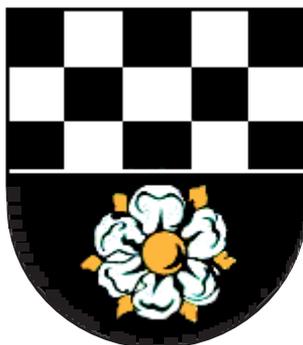


Gemeinde Ribbesbüttel

Ortsteil Vollbüttel



Bebauungsplan Langen Ehlern

Bebauungsplan der Innenentwicklung im Außenbereich gem. § 13b BauGB

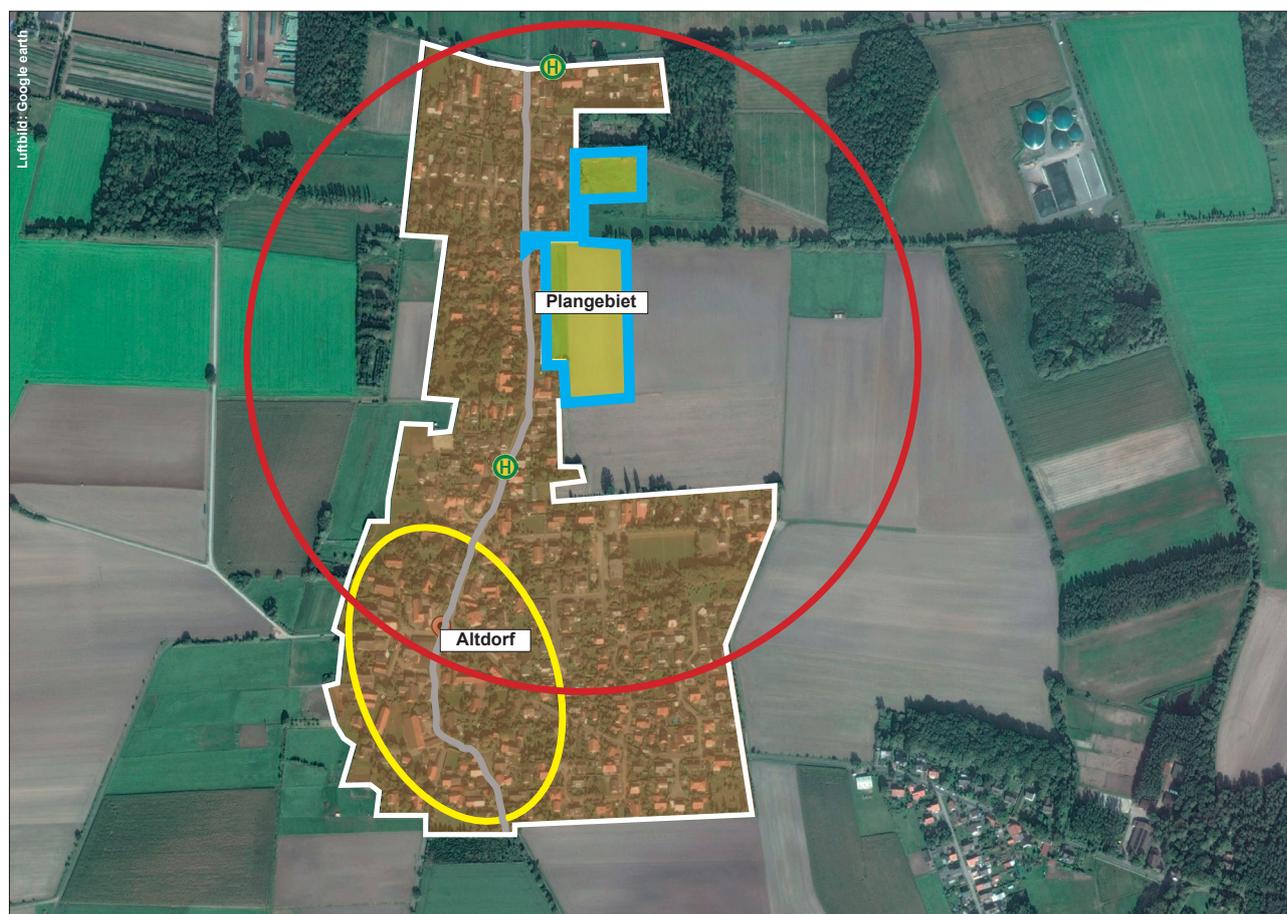
Abschrift

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

Ribbesbüttel, den 09.08.2019

L.S.

gez. Stieghan
Bürgermeister



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel diesen Bebauungsplan „Langen Ehlern“ bestehend aus der Planzeichnung (Zeichnerischen Festsetzungen) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 28.06.2019

gez. Stieghahn
Bürgermeister

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ribbesbüttel hat in seiner Sitzung am 24.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 07.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Ribbesbüttel, den 28.06.2019

gez. Stieghahn
Bürgermeister

Planunterlage

Plangrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte sowie eigene örtliche Vermessungen, M 1:1000; Auftragsnummer: 2017-8031 - angefertigt im Nov. 2018, herausgegeben vom Katasteramt Gifhorn, bereitgestellt durch Erdmann Vermessungen Gifhorn.

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

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit Stand vom November 2018 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 28.06.2019

gez. J. Erdmann
Erdmann Vermessung Gifhorn (ÖbVI)

L.S.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Schütz Braunschweig
Am Hohen Felde 11, 38104 Braunschweig

Braunschweig, den 28.06.2019

gez. Schütz
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ribbesbüttel hat in seiner Sitzung am 07.02.2019 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 18.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.02.2019 bis 01.04.2019 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Ribbesbüttel, den 28.06.2019

gez. Stieghahn
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 27.06.2019 als Satzung (§ 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 28.06.2019

gez. Stieghahn
Bürgermeister

L.S.

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am 31.07.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 7/19 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am 31.07.2019 rechtsverbindlich geworden.

Ribbesbüttel, den 09.08.2019

gez. Stieghahn
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 30.06.2021

gez. Buske
Bürgermeister



Bebauungskonzept

Regenrückhaltebecken

Weg

Hauptstraße K 51

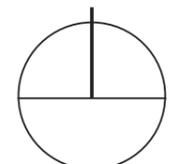
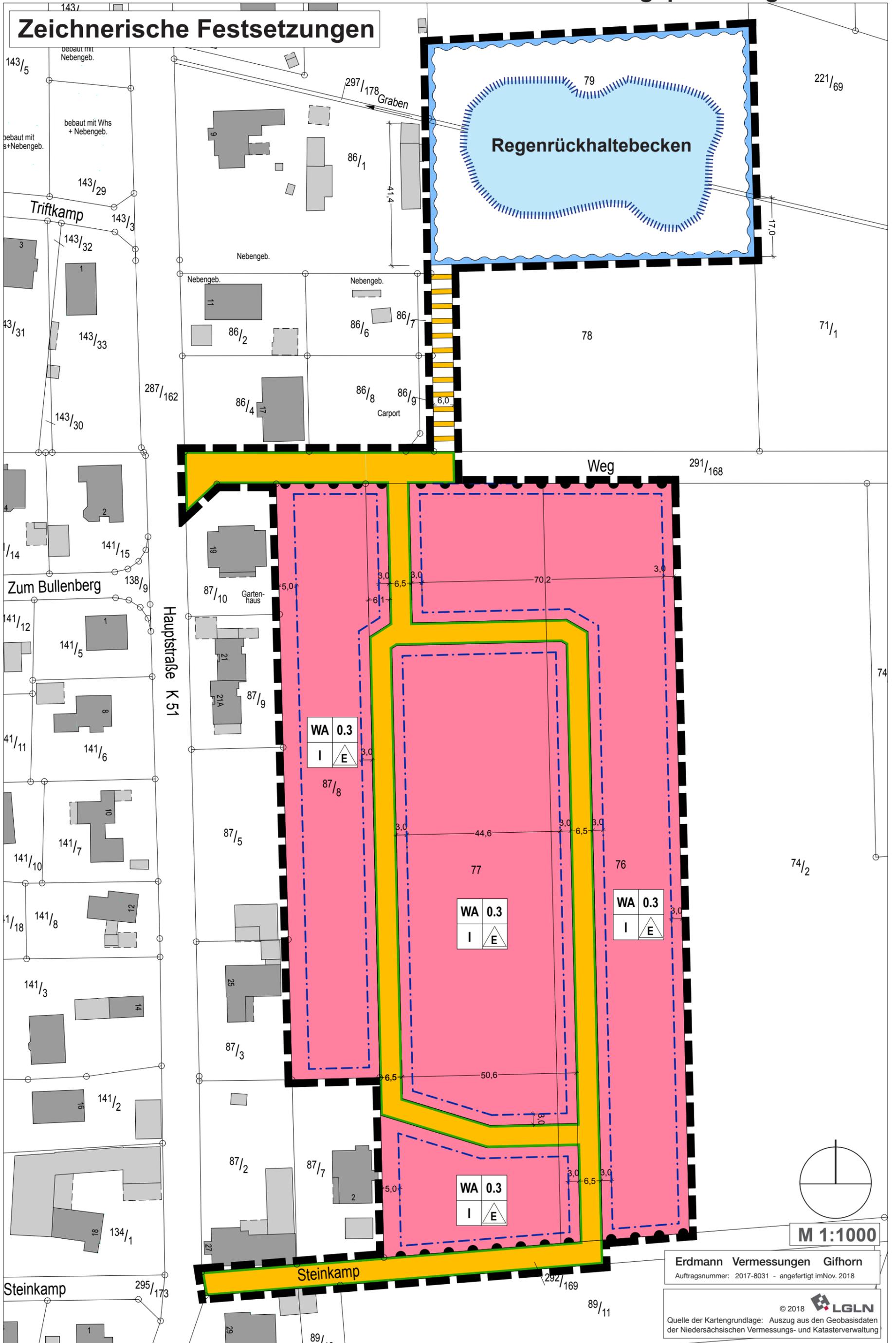
Steinkamp

M 1:1000

Erdmann Vermessungen Gifhorn
Auftragsnummer: 2017-8031 - angefertigt im Nov. 2018

© 2018 LGLN
Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Zeichnerische Festsetzungen



M 1:1000

Erdmann Vermessungen Gifhorn
 Auftragsnummer: 2017-8031 - angefertigt im Nov. 2018

© 2018 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)WA

Allgemeine Wohngebiete, TF 1 (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**0,3** Grundflächenzahl**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt TF 5

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

Geh- Fahr- und Leitungsrecht, Begünstigter: TF 6 (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 4 BauNVO) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 und 9 nicht zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen
Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,6 m über Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Fertigstraßenhöhe mittig vor dem Grundstück.
3. **Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur ab einem Abstand von mindestens 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
4. **Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
Je Baugrundstück ist zur Planstraße nur eine Ein- und Ausfahrt bis zu einer max. Breite von 5 m zulässig.
5. **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)
In den festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Zufahrten und Zugänge zu den anschließenden Verkehrsflächen nicht zulässig.
6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Ableitung des Regenwassers und der Erschließung zum Regenrückhaltebecken. Begünstigter ist der Betreiber des Regenrückhaltebeckens.
7. **Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Einfriedungen
An den Seiten der Baugrundstücke, die an die östliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzen, sind lückenlose Einfriedungen ohne Türen und Tore herzustellen. Die Einfriedung kann in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen. Durchlässe für Igel, Amphibien und Reptilien sind punktuell vorzusehen oder zwischen Boden bzw. Zaunsockel und dem untersten Spanndraht sind 10 cm Höhe freizuhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

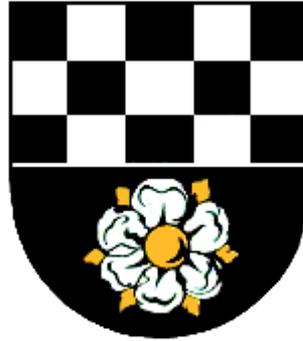
Archäologischen Fundstellen

Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit bisher unbekanntem archäologischen Fundstellen zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Sämtliche Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG. Die Genehmigung kann versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

HINWEIS**Bauzeitenregelung für Baufeldfreimachung (§ 44 i.V.m. § 15 BNatSchG)**

Zur Vermeidung von Störungen der Brutvögel während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit soll die Baufeldfreimachung und der Beginn von Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (01.10.-28./29.02.) erfolgen. Erfolgt der Beginn der Bauarbeiten vor der Brutzeit (1.März), sind diese kontinuierlich und ohne größere Unterbrechungen fortzusetzen.

**Gemeinde Ribbesbüttel
Ortsteil Vollbüttel**



Bebauungsplan Langen Ehlern

Bebauungsplan der Innenentwicklung im Außenbereich gem. § 13b BauGB

Begründung

Ausfertigung



Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
2.	Bebauungs- und Erschließungskonzept	6
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
3.1	Landes-Raumordnungsprogramm	7
3.2	Regionales RaumordnungsprogrammSatzungen	8
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Satzungen	10
3.5	Vorrangige Innenentwicklung	11
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	12
4.2	Art der baulichen Nutzung	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung	12
4.4	Baugrenzen	13
4.5	Bauweise	13
4.6	Verkehrsflächen	13
4.7	Anlage zur Regelung des Wasserabflusses	14
4.8	Einfriedungen	14
5.	Ver- und Entsorgung	15
6.	Immissionen	16
7.	Bodengutachten	17
7.1	Bebaubarkeit	17
7.2	Niederschlagswasserversickerung	18
8.	Umweltbelange	19
9.	Artenschutzrechtliche Prüfung	20
10.	Kompensation	21
11.	Flächenbilanz	21
12.	Bodenordnung	21
13.	Kosten	21
14.	Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	21
15.	Nachrichtliche Übernahme	23
16.	Bauleitplanverfahren - Abwägung	23
17.	Verfahrensvermerk	23

Anhang

Bauleitplanverfahren - Abwägung

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes `Langen Ehlern` verfolgt die Gemeinde Ribbesbüttel das Ziel, bedarfs- und nachfragegerecht Bauplätze im Ortsteil Vollbüttel auszuweisen.

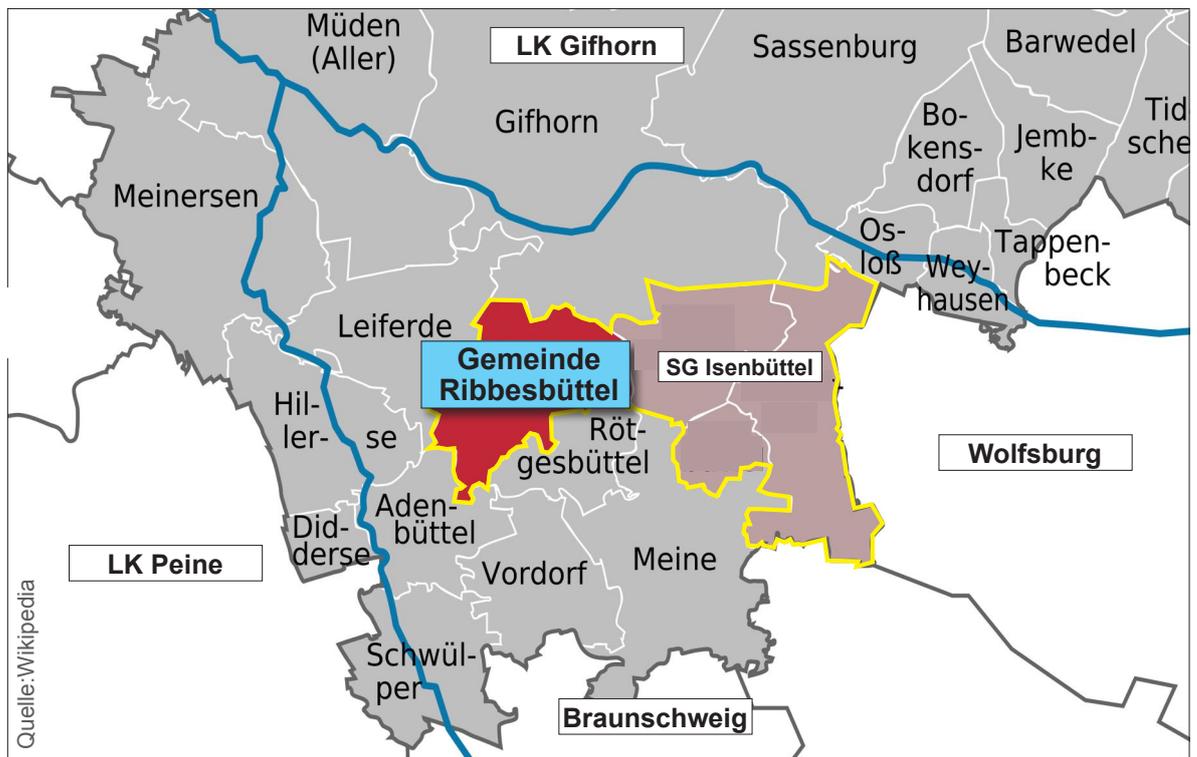
Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Langen Ehlern“ gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) beschlossen.

Für den Bebauungsplan liegen die Voraussetzungen nach § 13b BauGB vor, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen wird und die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 Quadratmeter beträgt.

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung neuer Bauflächen geschaffen werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 (5 - 6) und § 1a BauGB berücksichtigt sowie die Erschließung und Versorgung sichergestellt.

Durch den Bebauungsplan wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen, er dient dem Erhalt und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.

Als „nachhaltige Entwicklung“ wird das Ziel verfolgt, die Lebensgrundlagen und Entwicklungschancen für jetzige und künftige Generationen zu sichern bzw. wieder herzustellen.



Kommunale Struktur

Ribbesbüttel gehört als politisch selbständige Gemeinde innerhalb der Samtgemeinde Isenbüttel zum Landkreis Gifhorn. Das Gebiet der Samtgemeinde Isenbüttel hat eine Fläche von rund 77 km². Die Samtgemeinde umfasst die Mitgliedsgemeinden Calberlah, Isenbüttel, Ribbesbüttel und Wasbüttel. Sitz der Verwaltung ist Isenbüttel. Insgesamt leben rund 15.500 Menschen in den 15 Ortsteilen und Siedlungen der Samtgemeinde.

Die Gemeinde Ribbesbüttel liegt im Westen des Samtgemeindegebietes. In der Gemeinde Ribbesbüttel mit den Ortsteilen Ribbesbüttel, Ausbüttel, Druffelbeck, Vollbüttel sowie den Wohnplätzen Klein Vollbüttel und Voßheide und Warmbüttel leben zurzeit ca. 2.050 Einwohner. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von knapp 25 km².

In Vollbüttel sind Infrastruktureinrichtungen wie auch in anderen Ortschaften dieser Größenordnung nur im begrenzten Umfang vorhanden.

Neben zwei Hofläden und einer Tankstelle, die die Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs nur begrenzt decken, sind öffentliche Einrichtungen wie Sporthalle, Sportplatz und Gemeinschaftshaus vor Ort. Als Besonderheit ist das Kinomuseum von regionaler Bedeutung. Die öffentlichen Einrichtungen Grundschule und Kindertagesstätte liegen im benachbarten Ribbesbüttel.

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.

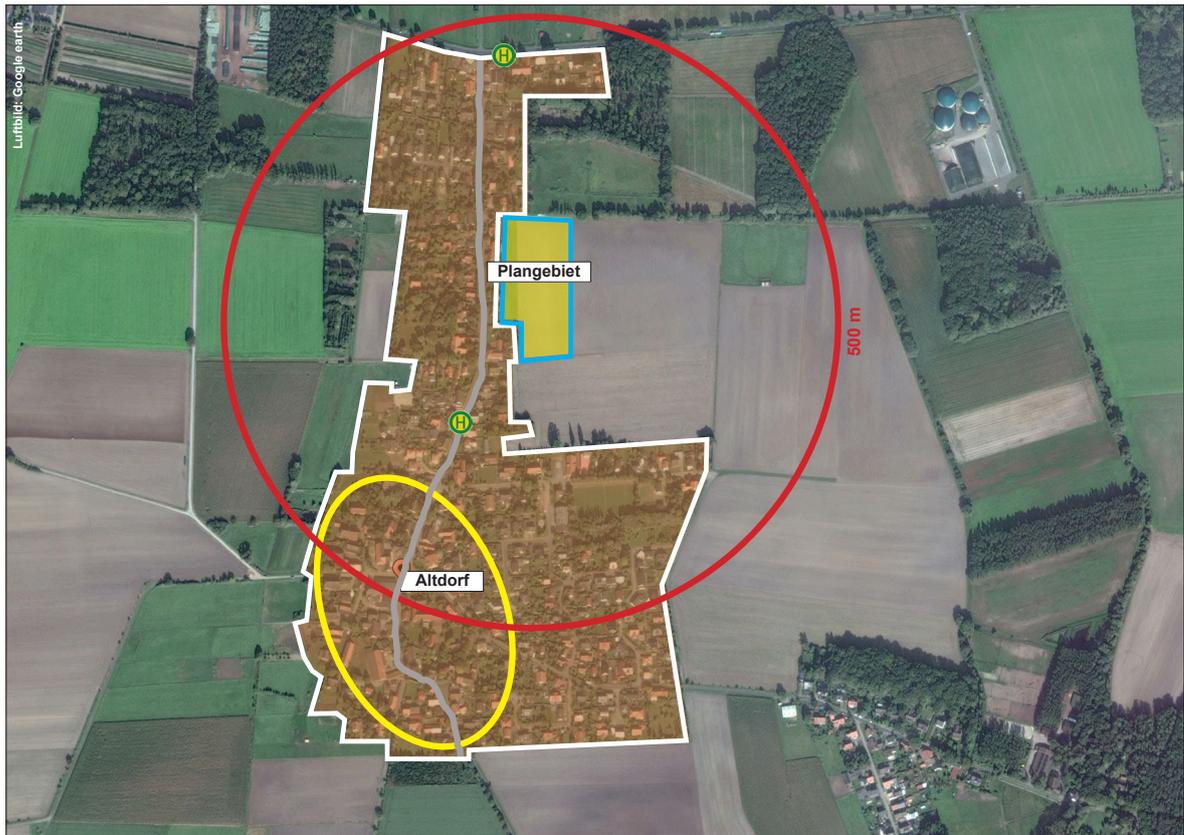


Räumliche Lage

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

Für die Sport- und Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Einrichtungen wie Sporthallen, Sportplätze, Freibad, Tennisplätze und Reitanlagen sowie zahlreiche Vereine, Feuerwehren und Kirchengemeinden an.

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 mit seiner 62 ha großen Seefläche bekannte Tankumsee.



Siedlungsstruktur Vollbüttel

Der Ort wurde im Jahre 1284 erstmals als Volmeresbutle erwähnt. Damals hatte er etwa 100 Einwohner. Bei Brandkatastrophen in den Jahren 1814 und 1847 wurden jeweils große Teile des Dorfes zerstört.

Vollbüttel gliedert sich siedlungshistorisch und von der Nutzungsstruktur in das ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Altdorf und in Wohnbaugebiete aus der zweiten Hälfte des 20-zigsten Jahrhunderts.

Das ursprüngliche Altdorf liegt im Südwesten der Ortslage und wird geprägt durch landwirtschaftliche Hofstellen. Wohngebiete entstanden sukzessive im Osten der Ortslage im Bereich zwischen der Raiffeisenstraße und dem Druffelbecker Weg. In nördlicher Richtung entwickelten sich an der Hauptstraße bis zur Peiner Landstraße Siedlungsteile, die den Charakter eines Straßendorfes aufweisen.

Neue Wohngebiete sind in den letzten fünfzehn Jahren nicht entwickelt worden. Dadurch lässt sich die aktuelle Nachfrage nach Bauplätzen erklären. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es für die neuen Grundstücke des Bebauungsplanes schon eine große Anzahl an Bewerbern, die fast ausschließlich Einwohner aus Vollbüttel und den umliegenden Ortschaften sind, bzw. ehemalige Einwohner, deren Wunsch es ist, nach Vollbüttel zurückzukommen. So lässt sich der große Bedarf an einer 'echten Eigenentwicklung' in Vollbüttel erklären und begründen.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung und durch Schließung von Baulücken sind innerhalb von Vollbüttel ausgeschöpft. Freie Baugrundstücke in erschlossenen Neubaugebieten sind nicht mehr verfügbar. Um der Nachfrage gerecht zu werden, soll die Bereitstellung von Bauplätzen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht werden.

Als potentieller Standort zur Entwicklung von Wohnbauflächen bietet sich eine ca. 2,3 ha große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten der Ortslage an. Das Plangebiet schließt im Westen an vorhandene Bebauung an.

Die Flächen des Plangebietes stehen kurzfristig zur Verfügung und bieten die Möglichkeit einer wirtschaftlichen und verkehrlichen Erschließung über das innergemeindliche Straßennetz. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wird durch Einbindung in die vorhandenen Netzsysteme vorgesehen.

Die Ausweisung des Wohngebietes ist mit dem Verlust von Flächen für die Landwirtschaft verbunden. In Abwägung der vorliegenden Belange lässt sich der Verlust dieser Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht vermeiden. Räumliche und inhaltliche Planungsalternativen stehen in der Ortschaft Vollbüttel nicht zur Verfügung.

Mit der Aufstellung dieses 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.

2. Bauungs- und Erschließungskonzept



Das Plangebiet





Bebauungskonzept Langen Ehlern

Im Westen grenzt das Baugebiet an die östliche Wohnbebauung der Hauptstraße.

Innerhalb des Plangebietes sind entsprechend der benachbarten Siedlungsteile Wohnnutzungen mit Einfamilienhäusern in 1-geschossiger, offener Bauweise zulässig. Das Baukonzept weist 27 Wohnbaugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 650 - 800 m² aus.

Die verkehrliche Anbindung an das inner- und überörtliche Straßennetz erfolgt im Norden des Baugebietes über den 'Franzosenweg' und im Süden über den 'Steinkamp'. Innerhalb des Baugebietes wird die Erschließung der Grundstücke über eine ringförmige Planstraße hergestellt.

Der Ausbau der Planstraße erfolgt gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Mischfläche. Innerhalb der Verkehrsflächen sind im Zuge der Ausbauplanung ausreichend Parkplätze für Besucher vorzusehen.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas und Wasser und die Entsorgung von Schmutzwasser können durch Ergänzung und den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze sicher gestellt werden. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen verlegt.

Da aufgrund der Bodenverhältnisse eine planmäßige Versickerung des Regenwassers im Baugebiet nicht möglich ist, sind zur Vermeidung von zusätzlichen Belastungen der Vorfluter Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm

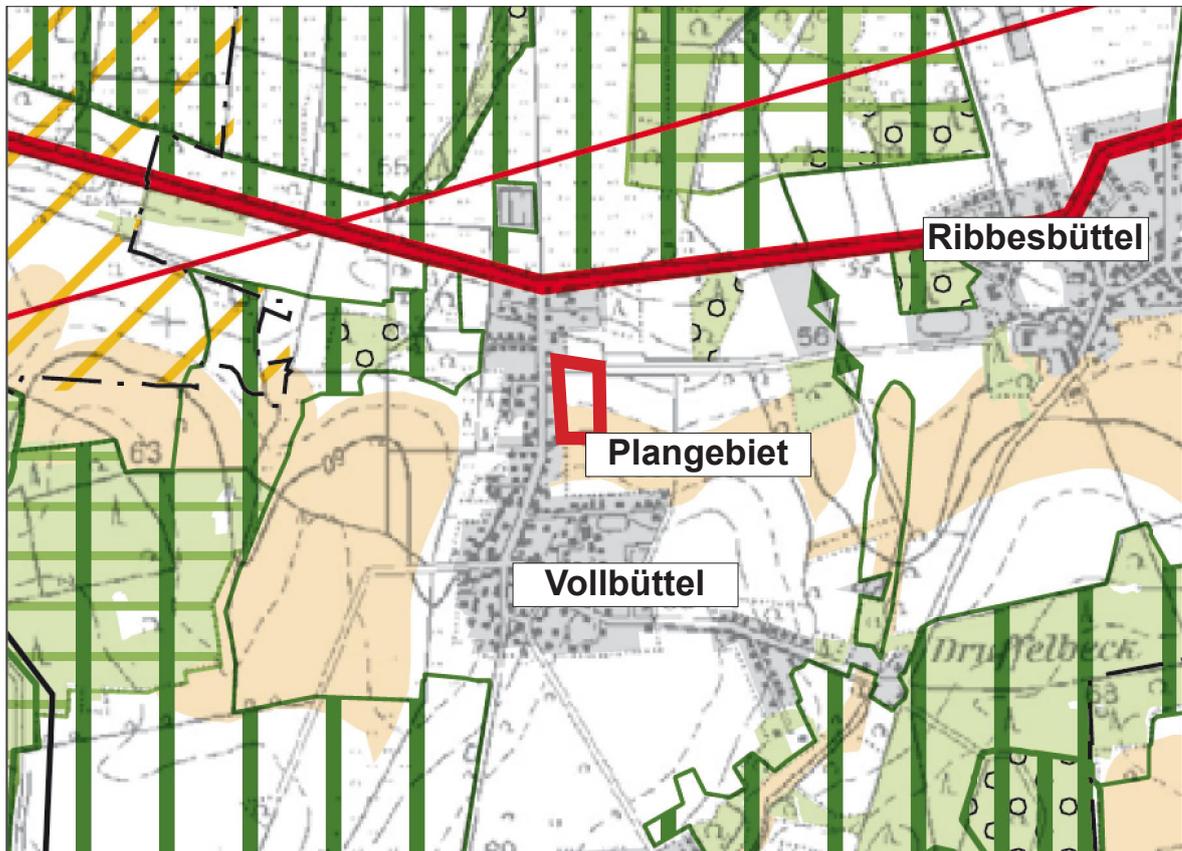
Das Landes-Raumordnungsprogramm ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Das Landes-Raumordnungsprogramm in der jetzigen Fassung basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994. Es wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2007/2008 grundlegend novelliert. Die aktuelle Fassung der LROP-Änderungsverordnung,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



RROP 2008 Zeichnerische Darstellung

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

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

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

Die gemeindliche Siedlungsentwicklung ist an dem im RROP für den Großraum Braunschweig als Ziel der Raumordnung verankerten Siedlungsleitbild der dezentralen Konzentration auszurichten. Demnach soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten und in den Ortsteilen mit der „Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ stattfinden.

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

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit trägt die Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der Rahmen setzenden, überörtlichen und sonstigen fachlichen Belange. Der vorliegende Bauleitplan mit einem Bebauungspotential von unter 27 Wohneinheiten entspricht einem knapp 8-jährigen Planungshorizont. Der durch das RROP vorgegebene Rahmen wird deutlich unterschritten.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm liegt die Änderungsfläche außerhalb des vorhandenen bzw. planerisch gesicherten Siedlungsbereiches.

Die zeichnerische Darstellung des RROP weist für eine Teilfläche des Plangebietes *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* aus. Die Ausweisung erfolgt zum Schutz einer nachhaltigen Landbewirtschaftung für Gebiete mit einem mittleren bis hohen Ertragspotenzial.

Vorbehaltsgebiete sind bei raumbedeutsamen Planungen der Abwägung und der Ermessensausübung zugänglich. sind und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen, d.h. .

Da nur eine kleine Teilfläche des Vorbehaltsgebietes vom Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erfasst wird und anderweitige Flächen nicht zur Verfügung stehen, sind die Möglichkeiten einer Ortsentwicklung eingeschränkt. In Abwägung der unterschiedlichen Belange wird der Siedlungsentwicklung für das Planvorhaben gegenüber den Belangen der Landwirtschaft der Vorrang eingeräumt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Langen Ehlern` Flächen für die Landwirtschaft dar.

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

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

3.4 Satzungen

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt. Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Bauvorhaben sind dann zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Langen Ehlern“ erfolgt auf der Grundlage des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Für dieses Verfahren liegen die Voraussetzungen gem. § 13b BauGB vor, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen wird und die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 10.000 Quadratmeter beträgt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB ist befristet; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Nach § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird

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

abgesehen.

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

Rechtsgrundlagen für den vorliegenden Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072) § 17 geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116),
- die Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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

3.5 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.

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

Der in §1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus; er ist also nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Im Übrigen unterliegen die davon berührten Belange der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB.

Zur Berücksichtigung der vorrangigen Innenentwicklung werden in der Samtgemeinde Informationen über zur Verfügung stehende Baulücken erfasst und zusammen mit den freien Baugrundstücken in den Neubaugebieten Bauinteressierten angeboten. Zusätzlich wurde im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung für Vollbüttel auf der Grundlage einer Luftbildauswertung und einer örtlichen Bestandsaufnahme das Potential an innerörtlichen Frei- und Brachflächen und Baulücken ermittelt.

Freie Baugrundstücke, rückwärtige Gartenflächen und sonstige Freiflächen, die unter ortsplanerischen Gesichtspunkten für eine Bebauung geeignet wären, sind nur im sehr begrenzten Umfang erkennbar. Von den potentiellen Bauplätzen ließ sich im Rahmen dieser Erhebung nicht klären, ob die Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf der Flächen vorliegt. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind so gering, dass zur Umsetzung der als Eigenbedarf zulässigen Ortsentwicklung nicht auf die Ausweisung neuer Bauflächen verzichtet werden kann.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage von Vollbüttel, östlich der Bebauung an der Hauptstraße. Es wird im Norden vom `Franzosenweg und im Süden vom Steinkamp begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst die Flurstücke 76, 77, 78 tlw., 79, 87/8 sowie 291/168 tlw. und 292/169 tlw. (Wegeparzellen Franzosenweg/Steinkamp) und 297/178 tlw. (Grabenparzelle) in der Flur 2 der Gemarkung Vollbüttel mit einer Gesamtfläche von ca. 3,3 ha.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Um den gewünschten Gebietscharakter zu

schützen und Störungen zu vermeiden, werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

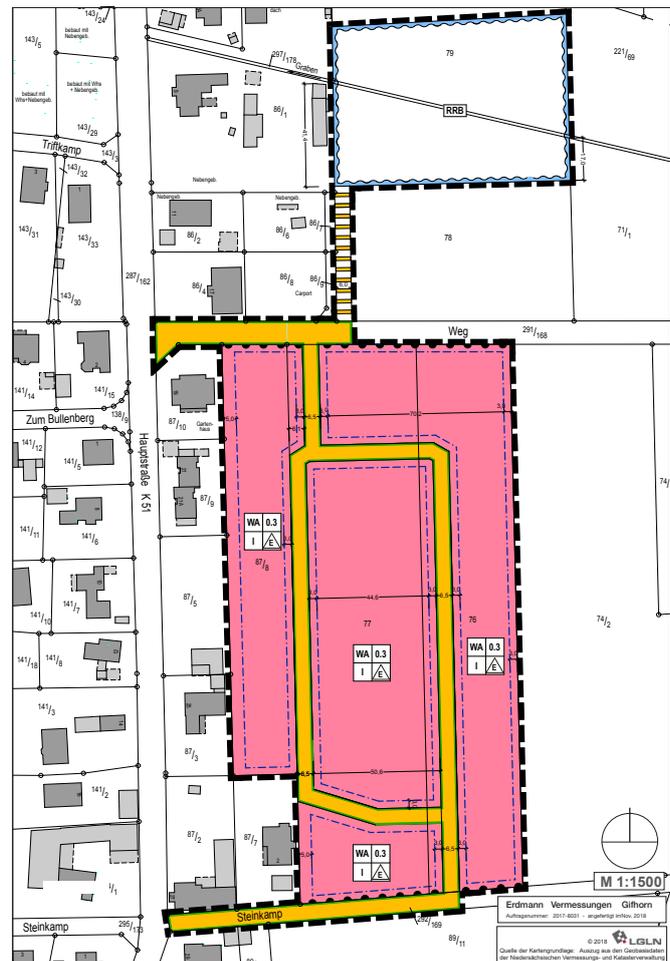
Hingewiesen wird auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen im Norden und Südwesten von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich zu dulden sind.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf den dörflichen Charakter von Vollbüttel und die Ortsrandlage des Plangebietes in Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung. Sie beachten die Grundsätze des flächensparenden Bauens in Abwägung mit einer möglichen, sinnvollen Durchgrünung unter ökologischen und siedlungsklimatischen Aspekten und erfüllen die Bedürfnisse nach wohnungsnahen Gartenflächen.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht eine dem Nutzungszweck und der örtlichen Lage entsprechende, angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke.



Die Grundflächenzahl liegt im Rahmen der zulässigen Höchstwerte nach § 17 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl darf entsprechend den Regelvorschriften des § 19 (4) BauNVO durch befestigte Nebenanlagen um 50 % überschritten werden.

Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche beträgt 8.850 m² (19.668 m² Nettobauland x 0,45 Gesamt-GRZ) Die zulässige Grundfläche liegt somit unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m², der für eine Bebauungsplanaufstellung nach § 13b BauGB überschritten werden darf.

4.3.2 Zahl der Vollgeschosse - Gebäudehöhe

Die Festsetzung zur Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse mit 1 Vollgeschoss, einschließlich eines bauordnungsrechtlich zulässigen Dachgeschosses entspricht der dörflichen Ortsrandlage.

Sockelhöhe

Die maximal zulässige Sockelhöhe wird festgesetzt, um den großzügigen, bauordnungsrechtlich zulässigen Rahmen auf ein sinnvolles Maß zu begrenzen. Als Bezugspunkt wird die fertige Straßenoberkante, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der erschließenden Straße zugewandt ist, herangezogen.

4.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten, `großzügigen` Baufelder bieten ausreichende Flexibilität zur Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen.

4.5 Bauweise

Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, die mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

4.6 Verkehrsflächen

4.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung an das inner- und überörtliche Straßennetz erfolgt im Norden über den `Franzosenweg` und im Süden über den `Steinkamp` zur Hauptstraße. Die ringförmige, innere Erschließung wird über die Zufahrten vom Franzosenweg und vom Steinkamp hergestellt.

Der Ausbau der Planstraße erfolgt gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Mischfläche. Innerhalb der Verkehrsflächen sind im Zuge der Ausbauplanung ausreichend Parkplätze für Besucher vorzusehen.

4.6.2 Stellplätze

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur ab einem Abstand von mindestens 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Dadurch ergeben sich `zusätzliche Stellplätze` auf den Baugrundstücken.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Im Norden und Süden des Baugebietes grenzt das Plangebiet an die Wegeparzellen des Franzosenweges und vom Steinkamp. Für die Baugrundstücke, die an diese Wegeflächen grenzen wird auf der Nord- bzw. Südseite ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um in diesem Bereich eine ungeordnete Erschließung und Nutzungskonflikte zu unterbinden. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Planstraßen.

4.7 Anlage zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Regenrückhaltebecken

Innerhalb des Baugebietes ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht im vollen Umfang möglich. Somit ist es erforderlich eine entsprechende Rückhaltung vorzusehen.

Aufgrund der besonderen örtlichen Situation in Vollbüttel wurde für die Rückhaltung ein Konzept entwickelt, das einerseits die zukünftige Siedlungsentwicklung und gleichzeitig die vorhandenen, bei Starkregenereignissen kritischen hydraulischen Verhältnisse im Osten von Vollbüttel berücksichtigt.

Da das Regenrückhaltebecken gleichzeitig dem Hochwasserschutz dient, ist der Standort an den vorhandenen Vorfluter gebunden, der im Norden, außerhalb des eigentlichen Baugebietes verläuft. Bei der Fläche für das RRB handelt es sich um das Flurstück 79 und einer Teilfläche des Flurstücks 78 Flur 2 mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 6.350 m².

Das im Baugebiet gesammelte Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal abgeleitet. Zur Sicherung der Kanaltrasse und der Zuwegung zum Regenrückhaltebecken werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 6,00 m im Westen des Flurstücks 79 festgesetzt.

Der Wasserverband Gifhorn als Bauherr und Betreiber der Anlage stimmt die Dimensionierung des Regenrückhalteraaumes auf der Grundlage des DWA-A 117 mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn als Aufsichtsbehörde ab.

Der erforderliche Regenrückhalterraum wird als offenes Erdbecken gestaltet. Die Ausführung der Böschungsneigungen sind flacher / gleich 1:4 auszuführen. Um die obere Böschungskante muss mindestens ein 3 Meter breiter Streifen bis zur Grundstücksgrenze vorhanden sein.

Der gedrosselte Abfluss wird in den vorhandenen Vorfluter eingeleitet.

4.8 Einfriedungen

An der östlichen Grenze zwischen dem geplanten Bauland und der anschließenden, landwirtschaftlichen Fläche sind auf den Baugrundstücken lückenlose Einfriedungen ohne Türen und Tore herzustellen. Die Einfriedung kann in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen. Durchlässe für Igel, Amphibien und Reptilien sind punktuell vorzusehen oder zwischen Boden bzw. Zaunsockel und dem untersten Spanndraht sind 10 cm Höhe freizuhalten.

Diese Maßnahmen werden gem. § 9 (1) Nr. 20 unter ökologischen Aspekten festgesetzt, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien zwischen den privaten Grünflächen des Baugebietes und der umgebenden Freifläche zu ermöglichen. Sie dienen gleichzeitung der Abgrenzung und dem Schutz der landwirtschaftlichen Flächen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die LSW Energie, Wolfsburg. In Ergänzung zu den vorhandenen Leitungsnetzen werden die erforderlichen zusätzlichen Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen verlegt.

Wasser und Schmutzwasser

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung erfolgen durch den Wasserverband Gifhorn.

Die Schmutzwasser werden zukünftig über eine Druckleitung nach Isenbüttel zur zentralen Kläranlage gepumpt und dort gereinigt.

Die erforderlichen neuen Wasser- und Abwasserleitungen können in die vorhandenen Netze eingebunden werden.

Niederschlagswasser

Das von den bebauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte im Idealfall dort wo es anfällt, durch Versickerung direkt oder per Zwischenspeicherung wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Dadurch werden die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasseranreicherung unterstützt sowie bei einem Starkregen die Einleitungsmenge von Niederschlagswasser in die Gewässer reduziert und die Belastung der Gewässer verringert.

Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die Durchlässigkeit (hydraulische Leitfähigkeit) der oberflächennah anstehenden Lockergesteine sowie ein ausreichender Abstand von der Grundwasseroberfläche (Grundwasserflurabstand).

Für Versickerungsanlagen kommen nach der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), Lockergesteine in Frage, die eine Durchlässigkeit im Bereich von $k = 1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s besitzen. Die Mächtigkeit des Sickertraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

Das vorliegende Bodengutachten (s.a. Punkt 7.2) hat ergeben, dass das Neubaugebiet im südlichen und mittleren Bereich von Geschiebelehm mit schwacher Durchlässigkeit ($k = 1 \cdot 10^{-8}$ m/s) geprägt wird. Da die Durchlässigkeit unterhalb des geforderten Wertes liegt, werden die Voraussetzungen nach DWA auf diesen Flächen somit nicht erfüllt. Eine planmäßige Versickerung des anfallenden Regenwassers ist demnach nicht möglich. Ein Anschluss der einzelnen Grundstücke an ein Regenwasserkanalnetz ist erforderlich.

Im nördlichen Teil stehen versickerungsfähige Sande an. Es ist jedoch kein ausreichender Grundwasserflurabstand vorhanden, der Versickerungsanlagen ermöglicht. Auch hier ist ein Anschluss der Grundstücke an ein Regenwasserkanalnetz notwendig.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein sinnvolles ökologisches Konzept, da unter anderem die zusätzliche Beanspruchung von Vorflutsystemen minimiert wird. Auch auf Standorten mit geringer Durchlässigkeit kann ein Teil der Jahresniederschläge versickern oder verdunsten. In extremen Witterungsperioden werden die Versickerungselemente jedoch nicht ausreichend leistungsfähig sein. Daher müssen die Versickerungselemente mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal versehen werden.

Um die Abflussspende des Baugebietes auf das natürliche Maß zu begrenzen und eine zusätzliche Belastung des vorhandenen Vorfluters zu vermeiden, sind Maßnahmen zur

Regenwasserrückhaltung erforderlich.

Das erforderliche Regenrückhaltebecken liegt nördlich, außerhalb des eigentlichen Baugebietes in Nachbarschaft zum vorhandenen Vorfluter.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Wie alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch die für die Versorgung des Plangebietes erforderlichen Telekommunikationsleitungen aus funktionalen und ortsgestalterischen Gründen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

Müllentsorgung

Im Landkreis Gifhorn erfolgt die Müllentsorgung durch beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Beim Straßenausbau werden die Vorgaben der RASSt 06 für 3-achsige Müllfahrzeuge berücksichtigt.

6. Immissionen

Landwirtschaftliche Flächen

An den Geltungsbereich grenzen im Osten Ackerflächen und im Norden Weideland mit Pferdehaltung.

Durch die Bewirtschaftung der Flächen können Stäube, Gerüche und Geräusche entstehen, die in das Plangebiet hineinwirken können und von den Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren sind. Gerade in der Bestell- und Erntezeit ist mit Immissionen auch in den späten Abendstunden, nachts und in den frühen Morgenstunden zu rechnen.

Rinderhaltung

Auf dem westlich an den Geltungsbereich anschließenden Flurstück 87/5 (Hauptstraße 25) werden zeitweilig Rinder in einem Stallgebäude gehalten.

Nach Auskunft des Eigentümers findet die Tierhaltung auf Weideflächen östlich der Ortslage statt. Nur bei kalten Witterungen während der Wintermonate wird die Freilandhaltung unterbrochen und die Tiere werden in einem Stallgebäude untergestellt.

Normalerweise werden bis zu acht Mastrinder im Alter von über 6 Monaten bis zu einem Jahr gehalten. Das entspricht einer Anzahl von vier bis fünf Großvieheinheiten (GV).

Die Tiere werden auf Einstreu gehalten. Der Stall wird alle 10 bis 14 Tage entmistet. Der Mist wird nicht auf dem Grundstück gelagert, sondern sofort abgefahren und entsorgt. Das Stallgebäude verfügt über eine Entlüftung auf dem Dach. Die Entlüftungsanlage wird in Abhängigkeit der Luftfeuchte automatisch gesteuert. Störende Lüftungsgeräusche sind nicht wahrnehmbar. Als Futter wird in Ballen gelagerte Trockensilage verwendet. Landwirtschaftliche Maschinen (Schlepper) werden im wesentlichen nur zur Entsorgung des Mistes und zum Transport der Futterballen eingesetzt. Aufgrund der gegebenen Tierhaltung können die sonst üblichen Geruchsbelästigungen durch Mistlagerstätten, verdorbene Silagen oder Rübenblatt sowie Lärm von Melkanlagen nicht vorliegen.

Das Stallgebäude liegt an der südlichen Grenze auf dem Flurstück 87/5. Der nördliche Teil des Flurstück sowie die westlich und nördlich gelegenen Siedlungsflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Die westlich und nördlich vorhandenen Wohnnutzungen befinden sich in Abständen von ca. 15 bis 25 m zum Stallgebäude. Da die Rinder nicht ganzjährig im Stall gehalten werden, sondern im Sommer auf der Weide, sind auch geringere Geruchsemissionen zu erwarten.

Durch die Tierhaltung ist mit Immissionen in Form von Stäuben, Geräuschen und Gerüchen zu rechnen. Bauliche Anlagen der Rinderhaltung sind im Hinblick auf Immissionen unproblematischer gegenüber anderen Tierhaltungen. Daher werden Rindviehställe mit den davon ausgehenden typischen Belästigungen weitestgehend als ortsüblich und tolerierbar akzeptiert. Beschwerden basieren also in erster Linie auf Störfälle, veränderter Technik und Betriebsweise.

Bei einem Besatz mit bis zu acht Mastrinder im Alter von über 6 Monaten bis zu einem Jahr ist umgerechnet von vier bis fünf Großvieheinheiten (GV) auszugehen. Es handelt sich hier um einen relativ kleinen Tierbestand unterhalb der Bagatellgrenze von 15 GV. Erforderliche Abstände zwischen Stallgebäude und Wohngebäuden können daher nicht aus den üblichen Abstandsregelungen abgeleitet werden.

Nach der Rechtsprechung ist in Bereichen, in denen Nutzungen unterschiedlicher Art und mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet, und zwar in der Weise, dass die geruchsintensive Nutzung die von ihr ausgehende Belästigung in Grenzen hält und dass die benachbarte Wohnnutzung die Tatsache, dass sie in der Nähe einer Belästigungsquelle angesiedelt ist, respektieren muss. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Einschränkungen der Viehhaltung bewirkt, da schon jetzt Wohngebäude in vergleichbaren Abständen vorhanden sind.

Um möglichen Immissionen entgegenzuwirken, wurde mit dem Eigentümer die Anpflanzung einer immergrünen, hohen Sichtschutzhecke an der östlichen Grenze des Grundstücks in Nachbarschaft zum geplanten Wohngebiet vereinbart.

Bei der Abwägung ist die Lage des Stallgebäudes in Nachbarschaft zur bereits vorhandenen, nahegelegenen Wohnnutzung und die zeitliche begrenzte, altersbedingte Perspektive des untypischen, landwirtschaftlichen Betriebs zu berücksichtigen.

7. Bodengutachten

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten¹ erstellt. Es wurden Erkundungen der Bodeneigenschaften für den Kanalbau, für den Neubau von Straßen und Wegen und für die Bebaubarkeit mit Gebäuden durchgeführt. Weiterhin wurden die mittleren Grundwasserstände ermittelt und es erfolgte eine Einschätzung zur Versickerungsfähigkeit der Böden.

Die Ergebnisse für den Kanalbau und den Bau von Straßen und Wegen werden bei Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Untersuchungen zur Bebaubarkeit und Gründung der Gebäude und zur Versickerungsfähigkeit der Böden haben folgendes ergeben:

7.1 Bebaubarkeit

Im südlichen und mittleren Bereich treten dominierend Geschiebelehme auf. Die Beurteilung der bindigen Böden wird entscheidend über die Konsistenz bestimmt. Die Geschiebelehme sind leicht plastisch, wurden mit mindestens steifer Konsistenz angesprochen und sind als tragfähig einzustufen. Es wurden keine Hinweise

1 GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Braunschweig, Berichtsnummer: 10355/2018

auf weiche Böden, die tragfähigkeitsmindernd wirken, ermittelt. Nachteilig ist die Wasserempfindlichkeit, die sich wegen der hohen Feinkornanteile bei Bearbeitung und bei Wasserzutritt auswirkt. Weiche Böden verlieren an Tragfähigkeit.

Im nördlichen Randbereich wird der Baugrund von Feinsanden und Mittelsanden geprägt. Die Sande sind gut tragfähig und können uneingeschränkt zur Gründung herangezogen werden.

Generell sind die anstehenden Böden für Flachgründungen von unterkellerten und nichtunterkellerten Gebäuden geeignet. Die Gründungssohlen von Fundamenten bei Unterkellerung und Nichtunterkellerung liegen im südlichen Teil des Neubaugebietes vorwiegend im Geschiebelehm, am Nordrand in den Feinsanden und Mittelsanden.

Die Geschiebelehme sind wasser- und strukturempfindlich. Der Aufwand für Erdarbeiten wird dann im Wesentlichen von den vorherrschenden Witterungsbedingungen bestimmt. So werden bei einer Bauzeit in einer langanhaltenden Trockenperiode kaum Probleme auftreten. Bei feuchter Witterung sind jedoch Erschwernisse unvermeidlich.

Das Grundwasser wurde auf den Sandstandorten in etwa 0,5 m Tiefe angetroffen und kann bis zur Geländeoberkante ansteigen. Auf den Geschiebelehmstandorten kann Schichten und Stauwasser in allen Höhenlagen auftreten.

Zur Trockenhaltung der Baugruben sind Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der Keller vor Feuchtigkeit müssen wasserundurchlässige Wannenbauwerke ausgebildet werden.

Die vorliegenden Ergebnisse dienen einer Ersteinschätzung und ersetzen nicht eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten, die nach DIN 4020 grundsätzlich erforderlich sind.

7.2 Niederschlagswasserversickerung

Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die Durchlässigkeit (hydraulische Leitfähigkeit) der oberflächennah anstehenden Lockergesteine sowie ein ausreichender Abstand von der Grundwasseroberfläche (Grundwasserflurabstand).

Für Versickerungsanlagen kommen nach der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), Lockergesteine in Frage, die eine Durchlässigkeit im Bereich von $k = 1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s besitzen. Die Mächtigkeit des Sickertraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

Das Neubaugebiet wird im südlichen und mittleren Bereich von Geschiebelehm mit schwacher Durchlässigkeit von $k < 1 \cdot 10^{-8}$ m/s geprägt, die unterhalb des geforderten Wertes liegt. Die Voraussetzungen nach DWA werden auf diesen Flächen somit nicht erfüllt.

Im nördlichen Teil stehen versickerungsfähige Sande an. Es ist jedoch kein ausreichender Grundwasserflurabstand vorhanden, der Versickerungsanlagen ermöglicht. Auch hier ist ein Anschluss der Grundstücke an ein Regenwasserkanalnetz notwendig.

Im Planungsgebiet ist eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nach den einschlägigen Richtlinien nicht zu realisieren. Ein Anschluss der einzelnen Grundstücke an ein Regenwasserkanalnetz ist erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Ergänzung zu der festgesetzten, erforderlichen

zentralen Niederschlagswasserbeseitigung die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken ein sinnvolles ökologisches Konzept ist, da unter anderem die zusätzliche Beanspruchung von Vorflutsystemen minimiert wird. Auch auf Standorten mit geringer Durchlässigkeit kann ein Großteil der Jahresniederschläge versickern oder verdunsten. Hierzu empfehlen sich Mulden oder Teichflächen. Jedoch werden in extremen Witterungsperioden Versickerungselemente nicht mehr ausreichend leistungsfähig sein. Daher müssen dezentrale Versickerungselemente auf den privaten Grundstücken mit einem Überlauf („Hochwasserentlastung“) zu den öffentlichen Abwasseranlagen versehen werden.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Der Bereich des geplanten Baugebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ackerflächen, schließen sich auch weiter in östlicher Richtung sowie und im Süden an. Nördlich des Franzosenweges grenzt an das Baugebiet eine Viehweide mit Pferdehaltung. Westlich schließen sich strukturarme bis durchschnittlich strukturierte Gärten der vorhandenen Wohnbebauung an.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung des Natura 2000-Netzes, also FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete, sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet unterliegt derzeit auch keinem gesetzlichen Schutzstatus als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Des weiteren sind Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensräumen im Sinne des Artenschutzes nur eingeschränkt erkennbar. Kenntnisse von Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tierarten im Plangebiet liegen nicht vor (s.a. Artenschutzrechtliche Prüfung).

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

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

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

Eine Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen wird im Plangebiet durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie durch die festgelegten Baugrenzen erzielt, die zum einen den Versiegelungsgrad beschränken und zum anderen die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen regeln.

9. Artenschutzrechtliche Prüfung

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde wurde eine `Artenschutzrechtliche Prüfung` durchgeführt², um zu ermitteln, ob Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes durch das Vorhaben ermöglicht werden. Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen, der Lebensraumansprüche der relevanten Arten, des bekannten Verbreitungsbildes dieser Arten in Niedersachsen und der vorhabenbedingten Auswirkungen wurde beurteilt, für welche Arten Verbotstatbestände vorliegen bzw. welche Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen unter Beachtung des § 44 (5) BNatSchG umzusetzen sind.

Im Rahmen dieser `Artenschutzrechtliche Prüfung` wurden insgesamt vier Begehungen in der Zeit vom 20.04. bis 11.06.2018 durchgeführt.

Es wurden 18 Vogelarten im Untersuchungsraum (Plangebiet und angrenzende Umgebung) festgestellt. Auf der im Plangebiet befindlichen Ackerfläche konnten die Vogelarten Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rabenkrähe, Rauchschnalbe und Star als Nahrungsgäste festgestellt werden. Östlich – ca. 25 bis 50 m außerhalb – des Geltungsbereiches „Langen Ehlern“ konnte die Feldlerche (Brutverdacht) nachgewiesen werden. Im westlich anschließenden Siedlungsbereich (Gebäude und Hausgärten) zeigten zahlreiche weiter verbreitete Vogelarten (Amsel, Hausrotschwanz, Haussperling etc.) ihre Reviere an. Die Goldammer und der Stieglitz wurden nördlich der Bebauungsplanfläche erfasst.

Für Feldhamster, Reptilien, Amphibien und Libellen ist das Plangebiet nicht als Lebensraum geeignet. Die nordöstlich außerhalb des Plangebietes vorhandene Eiche stellt einen potentiellen Lebensraum für Fledermäuse und Holzkäfer dar und ist Bruthabitat für Gehölzbrüter. Der Erhalt des Baumes ist durch das Planvorhaben nicht gefährdet.

Mit den Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Im Rahmen einer Überprüfung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials kann der Eintritt von Verbotstatbeständen im Zuge der Bauarbeiten für Brutvögel, Fledermäuse und Holzkäfern nicht vollends ausgeschlossen werden.

Die Arbeiten sind verbunden mit zeitlich begrenzten Störungen und Beunruhigungseffekten durch Lärm, Bewegungen, Erschütterungen und Licht. Die Baufeldfreimachung kann darüber hinaus zu Tötungen und Verletzungen von Tieren führen. Eine mögliche Fällung des Einzelbaumes kann den Lebensraumverlust verschiedener Artengruppen bedeuten (Anmerkung: Der Einzelbaum liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes; eine Fällung ist nicht vorgesehen).

Der Bau des Wohngebietes führt weiterhin zu einem dauerhaften Lebensraumverlust durch die Versiegelung des Offenlandes.

Vorhabenbedingte artenschutzrechtliche Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG sind bei Durchführung der entsprechenden Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichs-/CEF-Maßnahmen nicht zu erwarten.

Im Zusammenhang mit den betrachteten artenschutzrechtlichen Belangen stehen die Maßnahmen im Vordergrund, die vorrangig dem Schutz von Tieren und Pflanzen vor Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben dienen.

2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASB), Planungsgemeinschaft LaReG, Braunschweig, 2018

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände können sowohl Vermeidungs- wie auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Als Vermeidungs- bzw. Schadenbegrenzungsmaßnahmen werden Bauzeitbeschränkungen vorgesehen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen die der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität betroffener Lebensstätten und umfassen Ersatzbrutplätze für Vögel und Ersatzquartiere für Fledermäuse dienen, sind nicht erforderlich.

10. Kompensation

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

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

11. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche m ²	% - Anteil
Plangebiet BBL	32.665	100 %
Wohnbauflächen NBL	21.458	65,7 %
Verkehr (Straße `Franzosenweg`)	765	2,4 %
Verkehr (Straße `Steinkamp`)	813	2,5 %
Verkehr (Planstraßen)	2.849	8,7 %
Regenrückhaltebecken	6.450	19,7 %
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	330	1,0 %

12. Bodenordnung

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

13. Kosten

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Abwasseranlagen und die Einrichtung der Beleuchtung werden unter der Regie der Samtgemeindeverwaltung durchgeführt. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Die Kosten für die erstmalige Herstellung der erforderlichen öffentlichen Versorgungsleitungen werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben übernommen und mit den Bauherren über privatrechtliche Entgelte wie Baukostenzuschüsse und Kostenerstattung abgerechnet.

14. Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange

Landkreis Gifhorn Brandschutz

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die

Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

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

1.

Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten allgemeinen Wohngebiete mit min. 48 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.

2.

Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschatz 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.

Für den Rad- und Fußweg, der laut Begründung für Rettungsfahrzeuge befahrbar ist, gelten die identischen Anforderungen wie oben. Wird die Durchfahrt durch Poller o.ä. eingeschränkt, so sind diese so herzurichten, dass sie von der Feuerwehr und dem Rettungsdienst geöffnet werden können (§ 1 DVO-NBauO).

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

Landwirtschaftskammer NDS, Bezirksstelle Braunschweig

Hinweise Drainage

Der Geltungsbereich und die östlich angrenzende Ackerfläche sind durchgängig dräniert. Sollten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen Dränagestränge angeschnitten werden, sind diese fachgerecht abzufangen. Nördlich des Franzosenwegs verläuft ein

Graben, der das Niederschlagswasser der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen aufnimmt und dessen Funktionsfähigkeit nicht durch Baumaßnahmen zu beeinträchtigen ist.

15. Nachrichtliche Übernahme

Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit bisher unbekanntem archäologischen Fundstellen zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes- NDSchG). Sämtliche Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG. Die Genehmigung kann versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen.

Die Kreisarchäologie weist darauf hin, dass aus der Umgebung des Plangebiets zahlreiche archäologische Fundstellen unterschiedlicher Zeitstellung bekannt sind. Im Verlauf von Erdingriffen ist daher dringend mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde zu rechnen. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das NDSchG geschützt sind.

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Hydraulikbagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, inwieweit archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Die Suchschnitte dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gifhorn / Kreisarchäologie (Dr. Ingo Eichfeld; 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

16. Bauleitplanverfahren - Abwägung

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

Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

17. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Begründung hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 27.02.2019 bis 01.04.2019 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 27.06.2019 durch den Rat der Gemeinde Ribbesbüttel unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Ribbesbüttel, den 28.06.2019

gez. Stieghahn
Bürgermeister

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
1. 11.04.19	Landkreis Gifhorn	<p>Verspätete Stellungnahme:</p> <p>Ortsplanung Hinweise zum Verfahren Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches eingehalten werden.</p> <p>Kreisarchäologie Hinweis zu archäologische Fundstellen Aus der Umgebung des Plangebiets sind zahlreiche archäologische Fundstellen unterschiedlicher Zeitstellung bekannt. Im Verlauf von Erdingriffen ist daher dringend mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde zu rechnen. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das NDSchG geschützt sind. Folgendes sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden:</p> <p><i>„Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit bisher unbekanntem archäologischen Fundstellen zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes- NDSchG). Sämtliche Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG. Die Genehmigung kann versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.</i></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Hydraulikbagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, inwieweit archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Die Suchschnitte dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gifhorn / Kreisarchäologie (Dr. Ingo Eichfeld; 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.</p> <p>Untere Wasserbehörde Keine Bedenken oder Hinweise.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis der Kreisarchäologie wird nachrichtlich gem. § 9 (6) in den Bebauungsplan übernommen. Die Gemeinde bzw. der Erschließungsträger werden im Vorfeld die erforderlichen Untersuchungen mit der Kreisarchäologie abstimmen.</p>

		<p>Untere Abfallbehörde Keine Bedenken oder Hinweise.</p> <p>Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde Keine Bedenken oder Hinweise.</p> <p>Untere Naturschutz- und Waldbehörde</p> <p>Hinweis zum Bericht der artenschutzrechtlichen Prüfung Der Originalbericht der artenschutzrechtlichen Prüfung von LaReG fehlt in der Unterlage, so auch die zeichnerische Darstellung der Kartierergebnisse. Die Ergebnisse waren somit in diesem Beteiligungsverfahren nicht prüfbar.</p> <p>Hinweis artenschutzrechtliche Maßnahmen (Feldlerche) Auch eine Feldlerche in 25 – 50 m Entfernung zum Geltungsbereich (vgl. Pkt. 9 Artenschutzrechtliche Prüfung) kann durch die Kulissenwirkung der Siedlung beeinträchtigt werden. Man geht hier von einer Scheuchwirkung, d.h. einem Abstand der Feldlerche zu Siedlungsflächen von 60 – 120 m aus. Somit wäre der Verlust von mindestens einem Feldlerchenrevier durch geeignete artenschutzrechtliche Maßnahmen (z. B. Anlage von 2000-2500 m² Brachfläche) zu kompensieren.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Der Originalbericht wurde wunschgemäß der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde gestellt.</p> <p>Der Hinweis wird nicht beachtet. Potentieller Lebensraum für die Fauna geht mit der geplanten Wohnflächenentwicklung verloren bzw. wird überformt. Andererseits sind die Lebensraumbedingungen auf der Ackerfläche durch die intensive Bewirtschaftung und nur geringe Vielfalt an Strukturen vorbelastet und eingeschränkt. Zur Vermeidung von Schäden nach dem Umweltschadengesetz wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch einen anerkannten Gutachter durchgeführt. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens wurden im Bebauungsplan Bauzeitbeschränkungen als Vermeidungs- bzw. Schadenbegrenzungsmaßnahmen vorgesehen. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, die der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität betroffener Lebensstätten und Ersatzbrutplätze für Vögel dienen, sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Für die im Rahmen der gutachterlichen Begehungen gesichtete Feldlerche mit einem vermuteten Brutplatz (Brutverdacht kein Brutnachweis) in Nachbarschaft zum Planungsgebiet wurde über die Bauzeitenregelung hinaus kein Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Maßnahme festgestellt. Die Hypothese vom Verlust eines Feldlerchenreviers lässt sich nicht belegen, vielmehr ist damit zu rechnen, dass das Feldlerchenrevier durch eine geringfügige Verlagerung nach Osten hin auch weiterhin erhalten bleiben kann. Untersuchungen haben ergeben, wie plastisch Feldlerchen auf Veränderungen reagieren können, sodass bei geeigneten Voraussetzungen auch mit einer Verlagerung der Reviere gerechnet werden kann. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Habitate im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist und keine Verschlechterung eintritt. Die Feldlerche ist der häufigste Offenlandvogel Mitteleuropas mit einem geschätzten europäischen Bestand von 40 bis 80 Mio. Brutpaaren. Der Bestand in Deutsch-</p>
--	--	--	---

		<p>Hinweis zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Folgendes sollte textlich festgesetzt werden: „Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung gärtnerisch anzulegender Flächen mit Mineralstoffen wie Kies, Schotter, Wasserbausteinen oder vergleichbaren Stoffen ist unzulässig.“ Begründung: Die Abdeckung (und i.d.R. Unterlagerung mit einer Kunststoff-Folie) bildet eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts insbes. des Bodens, des Kleinklimas (erhöhte Erwärmung) und der Arten und Lebensgemeinschaften (kein Lebensraum oder Nahrungsgrundlage, es ist keine spontane Besiedlung durch Pflanzen möglich).</p>	<p>land wurde für 2008 auf 2,1 bis 3,2 Mio. Paare geschätzt, die Art war damit die neunthäufigste Brutvogelart. Der aktuelle, geschätzte Bestand der Feldlerchen in Deutschland wird laut Nabu mit 1,3 bis 2,0 Millionen Brutpaare angegeben. Mehr als ein Drittel der Vögel sei in den vergangenen 25 Jahren verschwunden. Die Feldlerche steht in der Roten Liste in Kategorie 3 („gefährdet“). Die Hauptursache für die Abnahme Feldlerchenbestände liegt in der zunehmenden Intensivierung der Landwirtschaft. Stark gedüngte und dichte Kulturbestände sind ungeeignet als Brutplatz. In pestizidbehandelten Feldern der konventionellen Landwirtschaft finden die Vögel zu wenig Nahrung. Hochwüchsige und dichte Kulturen wie Mais und Wintergetreide werden gemieden. Wegen der intensiven Landwirtschaft und zu wenig Brachflächen fehlen den Vögeln Lebensräume. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen und der damit verbundene Verlust von potentiellen Lebensräumen kann nur als nachrangiger, nicht wesentlicher Grund für den Rückgang der Feldlerchenbestände eingestuft werden. Wesentliche Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe durch die intensive Landwirtschaft wären grundlegende Änderungen der EU-Agrarpolitik. Statt in Massenproduktion müsse in naturverträgliche Landwirtschaft im Sinne des Naturschutzes investiert werden, wie beispielsweise der Verzicht auf Umweltchemikalien sowie die Einführung von ökologischen Ausgleichsflächen.</p> <p>Der Hinweis wird nicht beachtet. Der Bebauungsplan setzt mit der GRZ einen angemessenen, zulässigen Anteil an bebauter Fläche der Grundstücke fest. Darüber hinaus wird im § 19 BauNVO der zusätzlich mögliche Anteil an befestigten Flächen festgelegt. Des Weiteren regelt die Niedersächsische Bauordnung (§ 9 - Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze), dass die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind so herzurichten und zu unterhalten sind, dass sie nicht verunstaltet wirken und dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen. Die Gemeinde geht davon aus, dass planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich somit ein ausreichender Rahmen zur Begrenzung und zur Verhinderung von `Schotter- und Steinwüsten` vorliegt.</p>
2.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr		

<p>3. 06.03.19</p>	<p>Regionalverband Großraum Braunschweig</p>	<p>Untere Landesplanungsbehörde Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Aufgabenträger des Öffentlichen Personennahverkehrs Hinweise In die Begründung zum Bebauungsplan sind Aussagen aufzunehmen zu der geplanten bzw. vorhandenen ÖPNV-Erschließung des geplanten Baugebietes (erschließende Bushaltestelle und dort haltende Buslinien), vor dem Hintergrund der Aussagen im Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig (NVP 2016), der in Kapitel C 2.2 folgende Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung enthält: Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bediensachsen benötigen eine kostenintensive Erschließung um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der Erschließungsplanung bzw. Abwägung zu berücksichtigen. Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 - 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Baugebiet Langen Ehlern wird durch die Buslinien 111 114 und 185 über die Bushaltestellen Voßhöhle und Ortsmitte bedient. Die Radien von 300 bis 500 m um die Bushaltestellen erfassen das gesamte Baugebiet.</p>
<p>4. 02.04.19</p>	<p>Wasserverband Gifhorn</p>	<p>Hinweise Regenrückhaltebecken: Der Wasserverband hat die Zuwegung zur geplanten Fläche RRB mit erworben, das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist somit hinfällig und muss nicht mehr dargestellt werden. Die Böschungsneigungen werden im Verhältnis 1:2 oder flacher ausgeführt. Bei der Größe des Flächenerwerbes für das RRB wurden bereits weitere, an dem jetzt ausgewiesenen Baugebiet angrenzende Bauerwartungsflächen berücksichtigt, um somit zu einem späteren Zeitpunkt das Becken lediglich zu vergrößern und in den zukünftigen Gebieten keine weiteren Regenrückhaltebe-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird beibehalten u.a. für den Fall eines Eigentümerwechsels aus Gründen der Rechtssicherheit.</p>

		<p>cken zu installieren.</p> <p>Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Ortskanalisation in der Hauptstraße eingeleitet, von hier wird es mit den Abwasserstrom über ein bestehendes Abwasserpumpwerk auf die Kläranlage Isenbüttel gepumpt und gereinigt.</p> <p>Löschwasser: Die Löschwasserversorgung wird aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung bis zu einer Menge von 48 m³/h bei ungestörten Netzverhältnissen gewährleistet. Die Lage der Hydranten wird vom Wasserverband Gifhorn festgelegt, dabei wird eine maximale Entfernung von 300 m zum Brandobjekt gewährleistet.</p>	
5.	Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie		
6.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz		
7.	Wasser- und Schifffahrtsamt Uelzen		
8. 26.02.19	Unterhaltungsverband Oberaller	<p>Keine Bedenken</p> <p>Hinweis Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers ist beschrieben und aus Sicht des Unterhaltungsverbandes ist darauf hinzuweisen, dass das geplante Regenrückhaltebecken für die erforderlichen Mengen bemessen sein wird und in seiner Funktion zu erhalten ist. Dies setzt voraus, dass eine regelmäßige Unterhaltung eingeplant und durchgeführt wird, um die Wirksamkeit des Beckens zu erhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Planung und Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens erfolgt durch den Wasserverband Gifhorn.</p>
9. 03.04.19	Landwirtschaftskammer NDS, Bezirksstelle Braunschweig	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p>Hinweis alte Stellungnahme vom 04.04.2018 Die in der Stellungnahme vom 04.04.2018 getroffenen Aussagen zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Grabens und der Dränagen, der Pacht- und Immissionsthematik und der Rinderhaltung halten wir aufrecht.</p> <p>Hinweis Regenrückhaltebecken Der neu dazugekommene nördliche Teil des Plangebietes, der sich bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt, soll als Regenrückhalteraum angelegt</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet</p>

<p>04.04.18</p>		<p>werden. Hinsichtlich der Flächenumnutzung sind einvernehmliche Absprachen mit den Flächeneigentümern zu führen. Darüber hinaus ist dafür Sorge zu tragen, dass es durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens zu keinerlei Verneässungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt. Nach derzeitiger Aktenlage erheben wir zum Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken und bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen und Hinweise.</p> <p>Alte Stellungnahme vom 04.04.2018 Grundsätzlich keine Bedenken</p> <p>Hinweise Drainage Der Geltungsbereich und die östlich angrenzende Ackerfläche sind durchgängig drainiert. Sollten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen Drainagestränge angeschnitten werden, sind diese fachgerecht abzufangen. Nördlich des Franzosenwegs verläuft ein Graben, der das Niederschlagswasser der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen aufnimmt und dessen Funktionsfähigkeit nicht durch Baumaßnahmen zu beeinträchtigen ist.</p> <p>Hinweise Pachtverträge Nach unserem Wissen bestehen für die Flächen des Geltungsbereiches laufende Pachtverträge. Hinsichtlich der Flächenumnutzung sind einvernehmliche Lösungen mit dem Bewirtschafter zu erzielen.</p> <p>Hinweis Rinderhaltung Hingewiesen sei auf eine Rinderhaltung mit rund 10 Tieren auf der Hofstelle Hauptstraße 25. Die Tiere werden in den Wintermonaten im Stall gehalten. Mit Immissionen in Form von Stäuben, Geräuschen und Gerüchen ist zu rechnen. Sie können in das Plangebiet hineinwirken.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet Die Begründung wird ergänzt</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Auskunft des Eigentümers werden bis zu acht Mast-Rinder auf Weideflächen östlich der Ortslage gehalten. Nur bei kalten Witterungen während der Wintermonate (November bis April) wird die Freilandhaltung unterbrochen und die Tiere in einem Stallgebäude untergestellt. Das Stallgebäude liegt an der südlichen Grenze auf dem Flurstück 87/5. Die Tiere werden auf Einstreu in Laufboxen ohne Anbindung gehalten. Der Stall wird alle 10 bis 14 Tage entmistet. Der Mist wird nicht auf dem Grundstück gelagert, sondern sofort abgefahren und entsorgt. Die Fütterung der Tiere erfolgt mit Trockensilage. Das Stallgebäude verfügt über eine Entlüftung auf dem Dach. Die Entlüftungsanlage wird in Abhängigkeit der Luftfeuchte automatisch gesteuert. Störende Lüftungsgeräusche waren bei einem Ortstermin nicht wahrnehmbar. Landwirtschaftliche Maschinen (Schlepper) werden vornehmlich nur zur Entsorgung des Mistes und zum Transport der Futterballen eingesetzt. Die Stallhaltung von Rindern ist im Hinblick auf Immissionen unproblematischer gegenüber anderen Tierhaltungen, dennoch ist durch die Tierhaltung mit Immissio-</p>
-----------------	--	--	---

			<p>nen in Form von Stäuben, Geräuschen und Gerüchen zu rechnen. Geruchsbelästigungen durch Mistlagerstätten, verdorbene Silage oder Rübenblatt sowie über Lärm von Melkanlagen und dem Klappern von Fangfressgittern sind aufgrund der bestehenden Situation ausgeschlossen.</p> <p>Da die Rinder nicht ganzjährig im Stall gehalten werden, sondern im Sommer auf der Weide, sind auch geringere Geruchsemissionen zu erwarten.</p> <p>Zwar gibt es hin und wieder vereinzelte Beschwerden der benachbarten Wohnbevölkerung über Fliegen oder oder dem Brüllen von Tieren. Doch wurden die Rindviehställe mit den davon ausgehenden typischen Belästigungen weitestgehend als ortsüblich und tolerierbar akzeptiert. Die Beschwerden basierten also in erster Linie auf Störfälle, veränderter Technik und Betriebsweise.</p> <p>Bei einem Besatz mit normalerweise bis zu acht Mastrinder im Alter von über 6 Monaten bis zu einem Jahr ist umgerechnet von max. 4 - 5 Großvieheinheiten (GV) auszugehen. Es handelt sich hier um einen relativ kleinen Tierbestand unterhalb der Bagatellgrenze von 15 GV. Erforderliche Abstände zwischen Stallgebäude und Wohngebäuden können daher nicht aus den üblichen Abstandsregelungen der VDI-Richtlinie 3894 abgeleitet werden.</p> <p>Nach der Rechtsprechung ist in Bereichen, in denen Nutzungen unterschiedlicher Art und mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet, und zwar in der Weise, dass die geruchsintensive Nutzung die von ihr ausgehende Belästigung in Grenzen hält und dass die benachbarte Wohnnutzung die Tatsache, dass sie in der Nähe einer Belästigungsquelle angesiedelt ist, respektieren muss.</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Einschränkungen der Viehhaltung bewirkt, da schon jetzt Wohngebäude in gleichen Abständen vorhanden sind.</p> <p>Das Flurstück 87/5 wird katastermäßig als Wohnbaugrundstück geführt und ist wie auch die nördlich anschließenden und westlich gelegenen Siedlungsflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.</p> <p>Bei der Abwägung ist die Lage des Stallgebäudes in einem Wohngebiet, die bereits vorhandene, unmittelbare Nachbarschaft zur Wohnnutzung und die begrenzte Größe der Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebs zu berücksichtigen.</p> <p>Mit dem Eigentümer wurde vereinbart, im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen eine Heckenpflanzung auf der Ostseite seines Grundstück durch den Erschließungsträger herzustellen, um möglichen Immissionen entgegenzuwirken.</p> <p>In der Begründung erfolgt ein Hinweis zu möglichen Immissionen, die mit der Tierhaltung einhergehen können.</p>
10.	Forstamt Südostheide		

<p>11. 05.03.19</p>	<p>Deutsche Telekom Netz- produktion GmbH</p>	<p>Die Stellungnahme vom 23.02.2018 hat inhaltlich weiterhin Gültigkeit. Der im Anhang befindliche Lageplan ist zu beachten.</p> <p>Stellungnahme vom 23.02.2018</p> <p>Hinweise Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Hinweise zur Ausbauplanung Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. 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. - entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." - 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 diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. - 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, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage 	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung beachtet.</p>
-------------------------	---	--	--

		und Verlauf nicht mehr verändert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination 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 der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	
12.	Deutsche Post AG		
13.	Deutsche Bahn Services Immobilien		
14.	Abwasserverband Braunschweig		
15.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig		
16.	Avacon AG		
17.	Handwerkskammer Lüneburg - Stade		
18.	Industrie- und Handelskammer		
19.	Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH		
20.	Agentur für Arbeit		
21.	Staatliches Baumanagement		
22.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		

23. 01.04.19	LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg	Hinweise Im Bereich der nördlichen Verkehrsanbindung des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen für Strom und Gas, deren Lage aus dem beigefügten Planwerk ersichtlich ist. Diese bedürfen besonderen Schutzes und Beachtung.	Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung beachtet.
24.	ArL - Amt für regionale Landesentwicklung		
25.	TenneT TSO GmbH		
26.	Harzwasserwerke GmbH		
27.	Nds. Forstamt Unterlüß		
28.	Bundesamt für Dienst- leistungen der Bundeswehr		
29.	Bischöfliches Generalvika- riat		
30	Kirchenkreisamt Gifhorn		
31	Finanzamt Gifhorn		
32	Polizeiinspektion Gifhorn		
33 05.03.19	LGLN - Kampfmittelbeseitigung	Hinweis Die Luftbilddauswertung durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst - hat kein Handlungsbedarf ergeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
34	LGLN - Katasteramt Gifhorn		
35 26.03.19	Freiwillige Feuerwehr und Zivilschutz	Hinweise zum Brandschutz Nach Rücksprache mit dem Gemeindebrandmeister wird wie folgt Stellung genommen: Im Baugebiet ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten zur Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz vorzuhalten. Es werden 2 Hydranten für erfor-	Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung beachtet.

		<p>derlich errichtet, deren Standorte Sie der angefügten Übersicht entnehmen können. Die Rohrleitungen müssen in der Lage sein, über einen Zeitraum von 2 Stunden mindestens 48 m³ Löschwasser zu liefern (mindestens 100er Rohrleitungen). Bei größeren Objekten wie Alten- und Pflegeheimen ist eine Löschwasserleistung von mindestens 96 m³ erforderlich. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den Gebäuden entfernt sein, maximal jedoch nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt.</p> <p>Unabhängig von der Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz muss auch eine unabhängige Löschwasserversorgung durch einen Löschwasserbrunnen errichtet werden, zumal die Rohrleitung durch den Wasserverband vermutlich möglichst klein dimensioniert wird. Dieser Löschwasserbrunnen sollte die gleiche Leistungsfähigkeit besitzen, wie oben genannt. Das Regenrückhaltebecken scheidet als Löschwasserentnahmestelle aus.</p> <p>Auch bei den übrigen Punkten (geeignete Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 Tonnen, befahrbare Rad- und Fußwege sowie Grundstücks- und Gebäudezufahrtsbreiten von mindestens 3,00 m), wie vom Landkreis Gifhorn, Abteilung Brandschutz, bereits angesprochen, werden von hier geteilt.</p>	
--	--	---	--

Nachbargemeinden

N 1.	Stadt Gifhorn		
N 2.	Gemeinde Isenbüttel		
N 3.	Gemeinde Rötgesbüttel		
N 4.	Gemeinde Adenbüttel		
N 5.	Gemeinde Leiferde		
N 6.	Gemeinde Hillerse		

**Private Stellungnahmen
gem. § 3 (2) BauGB**

P 1. 19.02.19	Karin Petrich Bergstraße 3 38543 Hillerse	<p>Einwände gegen die geplante 2. Zufahrt „Steinkamp“ Begründung: Ich bin Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses Hauptstraße 27/Ecke Steinkamp. Das Haus ist insgesamt an 4 Parteien vermietet. Die Wohn- und Schlafräume meiner Mieter befinden sich allesamt zur Südseite, mithin zu dem unbefestigten Weg „Steinkamp“. Anlässlich einer Bürgerversammlung in den Räumlichkeiten des Raiffeisengebäudes zu diesem Thema im vergangenen Jahr war auf dem „Steinkamp“ noch einen Fuß- und Fahrradweg vorgesehen. Dieses Vorhaben hätte meine Zustimmung gefunden. Das hier, unmittelbar vor meinem Haus nun eine Zufahrtsstraße entstehen soll, weckt in mir weder Begeisterung noch werde ich einem derartigen Vorhaben meine Zustimmung zuteil werden lassen, zumal ich als unmittelbare Grundstückseigentümerin überhaupt nicht gefragt worden bin. Nachdem meine Mieter von den Widrigkeiten erfahren haben, musste ich mir bereits heute anhören, dass diese geschlossen die bestehenden Mietverträge aufkündigen werden. Wer bitte möchte denn schon ständigen Straßenlärm vor seinem Wohnzimmer, schlimmer noch, vor seinem Schlafzimmerfenster haben. Ständig ist die Rede von Immissionsschutz und Feinstaub, aber vor meinem Haus sollen meine Mieter genau mit Selbigen belästigt werden? Sie dürfen davon ausgehen, dass ich mit der Entscheidung des Bauausschusses nicht d'accord gehen werde. Wer wird mir den entstehenden Schaden durch den Auszug langjähriger Mieter ersetzen? Es wäre angemessen, dass sich die zuständigen Vertreter des Bauausschusses einmal mit mir zusammensetzen und die Situation erörtern.</p>	<p>Der Einspruch wird nicht berücksichtigt. Die verkehrliche Anbindung des Neubaugebietes Langen Ehlern ist über die öffentlichen Gemeindestraßen Franzosenweg und Steinkamp jeweils zur Hauptstraße vorgesehen. Der Bebauungsentwurf zum Neubaugebiet sieht 29 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser vor. Die zu erwartende Verkehrsbelastung wird wie folgt prognostiziert: Aufgrund der angestrebten Nutzungsart werden pro Wohneinheit 3,5 Personen erwartet, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl von ca. 100 Einwohnern ergibt. Bei 3,5 Wegen im Mittel pro Werktag und Einwohner (nach Bosserhoff) werden durch das Baugebiet 350 Wege erzeugt. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum und der geringen infrastrukturellen Ausstattung von Vollbüttel wird für das Baugebiet von einem hohen MIV-Anteil (Motorisierter Individualverkehr) von 75 % ausgegangen. Das ergibt dann ca. 260 Wege im MIV bzw. Fahrten pro Tag. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen. Daraus ergeben sich dann insgesamt 220 MIV- Fahrten pro Tag. Da innerhalb des Baugebietes keine MIV-Fahrten im Binnenverkehr zu erwarten sind, entspricht die Zahl von 220 MIV-Fahrten dem Ziel- und Quellverkehr der Bewohner. Neben diesen MIV-Fahrten pro Tag als Ziel- und Quellverkehr der Einwohner sind noch ca. 10 % Fremdverkehre plus Güterverkehrsanteil zu berücksichtigen. (Der Güterverkehr berechnet sich aus 0,05 LKW-Fahrten/ Einwohner. Dieser Wert lässt sich mit dem Faktor 1,5 multiplizieren, so dass man dann die Anzahl der Pkw-Fahrten erhält.) – Also: 220 Pkw-Fahrten/ 24h (Ziel- und Quellverkehr der Einwohner der EFH) + 22 Pkw-Fahrten (Fremdverkehr) + 7,5 Pkw-Fahrten (Güterverkehr): resultiert aus 5 Lkw-Fahrten umgerechnet in Pkw (Faktor 1,5) = 250 Pkw-Fahrten. Bei gleicher Verteilung von Ziel- und Quellverkehr ergibt sich 125 Pkw- Einheiten/24 h im Quellverkehr sowie 125 Pkw-Einheiten/24 h im Zielverkehr. Der Quell- und Zielverkehr des Baugebietes wird überwiegend über den Franzosenweg erfolgen, da die meisten Autofahrer den kürzeren Weg nach Norden über die Hauptstraße zur Peiner Landstraße (L 320) in das überörtliche Straßennetz nutzen werden. Nur ein geringer Anteil der Autofahrer wird die südliche Anbindung über den Steinkamp wählen. Wird eine Verteilung der Verkehre von ¾ zu ¼ angenommen, ist auf dem Steinkamp von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von ca. 65 Kfz auszugehen. In der `Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)` ist der rechtliche Rah-</p>
27.03.19	Henning Kepper , Südstraße 21 38542 Dalldorf Karin Petrich Bergstraße 3 38543 Hillerse	<p>Einspruch Namens und im Auftrag von Frau Petrich erheben wir hiermit Einspruch gegen die geplante Verkehrsführung, speziell gegen die geplante südliche Anbindung über die Zufahrt Steinkamp. Wie schon im Einschreiben vom 19.02.19 erläutert, erleidet Frau Petrich als Vermieterin empfindliche Mieteinbußen. Einer Ausweisung als Geh-Radweg würden wir zustimmen. Warum wird nicht eine Hauptzufahrt über den sogenannten Franzosenweg vorgesehen und dann als Ringstraßenschließung wie vorgesehen angebunden?</p>	

		<p>Für mich als langjährigen Fachplaner für Tief- und Straßenbau stellt sich die Frage ob dem Entwurfsplaner bei der vorgesehenen südlichen Anbindung (Steinkamp) eventuell entgangen ist, dass auch verkehrstechnisch eine Anbindung im Kurvenbereich problematisch und verkehrsgefährdend sein könnte? Die Verkehrsströme der Einwohner des neuen Baugebietes werden zum Großteil ortsauwärts (nördlich) zu den größeren Orten Gifhorn, Isenbüttel oder Wolfsburg fließen. Die innerörtliche Anbindung wäre über den Steinkamp per Fuß oder Rad ideal denkbar!</p> <p>Nochmals erklären wir unseren Widerstand gegen die Anbindung des Steinkamps als Straße und bitten um Änderung gemäß dem vorgenannten Vorschlag!</p>	<p>men zur Beurteilung von Verkehrslärm vorgegeben. Danach ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgerausche bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel bei Dorfgebieten und Mischgebieten den Immissionsgrenzwert von 64 Dezibel (A) tags und 54 Dezibel (A) nachts nicht überschreitet. Diese Immissionsgrenzwerte werden bis zu einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV in Kfz/24h) von 940 Fahrzeugen eingehalten.</p> <p>Bei der vorliegenden Verkehrsstärke von 65 Kfz/24h ergeben sich Schallpegel von ca. 52 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts. somit werden die Immissionsgrenzwerte von reinen Wohngebieten WR und allgemeinen Wohngebieten WA -59/49dB(A)- und sogar die hohen Schutzansprüche von Krankenhäusern, Kur- und Altenheimen -57/47 dB(A)- deutlich unterschritten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch den Quell- und Zielverkehr des neuen Baugebietes auf jeden Fall erfüllt und somit ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die Bebauung Hauptstraße. 27 hält zum Steinkamp das bauordnungsrechtlich, erforderliche Bauwuch nicht ein und grenzt mit der südöstlichen Gebäudeecke direkt an die Verkehrsfläche. Im Rahmen der Straßenausbauplanung sollten Lösungen bedacht werden, die diese besondere Situation `entschärfen`.</p> <p>Dem Verfasser der Stellungnahme ist als langjähriger Fachplaner für Tief- und Straßenbau beim Betrachten der örtlichen Situation entgangen, dass der Kreuzungspunkt Steinkamp/Hauptstraße nicht in einem Kurvenbereich liegt. Vielmehr schließen sich nach Norden und Süden gradlinige Abschnitte der Hauptstraße an. Im Kreuzungsbereich ergibt sich im Verlauf der Hauptstraße ein kleiner Richtungswechsel. Die Kreuzung mit dem südlichen Abschnitt der Hauptstraße und dem Steinkamp weist einen Winkel von über 90° auf. Dadurch wird die Einsicht in die Vorfahrtsstraße gegenüber einer rechtwinkligen Einmündung verbessert und nicht eingeschränkt.</p>
--	--	---	--