrenzenden Gebiete zu rechnen.

Weitere Tiergruppen

Die Beschreibung der Tiere im vorliegenden Umweltbericht konzentriert sich auf die Gruppe der Vögel. Alle europäischen Vogelarten sind gemäß BNatschG besonders geschützt (einige zudem in Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie geführt) und daher artenschutzrechtlich von Bedeutung. Während der Begehungen haben sich im Übrigen nur wenige Hinweise auf beständige Vorkommen anderer Tiergruppen/-arten, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, ergeben. In diesem Zusammenhang ist die Strauchhecke im Osten zu nennen, die eine Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse haben dürfte. Bei den Taxa Amphibien, Libellen, Heuschrecken, Käfer und Tagfalter sind die betreffenden Arten (Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie) dagegen aufgrund der Biotopausstattung und Nutzungssituation im PG nicht zu erwarten. Auch für Reptilienarten des Anhang IV wie Zauneidechse und Schlingnatter sind keine Habitatstrukturen vorhanden. Bei den Säugetieren können Arten wie Fischotter, Biber, Haselmaus oder Feldhamster ausgeschlossen werden, weil keine entsprechenden Habitate vorhanden sind und/oder das UG außerhalb ihres bekannten Verbreitungsgebiets liegt. Für Fledermäuse können zumindest Quartierfunktionen im UG ausgeschlossen werden.

Bezüglich der einzelnen Elemente des Schutzgutes ergeben sich unterschiedliche Wertigkeiten (Tabelle 4).

Tabelle 4: Schutzgüter und ihre Wertigkeiten

	Kriterien	Wertigkeit
Biotope	Biotope von besonderer Bedeutung für den Naturschutz nicht vorhanden, insbesondere keine, die dem gesetzlichen Schutz unterliegen;	gering
Pflanzen	keine Nachweise gesetzlich geschützter Arten bzw. solcher, die in der Roten Liste für Niedersachsen verzeichnet sind;	gering
Tiere	Wenige naturschutzfachlich bedeutsame Arten ausgenommen Brutvogelarten der Feldflur wie z.B. Feldlerche;	gering hoch für Vogelarten der

		Feldflur
Biologische Vielfalt	Da das PG von von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen dominiert ist, ist die biologische Vielfalt gering;	gering
gesamt	anthropogen stark gestörter Bereich, nutzungsgeprägt; bedeutsam lediglich für Brutvögel des Offenlandes, aber auch diesbezüglich Einschränkungen aufgrund der Nähe zu einem Dorfgebiet mit Mischnutzung (MD).	gering hoch bzgl. Vögel

5.1.3 Schutzgut Boden

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des B-Plans steht als Bodentyp Gley-Podsol auf eiszeitlichen Sanden an, wie sie typisch für Niederungsgebiete der nordwestdeutschen Geestlandschaft sind. Die nutzbare Feldkapazität, die ein Maß für das pflanzenverfügbare Bodenwasser darstellt, ist mittel, die Fruchtbarkeit gering bis mittel. Wegen des häufig hohen Grundwasserstands eignet sich der Gley-Podsol besonders für Früchte mit hohem Wasserbedarf.

Aufgrund der langjährigen Nutzung als Acker ist von einer Beeinträchtigung der Natürlichkeit auszugehen, die u. a. aus der regelmäßig wiederkehrenden mechanischen Veränderung des Bodengefüges sowie den Eintrag von Substanzen, die sich nachteilig auf das Bodenleben auswirken können, resultieren.

Nördlich des Plangebiets liegt eine Schlammgrubenverdachtsfläche, östlich eine Altablagerung auf einer Fläche von 5.600 m². Beide Flächen befinden sich außerhalb des Plangebiets (Atlas-tenübersichtskarte NIBIS[®]-Datenserver¹)

Insgesamt kommt dem Plangebiet auf Basis der vorgenannten Aspekte gemäß NMU & NLÖ (2003) eine allgemeine Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut „Boden“ zu.

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die großflächige Bodenversiegelung stellt einen nachhaltigen Verbrauch von Freifläche und Landschaft dar. Demnach ist in der bis zu 80%igen Versiegelung (GRZ 0,8) des rund 3,7 ha großen B-Plan-Geltungsbereichs ein erheblicher Eingriff zu sehen.

Weiterhin wird eine überbaute Fläche auf lange Sicht dem Naturhaushalt entzogen, wodurch die Lebensraumfunktion dieser Fläche verloren geht.

5.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Etwa einen Kilometer westlich des PG fließt die Vollbütteler Riede in nordöstlicher Richtung und mündet südwestlich von Gifhorn in die Alte Hehlenriede. Die Vollbütteler Riede ist als WRRL-Prioritätsgewässer (15041, Priorität 3) ausgewiesen, stellt sich jedoch in großen Teilen als ein im Regelprofil ausgebauter Graben dar, der vornehmlich der Entwässerung angrenzender Flächen dient.

Grundwasser

¹ <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=2o7vWi7F#>

Grundwasser steht im Vorhabensgebiet jahreszeitlich schwankend in Tiefen zwischen ca. 0,70 und 1,60 m unter Gelände an (Bodenübersichtskarte 1:50000, NIBIS®-Datenserver¹). Aufgrund des temporär hohen Grundwasserstandes trägt das B-Plangebiet – trotz geringer Versiegelung – nicht zur Nachlieferung von Grundwasser bei. In Relation zum betroffenen Grundwasserkörper weist das Planungsgebiet zudem eine sehr geringe Ausdehnung auf.

Die anlagebedingte Neuversiegelung bislang offener Bodenflächen verursacht eine stellenweise Unterbindung der Versickerung von Niederschlagswasser. Diese Beeinträchtigung wird dadurch gemindert, dass anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser im Planungsgebiet über entsprechende Anlagen versickert werden soll. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des betroffenen Grundwasserleiters ist zudem auch deshalb nicht auszugehen, da in Relation zu dessen Ausdehnung die überbaubare Fläche im Planungsgebiet eine geringe Größe erreicht.

Die Grundwasserneubildung im B-Plan-Geltungsbereich beträgt laut niedersächsischem Bodeninformationssystem (NIBIS®-Datenserver²) 0-20 mm im Monat (Stufe 1). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird mit „gering“ angegeben.

Für das Schutzgut „Wasser“ erlangt das Plangebiet nach WRRL eine mittlere Bedeutung.

5.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Bezüglich der geringen Flächengröße des B-Plangebietes ist eine klimatische Differenzierung nicht möglich, so dass lediglich allgemeine Aussagen getroffen werden können. Die großklimatischen Verhältnisse zeigen bei vorherrschenden Westwinden noch überwiegend maritime Züge mit milden Wintern und verhältnismäßig kühlen Sommern. Die Niederschläge betragen 635 mm im Jahr, von denen der größere Teil in den Sommermonaten fällt. Bei einer mittleren Verdunstung von 565 mm im Jahr bleibt die klimatische Wasserbilanz mit 70 mm im positiven Bereich. Die Temperaturen liegen im Jahresmittel bei 9,0 °C.

Lokal-klimatische Faktoren wie Lage, Relief und Ausprägung der Vegetation beeinflussen entscheidend die Schadstofffilterung, die Frischluftbildung und den Luftaustausch eines Gebietes. Wälder, denen eine Funktion als Ausgleichsraum zukommt, befinden sich nördlich in rund 2 km Entfernung („Viehmoor“, „Fahle Heide“) und südwestlich von Ribbesbüttel in ca. 4 km Entfernung („Maaßeler Lindenwald“). Die ackerbaulich intensiv genutzten Flächen in der unmittelbaren Umgebung des PG weisen im abgeernteten, vegetationslosen Zustand eine klimabelastende Wirkung auf. Darunter zählen insbesondere eine starke Aufheizung, ausgeprägte Temperaturamplituden mit deutlicher nächtlicher Abkühlung, Windfeldveränderungen sowie erhöhter Staubabrieb. Im begrüneten Zustand kommt den Acker- und Grünlandflächen zwar eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu, die klimaausgleichende Wirkung wird im Planungsgebiet jedoch kaum wirksam, da zwischen den Bereichen für den Luftaustausch ungüns-

¹ <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510>. Abgerufen am 18.08.2021

² <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>. Abgerufen am 05.10.2021

tige topographische Verhältnisse mit nur sehr schwach entwickelten natürlichen Leitbahnen bestehen.

Einen weiteren Belastungsfaktor stellt der Straßenverkehr durch die südlich des PG verlaufende Peiner Landstraße dar. Dies kann zu weiteren Vorbelastungen der kleinklimatischen Verhältnisse führen, zumal eine Pufferung bzw. Feinstaubfilterung durch Gehölze zwischen PG und Straße kaum vorhanden ist.

Für das Schutzgut „Klima/ Luft“ besitzt das Plangebiet eine nachrangige Bedeutung.

5.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet nebst Umfeld als betrachteter Landschaftsausschnitt weisen als seit längerem besiedelter Bereich ein natürlicherweise schwaches Relief auf. Zwischen Ribbesbüttel und Rötgesbüttel liegt eine kleine bewaldete Erhebung, die jedoch nur wenige Meter höher als Ribbesbüttel liegt.

Die angrenzende Feldflur zeigt sich weitgehend nutzungsorientiert und strukturlos mit nur wenigen gliedernden und belebenden Elementen wie Feldgehölzen, Hecken oder Baumreihen. Bedingt naturnahe Biotopausbildungen finden sich ausschließlich in den spontan aufgekommenen, ruderal geprägten Pflanzenbeständen entlang der Wirtschaftswege und als Gewässerrandstreifen entlang der Vollbütteler Riede. Das Plangebiet selbst besteht aus einer einheitlichen Ackerfläche.

Die neuzeitlichen Siedlungsgebiete, die bei fast allen Ortschaften um den historischen Ortskern entstanden sind, stoßen meist übergangslos an die freie Landschaft, so dass sich harte Kontraste im Bild der Landschaft ergeben. Auch im betrachteten Landschaftsausschnitt treffen unterschiedliche Strukturtypen und Flächennutzungen – Wohnbebauung, landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) – stellenweise übergangslos aufeinander und kennzeichnen den Bereich als anthropogen stark überformt.

Anlagen, die durch Geruchsimmissionen die Landschaft erheblich belasten, sind im Umfeld des PG nicht vorhanden.

Die Gestalt bzw. Nutzung des bereits anthropogen überformten Landschaftsausschnitts ändert sich möglicherweise geringfügig. In der offenen Agrarlandschaft kann sich bei geplanten maximalen Gebäudehöhen von maximal 10 m die Kulissenbildung verstärken. Die geplante Eingrünung des Gewerbegebiets entlang der Grundstücksgrenzen schirmt die geplante Bebauung gegenüber den umliegenden Bereichen ab. Da das geplante Gewerbegebiet direkt an die Ortschaft Ribbesbüttel anschließt, ändert sich das Landschaftsbild im betrachteten Landschaftsausschnitt nicht in erheblichem Maße. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut „Landschafts- und Ortsbild“ erfolgt durch das Vorhaben somit nicht.

5.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie wertvolle Bauten oder archäologische Schätze oder Kulturdenkmale i. S. des § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG (Bau-, Boden- und bewegliche Denkmale) sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.

Eine Betroffenheit der Schutzgüter durch das Vorhaben ist voraussichtlich nicht gegeben.

5.1.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Aufgrund der Komplexität der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern können diese im Rahmen des Bauleitverfahrens nur in eingeschränktem Umfang betrachtet werden. Tabelle 5 und Tabelle 6 geben Hinweise zu den Wechselbeziehungen.

Tabelle 5: Wechselbeziehungen der Schutzgüter untereinander


Hat Einfluss auf 	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden/ Fläche	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft	Kultur-/ Sachgüter
Mensch		Attraktivität des Lebensumfeldes		Trinkwasser, Erholung	Luftqualität, Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Erholung	
Tiere/ Pflanzen	Störung		Boden als Lebensraum	Nahrungsgrundlage, Lebensraum	als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Biotopverbund	
Boden/ Fläche	Inanspruchnahme und Versiegelung	Vegetation als Erosionsschutz		Bodenentstehung und -zusammensetzung, Erosion	Bodenentstehung und -zusammensetzung, Erosion	bewirkt Erosion	
Wasser	Einfluss auf Grundwasserneubildung, Schadstoffe	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Grundwasserfilter, Wasserspeicher		Einfluss auf Grundwasserneubildung		
Klima/ Luft	Emissionen	Einfluss der Vegetation auf Kaltluft- und Frischluftentstehung	Einfluss auf Mikro- und Makroklima	Einfluss über Verdunstungsrate		Einfluss auf Mikro- und Makroklima	
Land- schaft	Erholung als Störfaktor	Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt	Bodenrelief als charakterisierendes Element		Einfluss auf Vegetation		
Kultur-/ Sachgüter							

Tabelle 6: Bewertung der Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander im PG

	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden/ Fläche	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	o	o	o	o	o
Tiere/ Pflanzen	-		-	o	o	-	o
Boden/ Fläche	-	+		o	o	-	o
Wasser	-	+	-		o	-	o
Klima/ Luft	-	+	o	o		o	o
Land- schaft	-	+	o	o	o		o
Kultur- und Sachgü- ter	o	o	o	o	o	o	

Erläuterung:

-- stark negative Wirkung; - negative W.; o neutrale W.; + positive W.; ++ stark positive W.

5.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin durch Äcker geprägt werden. Die Vorbelastungen durch den Standort und die landwirtschaftliche Nutzung bestünden fort. Eine weitere Flächenversiegelung und -inanspruchnahme blieben hingegen aus. Das Landschaftsbild würde weiterhin als Kulturlandschaft in Erscheinung treten aber von der Ortschaft Ribbesbüttel aus betrachtet durch einen offeneren Landschaftscharakter mit weiter Sicht bestimmt sein.

6 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDE- RUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUS- WIRKUNGEN

6.1 Eingriffsregelung

Gem. § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 13 ff BNatSchG und §§ 5 ff. des NAGBNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, vom Verursacher auszugleichen. Die Art und insbesondere die Flächenausdehnung von Kompensationsmaßnahmen sind nicht pauschal festzulegen, sondern auf den Einzelfall abzustimmen. Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass sich die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an den eingriffsbedingten Funktionen und Werten der betroffenen Schutzgüter orientieren (z. B. Wiederherstellung der vom Eingriff betroffenen ggf. wertvollen Biotoptypen oder standortgerechte Arteninventare). Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind räumlich und zeitlich unmittelbar an das Planungsgebiet bzw. an das Bauvorhaben gebunden, so dass die geplanten Kompensationsmaßnahmen spätestens bei Beendigung des Eingriffs durchgeführt sein sollten.

6.2 Schutzgut Mensch

Festsetzungen zur Begrenzung von Lärm gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Maßnahmen zum Schallschutz) erfolgen laut Bebauungsplan (PLANUNGSBÜRO SCHÜTZ 2021) in Abstimmung mit dem Schallgutachten (BMH 2022).

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 und der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 4 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten (s. Schallgutachten).

6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

6.3.1 Pflanzen / Biotoptypen

Auf Basis der »Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung« des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013) ist eine Bilanzierung der flächenbezogenen Biotopwertigkeiten vor und nach Entwicklung des Baugebietes vorgenommen worden. Mit der Ausweisung des B-Plans kommt es im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu einer dauerhaften Beseitigung des gegenwärtig vorhandenen Biotopbestands bestehend aus Acker (A) und einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM). Letztere ist eine Greening-Maßnahme im Rahmen der Agrarförderung und zählt somit ebenfalls als Acker (Wertfaktor 1).

Durch die Nutzungsänderungen sind unter Berücksichtigung der Biotopwerte gem. NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013) die folgenden Biotopwerte vor und nach Durchführung des Bauvorhabens zu erwarten:

Tabelle 7: Flächengrößen und Werte der im PG vorkommenden Biotoptypen

Bestand				Planung			
Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche (m ²)	Flächenwert	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche (m ²)	Flächenwert
A	1	32.539	32.539	bebaut, befestigt	0	25.766	0
A (UHM)	1	2.836	2.836				
				Verkehrsflächen	0	3.168	0
				Scherrasen	1	3.731	3.731
				Gehölzpflanzung	2	2.710	5.420
Summe		35.375	35.375			35.375	9.151
Kompensationsbedarf:		26.224 Flächenwerte					

Der Biotopbestand im Plangebiet erreicht gem. dem Modell des Nds. Städtetags (2013) vor dem Eingriff einen Flächenwert von insgesamt 35.375 Werteinheiten (WE); demgegenüber steht ein Biotopwert des PG nach Überbauung von 9.151 WE. Der Kompensationsbedarf für die Ackerfläche beträgt somit 26.224 WE.

Die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes nach Bundes- wie Landesrecht – § 30 BNatSchG bzw. § 22 oder § 24 NAGBNatSchG – bleiben vom Vorhaben unberührt, da sich im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans keine dem gesetzlichen Schutz unterliegenden Biotope befinden.

Kompensation

Die erforderliche Kompensation von 26.224 WE, berechnet nach dem Modell Niedersächsischer Städtetag (NDS. STÄDTETAG 2013), erfolgt auf einer 10.000 m² großen Teilfläche des Flurstücks 44/1, Flur 5, Gemarkung Hillerse, Landkreis Gifhorn. Die Fläche ist größer als der rechnerisch erforderliche Kompensationsbedarf von 8.741 m², jedoch werden für die artenschutzrechtliche Kompensation ohnehin 10.000 m² benötigt, sodass die Kompensation hier gemeinsam erfolgen kann. Das Flurstück gehört zum Kompensationspool Rolfsbütteler Feld. Träger dieses Pools ist die Niedersächsische Landgesellschaft mbH. Die Aufwertungspotentiale und die Entwicklungsziele des Kompensationspools wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Gifhorn einvernehmlich abgestimmt.

Die Maßnahmenfläche wird derzeit als Acker genutzt. Es handelt sich um einen trockenen, nährstoffarmen Standort mit sehr geringer Bodenzahl (14/15). Die Maßnahmenfläche ist weitläufig und gehölzfrei und damit als Lebensraum für Vogelarten der offenen Agrarlandschaft, wie sie im Rahmen des Vorhabens zu kompensieren sind, besonders geeignet (s. Kapitel 6.3.2).

Die Fläche wird durch Selbstentwicklung in Magerrasen (Biotoptyp: Sandtrockenrasen RS) umgewandelt und durch regelmäßige Mahd ab September offen und gehölzfrei gehalten.

Als zusätzliche Maßnahme ist die Verlängerung der Strauchhecke am Gifhorer Weg in südlicher Richtung auf rund 250 m² geplant. Diese Fläche kann vom Kompensationsbedarf abgezogen werden.

gen werden, so dass sich letztlich für das Schutzgut Pflanzen/Biototypen rechnerisch $26.224 \text{ WE} - 250 \text{ WE} = 25.974 \text{ WE}$ entsprechend 8.658 m^2 Bedarf an Kompensationsfläche ergeben. Wie oben genannt, erfolgt die Kompensation aufgrund der artenschutzrechtlichen Erfordernisse jedoch auf einer Fläche von 10.000 m^2 .

Tabelle 8: Flächengrößen und Werte der Kompensationsflächen

Bestand				Planung			
Biototyp	Wertfaktor	Fläche	Flächenwert	Biototyp	Wertfaktor	Fläche	Flächenwert
A	1	10.000	10.000	RS	4	10.000	40.000

Aus dem geplanten Flächenwert ergeben sich abzüglich des Bestandswerts 30.000 WE . Das übersteigt den Bedarf von 25.974 WE , ist aber wegen des artenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs erforderlich.

Gesetzlich geschützte Farn- und Blütenpflanzen

Gesetzlich geschützte bzw. landesweit im Bestand bedrohte Farn- und Blütenpflanzen sind vom Vorhaben nicht betroffen; es befinden sich keine Wuchsstellen entsprechender Arten im überplanten Gebiet.

6.3.2 Tiere

Brutvögel

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (Brutzeit = Anfang März bis Ende August) zur Vermeidung von Individuenverlusten. Hier sind insbesondere Eier und Jungvögel der Feldlerche sowie weiterer Offenlandbrüter relevant.
- Weitgehender Erhalt der Hecke im Osten des Gebietes und der vorhandenen ruderalen Säume in den Randbereichen
- Für das Gewerbegebiet ist ein Beleuchtungskonzept zu entwickeln, um eine Ausleuchtung der umgebenden Landschaft und damit eine weitere Beeinträchtigung der Fauna zu verhindern.

Kompensation

Es besteht Kompensationsbedarf für zwei Reviere der Feldlerche, ein Revier der Wiesenschafstelze und zwei Reviere des Schwarzkehlchens, deren Lebensräume teilweise oder ganz im Zuge des Vorhabens überbaut oder anderweitig versiegelt/verändert werden. Der Gesamtkompensationsbedarf für die genannten fünf Reviere beträgt $1,0 \text{ ha}$ und kann innerhalb der Ausgleichsflächen für den Biotopverlust liegen. Voraussetzung dafür ist, dass für die genannten Arten strukturell geeignete Flächen, die den jeweiligen Habitatansprüchen genügen, gewählt werden.

Zielführend ist in diesem Zusammenhang für alle drei Arten die Anlage und dauerhafte Pflege von Flächen, auf denen sich extensives Grünland bzw. Sandtrockenrasen mit lückiger als auch

geschlossener kurzer Vegetationsdecke entwickeln kann. Letztere sollten jährlich ein Mal im Spätsommer gemäht und nicht gedüngt oder geschlegelt werden.

Ferner sind insbesondere für Schwarzkehlchen und Wiesenschafstelze Habitatrequisiten wie kleine Büsche und Zaunpfähle einzurichten.

6.4 Schutzgut Boden

Mit Aufstellung des B-Plans wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 die Neuversiegelung von bis zu 80 % der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches rechtlich zulässig. Das sind bei einer Größe des Geltungsbereiches von 35.375 m² maximal 25.766 m² dauerhaft versiegelte Gewerbeflächen und 3.168 m² Verkehrsflächen. Der Boden wird an diesen Stellen irreversibel derart verändert, dass er nicht mehr einem natürlichen Bodentyp entspricht. Folglich können die Funktionen im Naturhaushalt (z.B. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre wie Verdunstung und Versickerung) nicht mehr aufrechterhalten werden. Mindestens 20% des Baugrundstückes sind von Bebauung und Versiegelung freizuhalten und dauerhaft zu begrünen. In diesen Bereichen kann der Boden regenerieren und die Funktionen im Naturhaushalt wieder übernehmen.

Zeitweise Beeinträchtigungen können aus der Baustelleneinrichtung herrühren.

Gemäß der aktuellen Planung werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Einzelnen den folgenden Nutzungen zugeführt:

Tabelle 9: Geplante Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbegebiet Ribbesbüttel“

Flächennutzung	Flächengröße
Gewerbegebäude zzgl. Nebenanlagen*	25.766 m ²
Unversiegelte Fläche	6.441 m ² (davon Pflanzstreifen: 2.710 m ²)
Verkehrsflächen	3.168 m ²
Gesamtfläche Flstk. 132_18	35.375 m ²

* bei Annahme einer Ausschöpfung der GRZ 0,8

In Anlehnung an NMU & NLÖ (2003) ergibt sich bei bewirtschafteten Böden, die von allgemeiner Bedeutung sind, folgende Gesamtbilanz:

Tabelle 10: Gesamtbilanz Schutzgut Boden

Veränderung	Grundfläche	Kompensationsfaktor	Äquivalent
Verlust durch Überbauung (unter Berücksichtigung GRZ 0,8)	25.766 m ²	0,5	-12.883 m ²
Verlust durch Verkehrsflächen	3.168 m ²	0,5	-1.584 m ²
Aufwertung („Grünflächen“)	6.441 m ²	1	+ 6.441,0 m ²
Bilanz			-8.026 m²

Somit verbleibt für den Eingriff in das Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf im Äquivalent von **8.026 m²** Grundfläche. Dieser Bedarf ist mit der rund 10.000 m² großen Kompensationsfläche (s. Pflanzen und Biotoptypen, Kapitel 6.3.1.) abgedeckt.

6.5 Schutzgut Wasser

Aufgrund der relativ geringen Ausdehnung des Geltungsbereiches ist nicht mit Konflikten bzw. erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch das Vorhaben zu rechnen.

6.6 Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der relativ geringen Ausdehnung des Geltungsbereiches ist nicht mit Konflikten bzw. erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch das Vorhaben zu rechnen.

6.7 Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Eingrünung der Gewerbeflächen entlang der Grundstücksgrenzen soll die Bebauung gegenüber den umliegenden Bereichen abschirmen. Die bestehende Strauchhecke an der Ostseite des Gewerbegebiets mit wertvollem Brutvogelbestand ist zu erhalten.

Durch die Umsetzung des Vorhabens verbleiben demzufolge keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

6.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen in der näheren Umgebung des PG und von Ribbesbüttel, die jedoch nur mit erhöhtem Aufwand, wie Flächenankauf und Änderung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans realisierbar wären. Das geplante Vorhaben ist mit den Vorgaben im F-Plan vereinbar.

7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Aussagen zur Fauna, Pflanzen und Biotope wurden auf Grundlage des Fachbeitrages Artenschutz (BIODATA 2021) vorgenommen

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt auf Grundlage der »Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung« des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013). Insbesondere die Ausgleichsflächenermittlung zum Schutzgut Boden basiert auf den Angaben von NMELF (2002) und LABO (2009).

Der Entwurf zur Begründung des Bebauungsplans (Gemeinde Ribbesbüttel, Stand: 13.09.2021) wurde bei der bisherigen Beurteilung des Vorhabenbereiches berücksichtigt.

Einige Angaben, wie z. B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung beruhen auf Einschätzungen.

8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ribbesbüttel“ in der Ortschaft Ribbesbüttel, Landkreis Gifhorn, ist die Absicht der Gemeinde, das bestehende Gewerbegebiet in nördlicher Richtung zu erweitern. Innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan sollen zwölf gewerbliche Gebäude (KFZ-Handel, Maschinenverleih, Baudienstleistungen, Metallbau u.Ä.) errichtet werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt zum einen mittig von Süden über die Straße „Am Sandberg“ und zum anderen über den Gifhorer Weg am Ostrand des Plangebiets. Eine Erweiterungsstraße soll von der Mitte des Gewerbegebiets zum Westrand führen.

Im Umweltbericht werden die einzelnen Schutzgüter untersucht und die Auswirkungen des Vorhabens auf diese untersucht. Im Ergebnis wurde eine Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Schutzgüter Boden, Wasser Klima / Luft, Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Kultur-, und sonstigen Sachgüter festgestellt, wenn die auftretenden Beeinträchtigungen vermindert, vermieden und / oder kompensiert werden können. Folgende Maßnahmen sind dafür vorgesehen:

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (Brutzeit = Anfang März bis Ende August) zur Vermeidung der Zerstörung von Nestern/Brutstätten von Vögeln. Hier sind insbesondere Eier und Jungvögel der Feldlerche, der Schafstelze und des Schwarzkehlchens von Bedeutung.
- Erhalt der Hecke im Osten des Gebietes und der vorhandenen ruderalen Säume in den Randbereichen
- Für das Gewerbegebiet ist ein Beleuchtungskonzept zu entwickeln, um eine Ausleuchtung der umgebenden Landschaft und damit eine weitere Beeinträchtigung der Fauna zu verhindern.

Kompensation

Der sich aus dem artenschutzrechtlichen Kompensationsbedarf für das Schutzgut Tiere beträgt 10.000 m². Hierfür wird eine ackerbaulich genutzte Fläche im Kompensationspool Rolfsbütteler Feld in der Gemarkung Hillerse in einen Magerrasen (Biotoptyp Sandtrockenrasen [RS]) gewandelt. Damit wird der Verlust von zwei Revieren der Feldlerche, eines Reviers der Wiesen-schafstelze und zwei Revieren des Schwarzkehlchens durch Überbauung ausgeglichen.

Als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Pflanzen/Biotoptypen werden gemäß Städte-tagsmodell (NDS. STÄDTETAG 2013) unter Anwendung der o.g. Maßnahme im Rolfsbütteler Feld bei Hillerse als Ausgleich für den Verlust von 26.224 Werteinheiten (WE) ca. 8.741 m² Sandtro-ckenrasen (RS) benötigt. Als zusätzliche Maßnahme wird die Strauchhecke am Gifhorner Weg auf 250 m² in südlicher Richtung verlängert, so dass sich rechnerisch bei einem Kompensati-onsbedarf von nun 25.974 WE ein Flächenbedarf von 8.658 m² ergibt. Da jedoch für die arten-schutzrechtliche Kompensation ohnehin 10.000 m² benötigt werden, kann die Kompensation für das Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen auf gleicher Fläche erfolgen.

Auch der erforderliche Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden von 8.026 m² mit der 10.000 m² großen Kompensationsfläche abgedeckt.

Die Kompensationsmaßnahmen werden durch die Gemeinde und die Untere Naturschutzbe-hörde des Landkreises Gifhorn nach der Umsetzung sowie nach einer festgelegten Ent-wicklungsphase überprüft. Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt und somit nach derzeitigem Wissensstand nicht betroffen.

9 LITERATUR UND QUELLEN

- BAUER, H.-G., BEZZEL, E., FIEDLER, W. (Hrsg.) (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas Einbändige Sonderausgabe der 2. Auflage. Aula, Wiebelsheim, 622 S.
- BAUER, H.-G., BEZZEL, E., FIEDLER, W. (HRSG.) (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas – Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz, 2. Auflage. – Band 1 (Nonpasseriformes - Nichtsperlingsvögel): 802 S., Band 2 (Passeriformes - Sperlingsvögel): 622 S., Band 3 (Literatur und Anhang): 337 S.; Aula-Verlag, Wiebelsheim.
- BEHM, K., T. KRÜGER (2013): Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen, 3. Fassung, Stand 2013. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 33(2): 55–69
- BIERHALS, E., O. v. DRACHENFELS, M. RASPER (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 27(4): 231–240
- BRINKMANN, R. (1998): Berücksichtigung faunistisch-tierökologischer Belange in der Landschaftsplanung. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 18(4): 57–128
- BÜRO FÜR KLIMA UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE ZIMMERMANN (1988): Zur Ermittlung und Bewertung des Klimas im Rahmen der Landschafts(rahmen)planung. Untersuch. Landschaftspfl. 14: 1–137
- BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL-HAIDER, U., & W. SCHMID (2013): Die Umweltprüfung in der Gemeinde – mit Ökokonto, Umweltbericht, Artenschutzrecht, Energieplanung und Refinanzierung; 2. Auflage Rehm-Verlag.
- DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021 – Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4, 336 Seiten
- DRACHENFELS, O. v. (2018): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 32(1): 1–60
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands – Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. IHW, Eching, 879 S.
- GARVE, E. (2007): Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. 43 1–507
- GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. 5. Fassung, Stand 1.3.2004. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24(1) 1–76
- GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T. & P. SÜDBECK (2016): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. Ber. Vogelschutz 52: 19-67.
- GUNREBEN, M., J. BOESS (2008): Schutzwürdige Böden in Niedersachsen. –GeoBer. 8: 1–48
- HISTORISCHE KOMMISSION FÜR NIEDERSACHSEN (1965): Karte des Landes Braunschweig im 18. Jahrhundert. Blatt 3729 „Braunschweig“. 2. Aufl.
- KÖHLER, B., A. PREISS (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 20(1): 1–60
- KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel – 8. Fassung, Stand 2015. – Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 35, Nr. 4: 181-260.

- LABO – BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (Hrsg., 2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- LBEG = LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (o. D.): NIBIS-Kartenserver zu den Themen: Böden in Niedersachsen und Hydrogeologie. in web
- MITSCHE, A. (2018): Monitoring häufiger Vögel der Agrarlandschaft; Bestandsentwicklung häufiger Brutvögel in Niedersachsen und Bremen, Jahresbericht 2016; im Auftrag des NLWKN, 39 S.
- MÜLLER, U., I. DAHLMANN, E. BIERHALS, B. VESPERMANN, C. WITTENBECHER (2000): Bodenschutz in Raumordnung und Landschaftsplanung. Arb.H. Boden 2000/4 1–27
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. Aufl., Hann.
- NLFB = NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1997): Böden in Niedersachsen. Digitale Bodenkarte 1:50.000 und Bodenübersichten. Hann.
- NLÖ – Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 14 (1) (1/94): 1-60
- NLWKN (HRSG. 2010): Lebensraumsprüche, Verbreitung und Erhaltungsziele ausgewählter Arten in Niedersachsen – Teil 1: Brutvögel. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 30, H. 2: 85 – 160; Hannover.
- NLWKN (2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. – Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 26 (1) (1/2006): 53
- NLWKN (HRSG.) (2011a): Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen. – Wertbestimmende Brutvogelarten der EU-Vogelschutzgebiete – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, unveröff.
- NLWKN (HRSG. 2011b): Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen. – Brutvogelarten mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, unveröff.
- NLWKN (HRSG) (2011c): Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen. – Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie mit höchster Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen – Feldhamster (*Cricetus cricetus*). – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, 11 S., unveröff.
- NMELF = NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (Hrsg.) (2002): Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. Inform.d. Natursch. Niedersachs. 22(2) 57–136
- PLANUNGSBÜRO SCHÜTZ, BRAUNSCHWEIG (2021): Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ribbesbüttel“ gemäß § 4 (1) BauGB.
- PLANUNGSGRUPPE SKRIBBE-JANSEN GMBH (2009): Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 08/17 „Kattenriede-Ost“ in der Ortschaft Sievershausen der Stadt Lehrte.
- RIECKEN, U., P. FINCK, U. RATHS, E. SCHRÖDER, A. SSYMANK (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen in Deutschland. 2. fortgeschriebene Fassung. NatSch Biol Vielfalt H. 34 1–318
- RROP (2008): Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig. ZGB in web; Abfragedatum: 16.03.2021.
- RYSILAVY, T, BAUER, H.-G., GERLACH, B., HÜPPOP, O., STAHLER, J., SÜDBECK, P. & C. SUDFELDT (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, 30. September 2020. Ber. Vogelschutz 57: 13-112.

SÜDBECK, P., H. ANDRETTKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg., 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - 792 S.; Radolfzell.

THEUNERT, R. (2008a): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Stand: 1. November 2008 Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze. Inform.d. Natusch. Niedersachs. 28(3) 69–141 aktualisierte Fassung vom 01.01.2015, NLWKN in web; Abfragedatum: 06.07.2016

Gesetzliche Bestimmungen

BArtSchV – Bundesartenschutzverordnung: Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.

BMH (2022) – Bonk – Maire – Hoppmann PartGmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ribbesbüttel“ – zugleich teilweise Änderung des Bebauungsplanes Ortfeld II – der Gemeinde Ribbesbüttel.

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist". Stand: Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 18.8.2021 I 3908

DIN 18005 – Norm zum Schallschutz im Städtebau, Ausgabe 2002-07.

EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Nov. 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. (ABl. EG Nr. L 20/7 vom 26.01.2010).

FFH-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Abl. EG 1992, L 206: 7-50) Anhänge II und IV.

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010; Nds. GVBl. 2010, 104. Letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert; §§ 1a, 2a, 2b, 5, 13a und 25a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451)

TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503).

TA Luft – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 30. Juli 2002 (GMBl. 2002, Heft 25 – 29, S. 511 – 605).

USchadG – Umweltschadensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2021 (BGBl. I S. 346)

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).

WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

ANLAGE 1: KARTE DER BIOTOPTYPEN DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS 2021



Erläuterung:

Code	Biotoptyp
AS	Sandacker
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
HFS	Strauchhecke
FGZ	Sonstiger Vegetationsarmer Graben
UHT	Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte
GET	Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden
GIT	Intensivgrünland trockener Mineralböden
EL	Landwirtschaftliche Lagerfläche
HFM	Strauch-Baumhecke
OVW	Weg
OGG	Gewerbegebiet
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
OVS	Straße



ANLAGE 2: GESAMTARTENLISTE DER BRUT- UND GASTVÖGEL DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS 2021

Rote Listen (RL): **RL D** = Deutschland (RYSILAVY et al. 2021); **RL Nds** = Niedersachsen (KRÜGER & NIPKOW 2015); **RL T-O** = Region Tiefland Ost; **RL B/B** = Region Bergland mit Börden; Kategorien: **0** = Bestand erloschen (ausgestorben), **1** = vom Erlöschen bedroht, **2** = stark gefährdet, **3** = gefährdet, **R** = Art mit geographischer Restriktion, **V** = Vorwarnliste, **♦** = nicht bewertet (Vermehrungsgäste / Neozoen)

EU-Vogelschutzrichtlinie: **EU VSR** = Arten, die im Anhang I dieser Richtlinie aufgeführt sind, wurden mit einem # gekennzeichnet.

Arten der Roten Listen sowie des Anh. I der EU-Vogelschutzrichtlinie sind grau unterlegt.

Bundesnaturschutzgesetz: **BNatSchG** = nach Bundesartenschutzverordnung / EU-Artenschutzverordnungen besonders geschützte Arten (§) bzw. streng geschützte Arten (§§).

Häufigkeit in Niedersachsen: **es** = extrem selten, **ss** = sehr selten, **s** = selten, **mh** = mäßig häufig, **h** = häufig, **ex** = ausgestorben, **nb** = nicht bewertet.

EHZ: Erhaltungszustand für Brutvögel in Niedersachsen (NI), atlantische Region: **günstig**, **stabil**, **ungünstig**, **schlecht**, **unbekannt** (NLWKN 2010, 2011).

Verantwortung: **V(Ni)** = Verantwortung Niedersachsens für den Erhalt der Art.

Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Niedersachsen (NLWKN 2010, 2011); ^L = prioritäre Arten, deren Schutz / Entwicklung über Schutz entsprechender Lebensraumtypen bzw. ^V = prioritäre Arten, deren Schutz / Entwicklung über EU-VSG oder Einzelprojekte gewährleistet werden kann.

Häufigkeitsklassen der Brutvögel: **A** = 1 Brutpaar (BP), **B** = 2-3 BP, **C** = 4-7 BP, **D** = 8-20 BP, **E** = 21-50 BP, **F** = 51-150 BP, **G** = >150 BP; bei den punktgenau erfassten Arten ist die tatsächliche Zahl der ermittelten Reviere angegeben; knapp außerhalb des UGs gelegene Brutreviere und Art-nachweise sind in Klammern gefasst.

Rast- und Gastvögel: **BZF** = Brutzeitfeststellung, **NG** = Nahrungsgast, **DZ** = Durchzügler.

Lfd. Nr.	Art	Gefährdung			Schutz		Häufigkeit in Niedersachsen	EHZ atlantische Region NI	V(NI)	Priorität	Häufigkeit im UG
		RL T-O	RL Nds	RL D	BNat SchG	EU-VSR					
01	Graureiher <i>Ardea cinerea</i>	V	V		§		mh				NG



Lfd. Nr.	Art	Gefährdung			Schutz		Häufigkeit in Niedersachsen	EHZ atlantische Region NI	V(NI)	Priorität	Häufigkeit im UG
		RL T-O	RL Nds	RL D	BNat SchG	EU-VSR					
02	Höckerschwan <i>Cygnus olor</i>				§		mh				1 BZF
03	Brandgans <i>Tadorna tadorna</i>				§		mh				1 BZF
04	Schnatterente <i>Anas strepera</i>				§		s				1 BZF
05	Krickente <i>Anas crecca</i>	3	3	3	§		mh				1 BZF
06	Stockente <i>Anas platyrhynchos</i>				§		h				A
07	Reiherente <i>Aythya fuligula</i>				§		mh				A
08	Rotmilan <i>Milvus milvus</i>	2	2		§§	#	s	ungünstig	hoch	höchst prioritär	NG
09	Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>				§§		mh				NG
10	Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	V	V		§§		mh				NG
11	Fasan <i>Phasianus colchicus</i>	◆	◆	◆	§		nb				A
12	Teichhuhn <i>Gallinula chloropus</i>			V	§§		mh				1 BV
13	Waldwasserläufer <i>Tringa ochropus</i>				§§		s				DZ
14	Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>				§		h				B
15	Kuckuck <i>Cuculus canorus</i>	3	3	3	§		mh				1 BZF



Lfd. Nr.	Art	Gefährdung			Schutz		Häufigkeit in Niedersachsen	EHZ atlantische Region NI	V(NI)	Priorität	Häufigkeit im UG
		RL T-O	RL Nds	RL D	BNat SchG	EU-VSR					
16	Sumpfohreule <i>Asio flammeus</i>	1	1	1	§§	#	ss	ungünstig	sehr hoch	höchst prioritär	DZ
17	Grünspecht <i>Picus viridis</i>				§§		mh	ungünstig	hoch	prioritär	1 BZF
18	Buntspecht <i>Dendrocopos major</i>				§		h				A
19	Feldlerche <i>Alauda arvensis</i>	3	3	3	§		h	ungünstig		prioritär	7 BV 5 BZF
20	Rauchschwalbe <i>Hirundo rustica</i>	3	3	V	§		h				NG
21	Baumpieper <i>Anthus trivialis</i>	V	V	V	§		h				1 BZF
22	Wiesenpieper <i>Anthus pratensis</i>	3	3	2	§		h			prioritär	1 BZF
23	Schafstelze <i>Motacilla flava</i>				§		h				5 BV 1 BZF
24	Bachstelze <i>Motacilla alba</i>				§		h				B
25	Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>				§		h				A
26	Nachtigall <i>Luscinia megarhynchos</i>	V	V		§		mh				1 BV
27	Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>				§		h				B
28	Schwarzkehlchen <i>Saxicola rubicola</i>				§		mh				2 BN; 2 BZF
29	Steinschmätzer <i>Oenanthe oenanthe</i>	1	1	1	§		s	ungünstig		höchst prioritär	DZ



Lfd. Nr.	Art	Gefährdung			Schutz		Häufigkeit in Niedersachsen	EHZ atlantische Region NI	V(NI)	Priorität	Häufigkeit im UG
		RL T-O	RL Nds	RL D	BNat SchG	EU-VSR					
30	Amsel <i>Turdus merula</i>				§		h				B
31	Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>				§		h				A
32	Teichrohrsänger <i>Acrocephalus scirpaceus</i>	V	V		§		h				1 BV
33	Gelbspötter <i>Hippolais icterina</i>	V	V		§		h				3 BZF
34	Dorngrasmücke <i>Sylvia communis</i>				§		h				4 BV; 1 BZF
35	Gartengrasmücke <i>Sylvia borin</i>	V	V		§		h				1 BZF
36	Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>				§		h				B
37	Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>				§		h				B
38	Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>				§		h				B
39	Kohlmeise <i>Parus major</i>				§		h				C
40	Gartenbaumläufer <i>Certhia brachydactyla</i>				§		h				A
41	Neuntöter <i>Lanius collurio</i>	3	3		§	#	mh	ungünstig		prioritär	2 BV, 2 BZF
42	Elster <i>Pica pica</i>				§		h				A
43	Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>				§		h				B



Lfd. Nr.	Art	Gefährdung			Schutz		Häufigkeit in Niedersachsen	EHZ atlantische Region NI	V(NI)	Priorität	Häufigkeit im UG
		RL T-O	RL Nds	RL D	BNat SchG	EU-VSR					
44	Star <i>Sturnus vulgaris</i>	3	3	3	§		h				1 BZF
45	Hausperling <i>Passer domesticus</i>	V	V		§		h				6 BV
46	Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>				§		h				B
47	Grünling <i>Carduelis chloris</i>				§		h				A
48	Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>	V	V		§		mh				1 BV, 2 BZF
49	Bluthänfling <i>Carduelis cannabina</i>	3	3	3	§		h				1 BV, 1 BZF
50	Goldammer <i>Emberiza citrinella</i>	V	V		§		h				3 BV, 1 BZF
Σ	<i>Brutvögel gesamt</i>										42
Σ	<i>Gastvögel gesamt</i>										8

ANLAGE 1

Gemeinde Ribbesbüttel

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ribbesbüttel“

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Seite 1

Stand: 22.07.2022

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
1. 21.07.22	Landkreis Gifhorn	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde Keine Bemerkungen oder Anregungen.</p> <p>Hinweise Brandschutz Allgemein: Zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wurden durch den Planaufsteller keine oder geringe Angaben gemacht. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann. Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen: Gebietstypik: Dorfgebiet (MD) 1 Vollgeschoss , GRZ 0,4, GFZ 0,4 mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, Gewerbegebiet keine ausreichenden Angaben zur Gebietstypik vorhanden. Bemessung: Gegen den B – Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden: 1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebiets-typen - Dorfgebiet (MD) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, Gewerbegebiet (GE) keine allgemeine Aussage zum Löschwasserbedarf möglich - für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hyd-</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p>

	<p>rantennetz) 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>Hinweis: Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§4 NBauO in Verbindung mit §§1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)</p> <p>Hinweise Kreisarchäologie Aus dem Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld sind archäologische Fundstellen bekannt (Ribbesbüttel FStNr. 1 und 22). Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt sind. Mit der Stellungnahme des Landkreises als Träger öffentlicher Belange bitte ich daher eine nachrichtliche Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen mit folgendem Inhalt: „Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Es erfolgt eine nachrichtliche Festsetzung zum Denkmalschutzgesetz Der Vorhabenträger wird sich frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn) in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.</p>
--	--	---

		<p><i>des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes NDSchG). Sämtliche Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 NDSchG. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.</i></p> <p>Um unnötige Verzögerungen zu vermeiden, wird empfohlen, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn) in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.</p> <p>Hinweise Untere Denkmalschutzbehörde In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde. In der Umgebung des geplanten Gebietes sind keine Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vorzufinden. Somit sind Auflagen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht erforderlich.</p> <p>Hinweise Kreisstraßenwesen Kreisstraßen und Ortsdurchfahrten sind nicht betroffen. Die OD-Grenze wird im Zuge der Planung der L 320 entsprechend verlegt.</p> <p>Hinweise Untere Wasserbehörde In Punkt 8.9 „Versickerung des Regenwassers“ wird behauptet, dass das Verfahren erlaubnisfrei sei. Dies ist nicht der Fall, (siehe §86 NWG). Daher sind für die Versickerung Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bei der UWB zu stellen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wurde beachtet. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wurde beteiligt.</p>
--	--	--	--

<p>05.05.22</p>	<p>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung Untere Bauaufsichtsbehörde Keine Bemerkungen oder Anregungen.</p> <p>Hinweise Brandschutz Allgemein: Zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wurden durch den Planaufsteller keine oder geringe Angaben gemacht. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann. Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen: Gebietstypik: Dorfgebiet (MD) 1 Vollgeschoss , GRZ 0,4, GFZ 0,4 mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, Gewerbegebiet keine ausreichenden Angaben zur Gebietstypik vorhanden. Bemessung: Gegen den B – Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden: 1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebiets-typen - Dorfgebiet (MD) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, Gewerbegebiet (GE) keine allgemeine Aussage zum Löschwasserbedarf möglich - für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p>
-----------------	---	--

		<p>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>Hinweis: Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§4 NBauO in Verbindung mit §§1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)</p> <p>Hinweise Kreisarchäologie Aus dem Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld sind archäologische Fundstellen bekannt (Ribbesbüttel FStNr. 1 und 22). Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt sind. Mit der Stellungnahme des Landkreises als Träger öffentlicher Belange bitte ich daher eine nachrichtliche Festsetzung in den Bebauungsplan 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). Sämtliche Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 NDSchG. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.“</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Es erfolgt eine nachrichtliche Festsetzung zum Denkmalschutzgesetz Der Vorhabenträger wird sich frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn) in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.</p>
--	--	--	---

		<p>Um unnötige Verzögerungen zu vermeiden, wird empfohlen, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn) in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.</p> <p>Hinweise Untere Denkmalschutzbehörde In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde. In der Umgebung des geplanten Gebietes sind keine Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vorzufinden. Somit sind Auflagen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht erforderlich.</p> <p>Hinweise Kreisstraßenwesen Kreisstraßen und Ortsdurchfahrten sind nicht betroffen.</p> <p>Hinweise Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde Auf Grund der bekannten Tätigkeiten zur Förderung von Erdöl/Erdgas in der Region wird empfohlen, das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (kurz: LBEG) am Bauleitplanverfahren zu beteiligen. (Aus Sicht der unteren Boden- und Immissionsschutzbehörde ergeben sich keine weiteren Hinweise und Anregungen, die über den beschriebenen Umfang bzw. Detaillierungsgrad hinausgehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde beachtet. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wurde beteiligt.</p>
2.	Amt für regionale Landesentwicklung		
3.	Regionalverband Großraum Braunschweig		

<p>4. 20.07.22</p>	<p>NLSTBV Nds. Landesbeh. für Straßenbau und Verkehr</p>	<p>Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen noch Bedenken. Die Anmerkungen und Bedenken aus der Stellungnahme vom 25.04.2022 gem. § 4(1) BauGB sind in den Unterlagen (siehe auch Pkt. 14 der Begründung) nicht wiedergegeben und nicht berücksichtigt.</p> <p>Hinweise zur Ortsdurchfahrt Der Bebauungsplanentwurf ist so aufgestellt, als ob die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) östlich des Geltungsbereiches festgesetzt ist. Dies ist bisher nicht der Fall. Es ist jedoch vom Planungsbüro Schütz auf Nachfrage bestätigt worden, dass die Gemeinde eine Versetzung der OD-Grenze beim Landkreis beantragt hat. Die Festsetzung einer Ortsdurchfahrt hat grundlegende Auswirkungen auf die Form der Erschließung und auf die Baugrenzen. Hierzu verweise ich auch auf die o.a. Stellungnahme. Ich bitte um Übersendung einer Kopie des Antrages auf Festsetzung/Änderung der OD-Grenze. Vorbehaltlich der Genehmigung/entsprechenden Festsetzung der OD-Grenze durch den Landkreis Gifhorn, kann auf die Eintragung der Bauverbotszone (und der damit verbundenen Änderung der Baugrenze) und des Zu- und Abfahrtsverbotes im Bebauungsplanentwurf verzichtet werden. Die Abhängigkeit ist in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen. Eine Zustimmung kann in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf nur vorbehaltlich der vorgenannten Änderung der OD-Grenze erteilt werden.</p> <p>Hinweise auf die Stellungnahme der frühzeitigen Behördenbeteiligung Die weiteren Anregungen und Bedenken, die nicht durch eine Änderung der OD-Grenze berührt werden, bleiben aus der o.a. Stellungnahme weiter bestehen. Inwieweit sich aus der Festsetzung der OD-Grenze Änderungen ergeben, die durch den Bebauungsplan baurechtlich abgesichert werden müssen, ist nicht bekannt.</p> <p>Keine grundsätzlichen Bedenken. Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o a. Bebauungsplanentwurf in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.</p>	<p>Die Bedenken werden berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Eine Kopie des Antrags auf Versetzung der OD-Grenzen beim Landkreis wird der NLSTBV übersendet.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p>
------------------------	--	---	---

<p>25.04.22</p>	<p>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</p> <p>Hinweise zur Prüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Mit der Ansiedlung von Gewerbe im Bereich des neuen Gewerbegebietes erhöht sich die Frequentierung an der Einmündung „Am Sandberg“. Die L 320 kann in diesem Bereich aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der durch die Ortstafel gegebenen zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h als Straße im Vorfeld bebauter Gebiete eingestuft werden. Über ein Verkehrsgutachten zu prüfen, ob die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gegeben ist und ob entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) die Erforderlichkeit einer Abbiegespur besteht. Für die Prüfung der Erforderlichkeit einer Abbiegespur ist die L 302 aufgrund ihrer Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen als Anbaufreie Straße zu betrachten. Der Bestand und die weiteren Planungen sowie der Prognosefall, sind mit einzubeziehen.</p> <p>Hinweise zur Nutzung des „Gifhorner Weg“ ausschließlich im Havariefall Damit der „Gifhorner Weg“ ausschließlich im Havariefall genutzt wird, sind bauliche Maßnahmen vorzusehen (z.B. Poller, Schranke oder Ähnliches).</p> <p>Hinweise zur Bauverbotszone und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt In der Zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes sind die Bauverbotszone sowie die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt darzustellen. In den Bereichen des vorliegenden Bebauungsplanes in denen Flächen des Bebauungsplanes „Ortfeld II“ überplant werden, sind die Sichtdreiecke einschließlich der zugehörigen textlichen Festsetzung zu übernehmen.</p> <p>Hinweise zu Lärmschutzmaßnahmen Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulasträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.</p> <p>Hinweise zur Umweltprüfung Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen. Ich bitte Sie jedoch die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen die ggf. noch zu den bereits enthaltenen Flächen hinzukommen, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum Geltungsbereich mit darzustellen. Eine Betroffenheit</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Gemeinde ist davon ausgegangen, dass die OD-Grenze bereits bis an die Einmündung des Gifhorner Weges verlegt wurde, da eine Verlegung Voraussetzung für die Aufstellung der 3. Änderung des B-Plans Ortfeld II war (Aufhebung der Bauverbotszone, direkte Erschließung der Grundstücke von der L 320). Die Gemeinde wird zeitnah einen Antrag auf Verlegung der OD-Grenze stellen. Durch die Lage innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen verändern sich auch die Voraussetzungen zur Erforderlichkeit einer Abbiegespur. Danach ist entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gegeben. Das Erfordernis einer Abbiegespur besteht nicht.</p> <p>Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Durch die Verlegung der OD-Grenze an die östliche Flurgrenze der Gemeindestraße „Gifhorner Weg“ entfallen die Festsetzungen einer Bauverbotszone sowie der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt. Die erforderlichen Sichtdreiecke an der Einmündung „Am Sandberg“ liegen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans `Gewerbegebiet` und wurden bereits bei der 3. Änderung des B-Plans Ortfeld II festgesetzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
-----------------	--	---

		<p>mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können.</p> <p>Hinweise zu Gehwegen entlang der Landesstraße Sofern die Gemeinde mittelfristig eine Ortsentwicklung bis zur östlichen Ortstafel anstrebt, sollte man zur Herstellung eines Ortscharakters schrittweise über das Anlegen von Gehwegen entlang der Landesstraße nachdenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>										
5.	NLWKN Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz												
6.	Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie												
28.06.22	Wintershall DEA	<p>Keine Bedenken Der räumliche Geltungsbereich des oben genannten Verfahrens liegt außerhalb unserer öffentlich-rechtlich verliehenen Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz (BBergG) zur Gewinnung von Rohstoffen. In unserem Eigentum befindliche Bohrungen oder Anlagen sind von dem Verfahren ebenfalls nicht betroffen.</p>											
16.05.22		<p>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</p> <p>Hinweise zum Nachbergbau Nachbergbau Themengebiet Tiefbohrungen Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen im Bereich von Tiefbohrungen mit folgenden UTM Koordinaten:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bohrungsname</th> <th>Bodenschatz</th> <th>Bergbauunternehmen</th> <th>Ostwert</th> <th>Nordwert</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Siegfried (Hillerse) 1</td> <td>Erdöl</td> <td>Gewerkschaft Siegfried</td> <td>32595769</td> <td>5806575</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bezüglich des Verfüllungszustandes der Bohrungen liegen möglicherweise unvollständige Informationen vor. Wir bitten Sie daher, die genannten Unternehmen oder deren Rechtsnachfolger zwecks Rückfragen zum Verwahrungszustand wie auch zur Bestimmung der genauen Lage der Bohrung(en) am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Verfüllte Förderbohrungen dürfen grundsätzlich nach den bergrechtlichen Vorschriften nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten, welche aus einer Himmelsrichtung auch mit schwerem Gerät zugänglich sein muss. Falls von diesem Grundsatz abgewichen werden soll, ist das LBEG erneut zu beteiligen.</p> <p>Hinweise zu Rohstoffen</p>	Bohrungsname	Bodenschatz	Bergbauunternehmen	Ostwert	Nordwert	Siegfried (Hillerse) 1	Erdöl	Gewerkschaft Siegfried	32595769	5806575	<p>Den Hinweisen wurde nachgegangen. Die Kompensationsfläche ist nicht von Bohrungen betroffen.</p> <p>Den Hinweisen wurde nachgegangen.</p>
Bohrungsname	Bodenschatz	Bergbauunternehmen	Ostwert	Nordwert									
Siegfried (Hillerse) 1	Erdöl	Gewerkschaft Siegfried	32595769	5806575									

		<p>Im Planungsgebiet liegen Rohstoffsicherungsgebiete, die der langfristigen Rohstoffversorgung dienen und die deshalb bei öffentlichen Planungen berücksichtigt werden sollten. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rohstoff</th> <th>Bezeichnung</th> <th>Blattnummer</th> <th>Ordnung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sand</td> <td>S/4</td> <td>3528</td> <td>Lagerstätte 2. Ordnung, von volkswirtschaftlicher Bedeutung. Raumbedeutsame Planungen in diesem Gebiet sollen mit dem LBEG abgestimmt werden. Gebiet mit potentiell wertvollen Rohstoffvorkommen. Eine genaue Bewertung ist hier mangels ausreichender Untersuchungsergebnisse noch nicht möglich. Von raumbedeutsamen Planungen in diesem Gebiet ist das LBEG rechtzeitig zu unterrichten.</td> </tr> <tr> <td>Sand</td> <td>S/1</td> <td>3628</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Hinweise zum Schutzgut Boden Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundesbodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden. Die Hinweise zum Bodenmanagement in Kapitel 7 werden begrüßt. Wir empfehlen die Überprüfung des Hinweises zur Errichtung zeitweiser Bau- und Montageplätze. Hier sollten Standorte gewählt werden, die keine besondere Verdichtungsempfindlichkeit aufweisen. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.</p>	Rohstoff	Bezeichnung	Blattnummer	Ordnung	Sand	S/4	3528	Lagerstätte 2. Ordnung, von volkswirtschaftlicher Bedeutung. Raumbedeutsame Planungen in diesem Gebiet sollen mit dem LBEG abgestimmt werden. Gebiet mit potentiell wertvollen Rohstoffvorkommen. Eine genaue Bewertung ist hier mangels ausreichender Untersuchungsergebnisse noch nicht möglich. Von raumbedeutsamen Planungen in diesem Gebiet ist das LBEG rechtzeitig zu unterrichten.	Sand	S/1	3628		<p>Die Kompensationsfläche ist im RROP als Vorbehaltsgebiet `Rohstoffgewinnung ausgewiesen. Konflikte mit dem Kompensationsziel liegen nicht vor.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p>
Rohstoff	Bezeichnung	Blattnummer	Ordnung												
Sand	S/4	3528	Lagerstätte 2. Ordnung, von volkswirtschaftlicher Bedeutung. Raumbedeutsame Planungen in diesem Gebiet sollen mit dem LBEG abgestimmt werden. Gebiet mit potentiell wertvollen Rohstoffvorkommen. Eine genaue Bewertung ist hier mangels ausreichender Untersuchungsergebnisse noch nicht möglich. Von raumbedeutsamen Planungen in diesem Gebiet ist das LBEG rechtzeitig zu unterrichten.												
Sand	S/1	3628													

	<p>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.</p> <p>Hinweise zur Ferngasleitung <u>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</u> Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><u>Objektname</u></th> <th><u>Betreiber</u></th> <th><u>Leitungstyp</u></th> <th><u>Leitungsstatus</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FG-Leitung Braunschweig - Wolfsburg</td> <td>(nicht angeben)</td> <td>Gashochdruckleitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> </tbody> </table> <p>Hinweise zum Bergbau: Markscheideri Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte Die laut unseren Unterlagen in dem Verfahrensgebiet liegenden aufrechterhaltenen Rechte (§149 ff. Bundesberggesetz) sind in dieser Stellungnahme unten folgend aufgeführt.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><u>Berechtigungsart</u></th> <th><u>Berechtigungsname</u></th> <th><u>Rechtsinhaber</u></th> <th><u>Gemarkung</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdöfaltverträge</td> <td>E 1240 Celle</td> <td>Wintershall DEA Deutschland GmbH</td> <td>Ribbesbüttel</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die genannten Verträge haben privatrechtlichen Charakter. Wir bitten Sie daher sich für Fragen inhaltlicher Art an die genannten Unternehmen oder deren Rechtsnachfolger zu wenden sowie diese am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Hinweise zu Baugrundverhältnissen Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten ge-</p>	<u>Objektname</u>	<u>Betreiber</u>	<u>Leitungstyp</u>	<u>Leitungsstatus</u>	FG-Leitung Braunschweig - Wolfsburg	(nicht angeben)	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	<u>Berechtigungsart</u>	<u>Berechtigungsname</u>	<u>Rechtsinhaber</u>	<u>Gemarkung</u>	Erdöfaltverträge	E 1240 Celle	Wintershall DEA Deutschland GmbH	Ribbesbüttel	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die vorhandene Gasleitung und deren Schutzstreifen werden berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Wintershall DEA Deutschland GmbH wird am Verfahren beteiligt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt</p>
<u>Objektname</u>	<u>Betreiber</u>	<u>Leitungstyp</u>	<u>Leitungsstatus</u>															
FG-Leitung Braunschweig - Wolfsburg	(nicht angeben)	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb															
<u>Berechtigungsart</u>	<u>Berechtigungsname</u>	<u>Rechtsinhaber</u>	<u>Gemarkung</u>															
Erdöfaltverträge	E 1240 Celle	Wintershall DEA Deutschland GmbH	Ribbesbüttel															

		<p>mäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungs-inhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	
7	LGLN Regionaldirektion BS		
8.	LGLN - Katasteramt Gifhorn		
9. 29.06.22	LGLN - Kampfmittelbeseitigung	<p>Hinweise der Kampfmittelbeseitigung Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor: Fläche A und Fläche B <u>Luftbilder:</u> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <u>Luftbildauswertung:</u> Fläche A: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Fläche B: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <u>Sondierung:</u> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.</p>

		<p><u>Räumung:</u> Die Fläche wurde nicht geräumt. <u>Belastung:</u> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>	
10. 28.06.22	Landwirtschaftskammer NDS, Bezirksstelle Braunschweig	<p>Hinweise Die Übernahme unserer Hinweise zur Tolerierung landwirtschaftlicher Immissionen sowie zur Anlage und Pflege der Anpflanzungen entlang von Ackerflächen und Wirtschaftswegen begrüßen wir.</p> <p>Alle weiteren Anmerkungen unserer vorherigen Stellungnahme zur Folgenutzung des Tierheimgeländes, zur Berücksichtigung von Be- und Entwässerungsleitungen der umgebenden Ackerflächen sowie zur flächensparenden Kompensation halten wir weiterhin aufrecht und bitten um entsprechende Berücksichtigung dieser Aspekte.</p>	
11.04.22		<p>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung Hinweis zur vorrangigen Innenentwicklung Eine Begründung der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen für bauliche Zwecke ist unter dem Aspekt der vorrangigen Innenentwicklung im Begründungstext erfolgt. Für eine bessere Nachvollziehbarkeit wäre die Offenlegung der Prüfung von bereits überplanten oder versiegelten Bestandsflächen für gewerbliche Zwecke wünschenswert. In diesem Zusammenhang ist auch die zukünftige Nutzung des Areals des Tierschutzvereins zu prüfen, da dieser lt. Begründungstext in absehbarer Zeit umsiedeln wird.</p> <p>Hinweis zu potentiellen Be- oder Entwässerungsleitungen Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen sind Vorhandensein, Verlauf und Betroffenheit von Be- oder Entwässerungsleitungen im Bereich des Plangebiets mit der örtlichen Landwirtschaft festzustellen. Ggf. sind diese Leitungen im Vorfeld aufzunehmen und umzuleiten, um die ordnungsgemäße Be- oder Entwässerung der umgebenden Flächen auch weiterhin zu gewährleisten.</p> <p>Hinweise zur verkehrlichen Erschließung Dass die Erschließung des Gewerbegebiets ausschließlich über die Straße „Am</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Das bestehende Tierheim ist im Privatbesitz. Der Gemeinde liegen keine Informationen zur zukünftigen Nutzung vor</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Sandberg“ erfolgen soll, begrüßen wir, da so Begegnungen von Gewerbe- und Landwirtschaftsverkehr im „Gifhorner Weg“ vermieden werden.</p> <p>Hinweise zum Pflanzstreifen Entlang der Geltungsbereichsgrenzen ist ein rd. 5 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Dieser Pflanzstreifen grenzt somit unmittelbar an die benachbarten Ackerflächen und Wirtschaftswege an. Um eine Beeinträchtigung der Nutzung, Bewirtschaftung bzw. Unterhaltung dieser Flächen und Wege durch das Heranwachsen von Wurzelmasse oder das Herüberhängen von Geäst zu vermeiden, sind ein ausreichender Pflanzabstand mindestens gem. §50 NNachbG einzuhalten und regelmäßige Rückschnitte der Bäume und Sträucher durchzuführen. Wir bitten ausdrücklich um eine entsprechende Ergänzung der Begründung.</p> <p>Hinweise zu landwirtschaftlichen Immissionen Die o.g. Anpflanzungen übernehmen hinsichtlich der aus der Flächenbewirtschaftung herrührenden Immissionen wie Stäuben, Lärm oder Gerüchen eine gewisse Pufferfunktion, können ein Hineinwirken in den Plangelungsbereich jedoch nicht verhindern. Vor diesem Hintergrund ist die Tolerierung dieser Immissionen durch die zukünftigen Gewerbetreibenden vorauszusetzen.</p> <p>Bedenken zur externen Kompensationsmaßnahme Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen extern auf einer Ackerfläche des Kompensationspools „Rolfsbütteler Feld“ umgesetzt werden. Konkret ist die Umwandlung von 1 ha Ackerland in Magerrasen mit Büschen und Zaunpfehlen vorgesehen. Durch diese Maßnahme und den festgesetzten späten Mahdtermin ist eine landwirtschaftliche Folgenutzung der Fläche auszuschließen, sodass die Kompensation einen zusätzlichen Flächenverlust für die Landwirtschaft bedeutet. Gemäß §15 (3) BNatSchG sind Kompensationsmaßnahmen unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange anzulegen. Angesichts des angespannten und sich stets verknappenden Flächenmarkts stellt der Entzug landwirtschaftlicher Fläche aus der Produktion einen solchen zu berücksichtigenden Belang dar. Vor diesem Hintergrund halten wir die Überarbeitung der Planungen des naturschutzfachlichen Ausgleichs der mit dem Gewerbegebiet verbundenen Eingriffe für geboten. Vorrangig sind dazu flächensparende Möglichkeiten wie z.B. Flächenentsiegelungen, die ökologische Aufwertung von Forstflächen oder vorhandenen Biotopen sowie produktionsintegrierte Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen zu prüfen und umzusetzen. Diese Aspekte sind auch bei künftigen Pool-Lösungen stärker zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die, externe Kompensationsmaßnahme ist aus artenschutzrechtlichen Gründen für das Schutzgut Tiere erforderlich. Es wird der Verlust von zwei Revieren der Feldlerche, eines Reviers der Wiesenschafstelze und zwei Revieren des Schwarzkehlchens ausgeglichen. Da diese Kompensationsmaßnahme die Ansprüche an den Lebensraum von Offenlandvögeln erfüllen muss (Abstände zu Siedlungsrändern und sonstigen Vertikalstrukturen), sind die vorgeschlagenen, vorrangigen Maßnahmen von flächensparenden Möglichkeiten wie z.B. Flächenentsiegelungen, die ökologische Aufwertung von Forstflächen oder vorhandenen Biotopen sowie produktionsintegrierte Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen zwar wünschenswert, aber für dieses Planverfahren nicht zielführend. Innerhalb der 10.000 m² großen Kompensationsfläche kann der erforderliche Kompensationsbedarf von 8.741 m² für den Verlust von 26.224 Flächenwerten für das Schutzgut Pflanzen/Biotoptypen und der erforderliche Kompensationsbedarf von 8.026 m² für den Eingriff in das Schutzgut Boden abgedeckt werden. Es verbleibt für das Schutzgut Pflanzen/Biotoptypen ein Überschuss von 1.259 m² mit 3.776 Flächenwerten und ein Überschuss von 1.974 m² für das Schutzgut Boden.</p>
--	--	--	---

		Wir bitten eindringlich um Berücksichtigung der o.g. Punkt im weiteren Verfahren und erheben nur unter dieser Voraussetzung keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen.	
11.	Forstamt Südostheide der LWK		
12.	Nds. Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel		
13.	Forstamt Unterlüß		
14. 27.07.22 04.05.22	Wasserverband Gifhorn	<p>Hinweise zur Löschwasserversorgung Bei ungestörten Netzverhältnissen wird die Löschwasserversorgung im Bereich der geschlossenen Ortschaften grundsätzlich nur bis zu einer Menge von 48 m³/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet.</p> <p>Hinweise zum Schmutzwasser Die Anbindung in das bestehende TW-Ortsnetz sowie in das vorhandene Abwasser-Druckleitungssystem ist möglich, die Anbindepunkte sind mit dem Investor abgestimmt.</p> <p>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung Keine Bedenken</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Für eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser werden im Zuge der Ausführungsplanung einvernehmliche Lösungen mit dem Wasserverband, dem Landkreis und dem Gemeindebrandmeister herbeigeführt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
15. 07.04.22	Unterhaltungsverband Oberaller	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Hinweise zur Beseitigung des Niederschlagswassers Die vorgesehene dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird seitens des Unterhaltungsverbandes begrüßt.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
16. 08.04.22	Tennet	<p>Nicht berührt Hinweise Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
17. 05.04.22	Avacon AG	<p>Hinweise zu Versorgungsanlagen Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>18. 04.07.22</p> <p>03.05.22</p>	<p>Deutsche Telekom Netz- produktion GmbH</p>	<p>Da sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 03.05.2022 keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben, gilt diese weiterhin.</p> <p>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung Hinweise zur Ausführungsplanung Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordination mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und ggf. diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. 	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p>
---	---	---	---

		<p>- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</p> <p>- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
19.	DFMG – Deutsche Funkturm		
20.	Deutsche Bahn		
21.	LEA Eisenbahnaufsicht		
22.	LNVG Landesnahverkehrsgesellschaft NDS		
23.	Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn		
24. 18.07.22	LSW Netz	<p>Hinweis zur Gasversorgung Aus gegebenem Anlass wird eine Erschließung des Baugebietes mit einem Gasversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen im wirtschaftlichen und politischen Umfeld voraussichtlich nicht erfolgen.</p> <p>Keine Bedenken bei Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise sowie unserer Stellungnahme vom 05.05.2022B</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Erschließungsträger wird die Möglichkeiten der Gasversorgung mit der LSW Netz abstimmen.</p>
05.05.22		<p>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</p> <p>Keine Bedenken bei Berücksichtigung der folgenden Hinweise</p>	

		<p>Hinweis zur Netzstation Zur Versorgung des zukünftigen Baugebiets mit elektrischer Energie kann die Errichtung einer neuen Netzstation innerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlich werden. Zur Aufstellung würde in diesem Fall eine ca. 5,5 m x 6,0 m große Fläche (schmale Seite zur Straße) benötigt werden. Als technisch sinnvoll würde sich ein Aufstellplatz in räumlicher Nähe zur geplanten Wendeanlage anbieten.</p> <p>Hinweis zu Sonderverbraucher Um eine langfristig sichere und effiziente Versorgung gewährleisten zu können, sind wesentliche Prämissen für die Netzplanung notwendig. Daher ist es erforderlich, sogenannte „Sonderverbraucher“ zu berücksichtigen. Bitte setzen Sie uns daher insbesondere über die Planung von Ladefrastruktur für Elektrofahrzeuge mit <u>mehr als 12 kVA</u> in Kenntnis. Spätere Änderungen der Planungsprämissen können zu veränderten Trassenverläufen und/oder zusätzlichem Platzbedarf führen. Aus gegebenem Anlass wird die Erschließung des Baugebietes mit einem Gasversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen im wirtschaftlichen und politischen Umfeld erneut geprüft.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Es erfolgt eine Festsetzung der Netzstation.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Netzplanung wird der LSW Netz abgestimmt. Begründung wird geändert.</p>
<p>25. 08.07.22</p>	<p>Vodafone Kabel</p>	<p>Geltungsbereich A Keine Einwände</p> <p>Hinweise Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Hinweise zur Versorgung Breitbandanschlüssen Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an green-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Im Zuge der Ausführungsplanung wird mit der Vodafone Kontakt aufgenommen. Die Begründung wird ergänzt.</p>

		<p>field.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).</p> <p>In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.</p> <p>Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.</p> <p>Geltungsbereich B Keine Einwände</p> <p>Hinweise Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
26.	WOBCOM		
27.	Staatl. Baumanagement		
28.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
29. 21.06.22	Bundeswehr	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	
30.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt BS		
31.	Industrie- und Handelskammer		
32. 20.04.22	Handwerkskammer	Keine Bedenken	

33.	Bischöfliches Generalvikariat HI		
34.	Kirchenamt in Gifhorn		
35.	Agentur für Arbeit		
36.	Finanzamt Gifhorn		
37.	Polizeiinspektion Gifhorn		
38.	Feuerwehr, Gemeindebrandmeister, Zivilschutz		
39. 27.07.22	Samtgemeinde Isenbüttel	<p>Hinweise zum Brandschutz Der Forderung des Brandschutzes auf Seite 30 und 31 Ihres Entwurfes zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Ribbesbüttel kann ich mich nur anschließen. Eine Beurteilung des Umfanges der Löschwasserversorgung ist aufgrund des Entwurfs nicht möglich, da nicht erkennbar ist, welche Gewerbebetriebe mit welcher Brandlast sich dort ansiedeln werden. Die ortsübliche Löschwassermenge von 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW dürfen viel zu gering sein. Die Wasserversorgung sollte deutlich größer sein, mindestens die doppelte Menge betragen, bei besonderen Gewerbebetrieben ggfs. auch noch mehr. Dies sollte bei der Planung berücksichtigt werden. Weiterhin wäre es wünschenswert, wenn in dem Gewerbegebiet bereits Flächen für zusätzliche Löschwasserversorgung (Brunnen oder Zisternen) vorgehalten und nicht vermarktet werden. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens werden entsprechende Auflagen und Bedingungen objektbezogen mit dem Landkreis Gifhorn abgestimmt. Es wäre daher gut, wenn eine geeignete Infrastruktur bei der Wasserversorgung schon eingeplant wäre.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Für eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser werden im Zuge der Ausführungsplanung einvernehmliche Lösungen mit dem Wasserverband, dem Landkreis und dem Gemeindebrandmeister herbeigeführt.</p>
19.04.22		<p>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung Hinweis zum Pflanzgebot Das Planzeichen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist doppelt aufgeführt (Darstellung mit ‚A‘ ist nicht in der Planzeichnung vorhanden).</p>	<p>Der Hinweis wird zurückgewiesen Das Planzeichen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit der Kennzeichnung ‚A‘ bezieht sich auf die Heckenanpflanzung im Süden des `Gifhorer Weges` und ist in der Planzeichnung vorhanden.</p>

		<p>Hinweis zur Einschränkung von Lagerplätzen im Freien Es ist fraglich, ob die Festsetzung zur Einschränkung von Lagerplätzen im Freien, die das Gesamtbild der Umgebung verunstalten können, bestimmt genug ist. Da keine Bewertungskriterien vorgegeben sind, kann hier nur objektiv bewertet werden. Dies wäre dann aber keine rechtssichere Festsetzung. Auch in der Begründung sind keine weitergehenden Erklärungen vorhanden.</p> <p>Hinweis zum Geltungsbereich Ist in den Geltungsbereich nicht auch die Einmündung zur Landesstraße aufzunehmen (falls hier bodenordnende Maßnahmen erforderlich sind)?</p> <p>Hinweis zum Umweltbericht Im Umweltbericht von Biodata (S. 7) wird unter der Überschrift „Flächennutzungsplan“ angegeben, dass der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ribbesbüttel entwickelt wird. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine Landwirtschaftsfläche ausweist und es sich um den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel handelt, ist die Angabe nicht korrekt. Es wird angeregt die Formulierung der Begründung (S. 11) zu übernehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Festsetzung wird nicht weiter verfolgt.</p> <p>Der Hinweis wird nicht beachtet. Bodenordnende Maßnahmen sind im Kreuzungsbereich mit der Landesstraße nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Der Umweltbericht wird geändert.</p>
--	--	--	---

Interessenverbände

<p>IV 1. 25.04.22</p>	<p>Nds. Landvolk</p>	<p>Stellungnahme für die örtliche Landwirtschaft, die Feldberegner und gleichzeitig für den Dachverband der Beregnungsverbände im Landkreis Gifhorn:</p> <p>Hinweise zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen Inanspruchnahme bedeutet einen Flächenverlust Aus diesem Grunde fordern wir, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden nicht berücksichtigt. Die Forderung, alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorzunehmen, führt bei gleicher Größe der Gewerbefläche zu einer Vergrößerung des Plangebietes und somit zu keiner Verringerung der in Anspruch genommenen Flächen. Die, externe Kompensationsmaßnahme ist aus artenschutzrechtlichen Gründen für das Schutzgut Tiere erforderlich. Es wird der Verlust von zwei Revieren der Feldlerche, eines Reviers der Wiesenschafstelze und zwei Revieren des Schwarzkehlchens ausgeglichen. Da diese Kompensationsmaßnahme die Ansprüche an den Lebensraum von Offenlandvögeln erfüllen muss (Abstände zu Siedlungsrändern und sonstigen Vertikalstrukturen), sind die vorgeschlagenen, vorrangigen Maßnahmen von flächensparenden Möglichkeiten wie z.B. Flächenentsiegelungen, die</p>
---------------------------	----------------------	---	--

		<p>Hinweise zu Auswirkungen auf den ländlichen Verkehr Die Auswirkungen auf den ländlichen Verkehr müssen so gering wie möglich gehalten werden. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist durchgehend sicherzustellen.</p> <p>Hinweise zu möglichen Beeinträchtigungen der Landwirtschaft Die Abgrenzung des Gebietes zu den landwirtschaftlichen Flächen ist so vorzunehmen, dass eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Flächen ausgeschlossen ist. Bezüglich der Pflanzhinweise weisen wir auf die Pflanzliste der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Braunschweig als Fachbehörde und schließen uns dieser an.</p> <p>Hinweise zu Emissionen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten Da die Nachbarschaft durch landwirtschaftliche Nutzflächen gekennzeichnet ist, halten wir es für dringend erforderlich, bereits in der Begründung des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen, dass Emissionen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten auf den angrenzenden Flächen hinzunehmen sind.</p>	<p>ökologische Aufwertung von Forstflächen oder vorhandenen Biotopen sowie produktionsintegrierte Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen zwar wünschenswert, aber für dieses Planverfahren nicht zielführend. Innerhalb der 10.000 m² großen Kompensationsfläche kann der erforderliche Kompensationsbedarf von 8.741 m² für den Verlust von 26.224 Flächenwerten für das Schutzgut Pflanzen/Biototypen und der erforderliche Kompensationsbedarf von 8.026 m² für den Eingriff in das Schutzgut Boden abgedeckt werden. Es verbleibt für das Schutzgut Pflanzen/Biototypen ein Überschuss von 1.259 m² mit 3.776 Flächenwerten und ein Überschuss von 1.974 m² für das Schutzgut Boden.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Negative Auswirkungen auf den ländlichen Verkehr und Einschränkungen bei der Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen sind nicht erkennbar.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist nicht erkennbar. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Braunschweig als Fachbehörde wurde im Planverfahren beteiligt. Hinweise zur Pflanzliste liegen nicht vor.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Begründung wird ergänzt.</p>
IV 2. 21.07.22	KONU Natur- und Umweltschutzverbände	Keine Einwände	
02.05.22		Keine Bedenken	
IV 3.	Landesverband Erneuerbare Energien		

Nachbargemeinden

N 1.	Stadt Gifhorn		
------	---------------	--	--

N 2. 22.06.22	Gemeinde Isenbüttel	Keine Bedenken	
N 3. 06.04.22	Gemeinde Wasbüttel	Die Gemeinde Wasbüttel gibt keine Stellungnahme ab.	
N 4.	Gemeinde Röttgesbüttel		
N 5.	Gemeinde Adenbüttel		
N 6.	Gemeinde Hillerse		
N 7.	Gemeinde Leiferte		

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

--	--	--	--

Gemeinde Ribbesbüttel

Ortschaft Ausbüttel



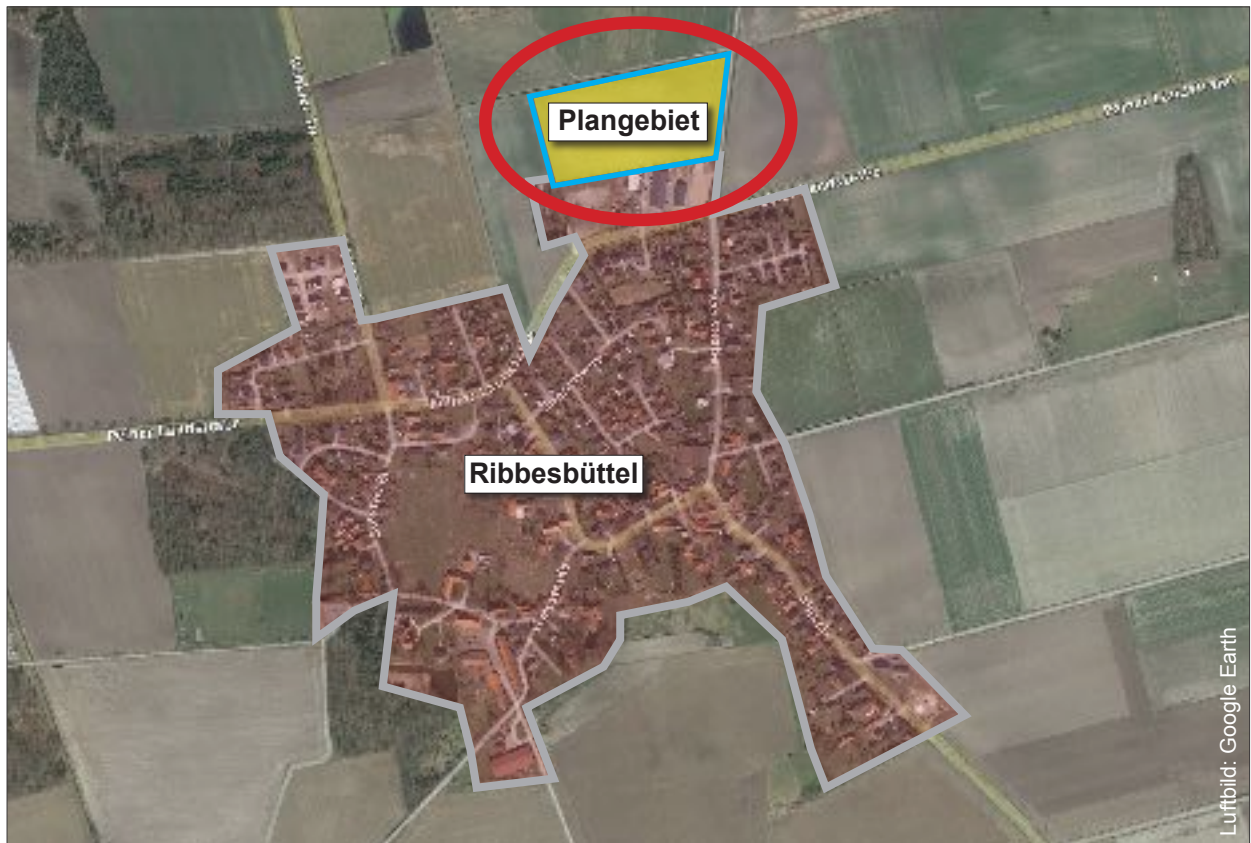
Bebauungsplan Gewerbegebiet Ribbesbüttel

Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

zugleich 3. teilw. Änderung des Bebauungsplanes Ortfeld II

Zusammenfassende Erklärung

§ 10a BauGB



Bebauungsplan `Gewerbegebiet Ribbesbüttel`

Zusammenfassende Erklärung

A Ziel des Bebauungsplanes

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Ribbesbüttel` ist die Nachfrage nach geeigneten Gewerbegrundstücken. Neben dem allgemein dringenden, regionalen Bedarf an Gewerbeflächen liegen der Gemeinde Ribbesbüttel vermehrt Anfragen von örtlichen und in der Region ansässigen Gewerbebetrieben vor, die aufgrund beengter, innerörtlicher Lagen bzw. nachbarschaftlicher Konflikte keine Erweiterungsmöglichkeiten am vorhandenen Standort sehen und neue Gewerbegrundstücke vor Ort suchen. Neben der Verlagerung von Betrieben innerhalb der Gemeinde liegen auch Bewerbungen von vorhandenen Gewerbebetrieben aus der direkten Umgebung vor, die geeignete, neue Standorte suchen.

Freie Gewerbegrundstücke sind sowohl in der Gemeinde Ribbesbüttel als auch in der Samtgemeinde Isenbüttel nicht vorhanden. Das einzige bestehende Gewerbe- und Industriegebiet in der Samtgemeinde liegt nördlich der Ortslage von Isenbüttel in der Gemarkung des Grundzentrums Isenbüttel. Die Gewerbe- und Industrieflächen östlich und westlich der Moorstraße in einer Größe von ca. 80 ha sind bereits vollständig vermarktet und meistens mit mobilitätsaffinen Nutzungen bebaut, die häufig einen Bezug zur Volkswagen AG in Wolfsburg haben.

Die Gemeinde Ribbesbüttel hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, um diesem Fehlbedarf an Gewerbeflächen zu entsprechen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst im Norden der Ortslage in Ergänzung der dort vorhandenen gewerblichen Nutzung eine ca. 3,7 ha große bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes, das vorrangig die Ansiedlung von kleineren Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben vorsieht. Auf der Bewerberliste stehen u.a. Betriebe des Baugewerbes und des KFZ-Handels, die überwiegend aus Ribbesbüttel und dem regionalen Umfeld kommen. Für größere, überregional tätige Gewerbebetriebe sind die kleinflächigen Grundstücke nicht vorgesehen. Die Konzeption des Gewerbegebietes mit nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben entspricht in seiner Größe der regionalplanerischen und kommunalen Bedeutung der Gemeinde Ribbesbüttel.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Ribbesbüttel in Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbebetrieben und dadurch in räumlicher Distanz zu den innerörtlichen, südlich der Peiner Landstraße liegenden Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt direkt über die überörtliche Landesstraße.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Gewerbegebietes geschaffen werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 (5 - 7) und § 1a BauGB berücksichtigt sowie die Erschließung und Versorgung sichergestellt.

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

B Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen hat die Gemeinde die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a (BauGB) zu berücksichtigen. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, bewerteten und beschriebenen voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung werden nachfolgend zusammengefasst und im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Biodata GbR, Braunschweig wurde mit der Erstellung eines Fachbeitrages¹ zum speziellen Artenschutz beauftragt, in dem der Biotopschutz sowie Aspekte des besonderen Artenschutzes (Gesetzlich geschützte Pflanzen und Brutvögel) nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersucht wurden.

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

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

Der Gesamtkompensationsbedarf für die genannten fünf Reviere beträgt 1,0 ha. Voraussetzung dafür ist, dass für die genannten Arten strukturell geeignete Flächen, die den jeweiligen Habitatansprüchen genügen, gewählt werden.

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

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

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

Umweltbericht

Die Biodata GbR, Braunschweig hat den Umweltbericht² zum B-Plan sowie mit der dazu notwendigen Erfassung von Grundlagendaten erstellt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ebenso zu berücksichtigen wie gemäß § 1 a (3) BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB

1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Biodata GbR, Braunschweig, September 2021

2 Umweltbericht, Biodata GbR, Braunschweig, 03.02.2022

bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

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

Gemäß § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. V. mit § 3a und § 3b UVPG unterliegt das Vorhaben grundsätzlich der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. Nach § 17 Abs. 1 Satz 1 UVPG wird die UVP allerdings nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsverfahren des B-Plans als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Die Durchführung einer eigenständigen Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG entfällt, da der Umweltbericht den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist dieser als Anhang beigelegt.

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

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als intensiv genutzte Ackerfläche genutzt. Es unterliegt keinem gesetzlichen Schutzstatus als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung des Natura 2000-Netzes, wie FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete, sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale befinden sich ebenfalls nicht auf dem Gebiet.

Das östlich vom Plangebiet gelegene an den Gifhorner Weg angrenzende LSG „Gifhorner-, Winkeler-, Fahleheide“ .

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Alternative Flächen, insbesondere freie Baugrundstücke im Innenbereich stehen in Ribbesbüttel nicht zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der gewerblichen Wirtschaft und unter Beachtung der Belange einer sinnvollen Fortentwicklung vorhandener Ortsteile lässt sich die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht vermeiden.

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

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 5 NAGBNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.

Die Bebauung einer unbebauten Fläche ist immer mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft

verbunden. Die Darstellung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht.

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

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

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

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

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

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

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

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

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

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

C Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 25.04.2022 bis 06.05.2022 durchgeführt.

Seitens der Bürger sind keine Anregungen und Hinweise vorgebracht worden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 04.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.05.2022 aufgefordert.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen zu den Umweltbelangen, zur verkehrlichen Erschließung, zu landwirtschaftlichen Belangen, zur Niederschlagswasserbeseitigung und zur verkehrlichen Anbindung vorgetragen.

Die Anregungen wurden abgewogen und weitestgehend berücksichtigt. In die Begründung und in den Umweltbericht sind zusätzliche Angaben und Ausführungen aufgenommen worden.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 22.06.2022 bis 22.07.2022 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.06.2022 über die öffentliche Auslegung informiert.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise vom Landkreis, der Landwirtschaftskammer und von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und von Versorgungsträgern vorgetragen.

Diese Anregungen wurden abgewogen. Formale Hinweise zur Begründung wurden berücksichtigt. Planänderungen waren nicht betroffen.

D Gründe für die Auswahl des Planes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durchgeführt, um die Belange der gewerblichen Wirtschaft zu berücksichtigen.

Nach der untersuchenden Bewertung der begrenzt vorhandenen Alternativen innerhalb der Gemeinde ist die vorliegende Flächenauswahl die geeignetste.

E Abwägung

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

Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat die Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange vorgenommen.

F Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss wurde vom Rat der Gemeinde Ribbesbüttel am 15.09.2022 gefasst.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im elektronischen Verkündungsblatt der Samtgemeinde Isenbüttel am 28.02.2023 erlangte der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB Rechtskraft.

Ribbesbüttel, den 28.02.2023

Buske
Bürgermeister

L.S.