

**PLANUNTERLAGE 1:1000**  
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn  
 Stand vom: 10.10.1997 Az.: L4 1113/97  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Gemarkung: Vollbüttel Flur: 2

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.  
 § 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985  
 Nds. GVBl. S. 187; dazu gehören auch Zeichen der Kartographie.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90/ BauNVO 90)**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- DORFGEBIETE**
- DORFGEBIETE, eingeschränkt s. textliche Festsetzung Ziff. 4**

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- GESCHOSSFLÄCHENZAHL**
- GRUNDFLÄCHENZAHL**
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze**

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

- OFFENE BAUWEISE**
- BAUGRENZE**

**EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
- SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN, DORFGEMEINSCHAFTSHAUS**
- KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN**
- FESTPLATZ**

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN**
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

- WASSERFLÄCHEN, GRABEN**

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 3**

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANS**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Höhenlage der baulichen Anlagen:  
 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens "OKFE" darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).  
 Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.  
 Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.
  
2. Auf den privaten Grundstücken sind bei künftigen Baumaßnahmen je angefangene 200 qm neu versiegelter Fläche 2 großkronige Laubbäume der unter Ziff. 3 der textl. Festsetzung genannten Arten zu pflanzen.
  
3. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:  
 a) Je 1 qm Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Liguster, Roter und Schwarzer Holunder zu pflanzen.  
 Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedenen Arten zu pflanzen.  
 b) Je 20 qm Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Eiche, Hainbuche, sowie hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.  
 c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
  
- HINWEIS:**  
 Zuwiderhandlungen können gem. § 213(2) BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.
  
4. Das Dorfgebiet MD gem. § 5 BauNVO ist gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt.  
 Im eingeschränkten Dorfgebiet MDe ist die Errichtung von Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 29.06.1998

gez. Stieghahn  
(Bürgermeister)

Siegel

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.07.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.08.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.03.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Ribbesbüttel, den 23.04.1998

gez. Stieghahn  
(Bürgermeister)

Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 04.11.1996 bis 06.12.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Ribbesbüttel, den .....  
 (Bürgermeister)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.10.1997).  
 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.

Ribbesbüttel, den 23.04.1998

gez. Stieghahn  
(Bürgermeister)

Siegel

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn, den 02.01.1998

gez. i. A. Schreinecke  
(Katasteramt)

Siegel

Ribbesbüttel, den 23.04.1998

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung  
 Dr.-Ing. W. Schwerdt  
 Bohliweg 1  
 38100 Braunschweig.

Siegel

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 29.05.1998 im Amtsblatt Nr. 8 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden.  
 In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Braunschweig, den 17.12.1997

gez. Schwerdt  
(Planverfasser)

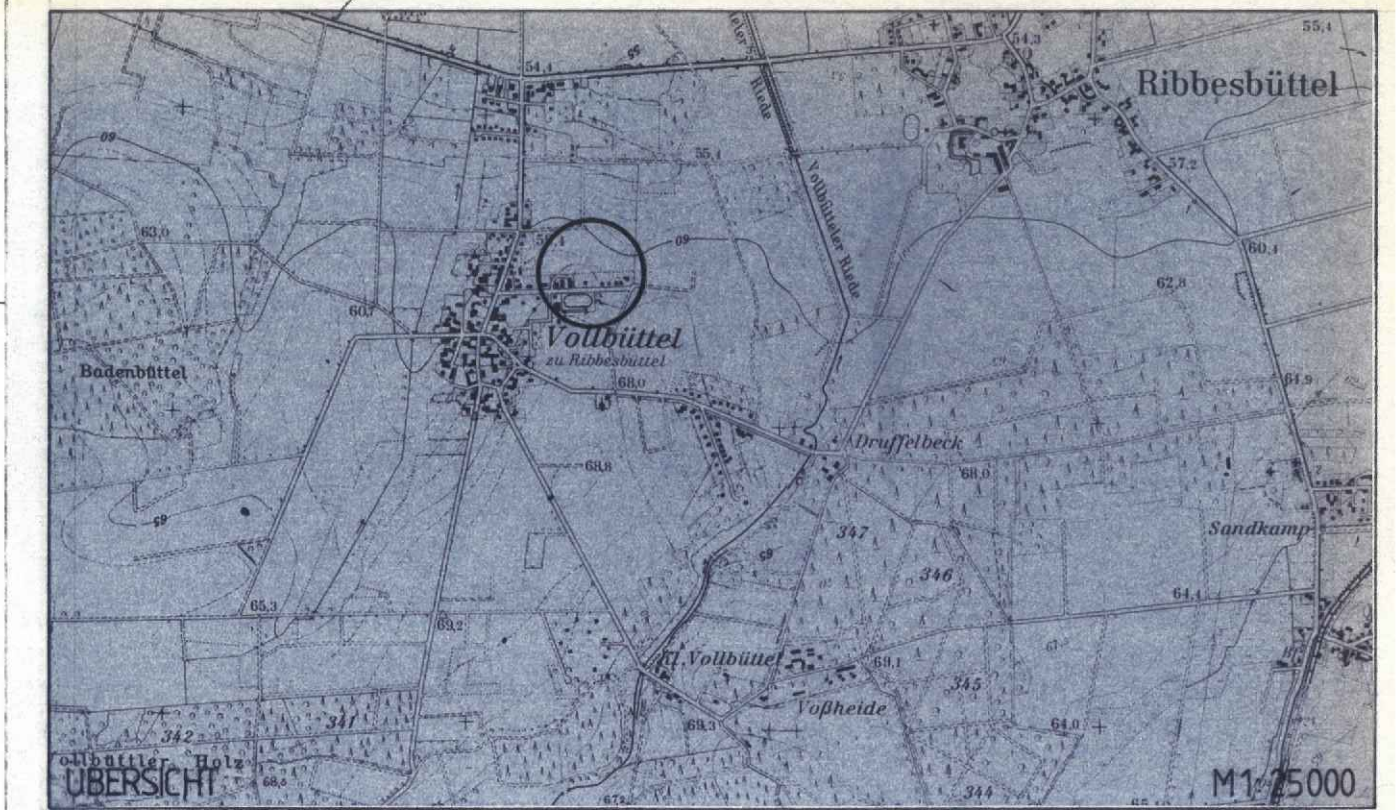
Siegel

Der Bebauungsplan ist damit am 29.05.1998 in Kraft getreten.

Ribbesbüttel, den 15.06.1998

gez. Stieghahn  
(Bürgermeister)

Siegel

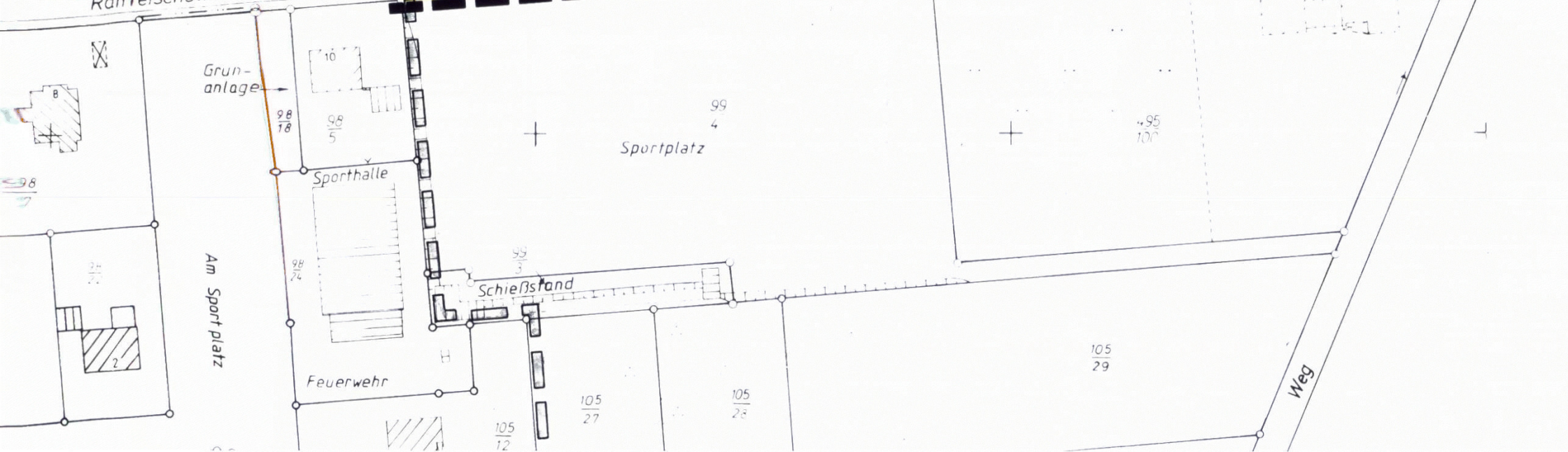
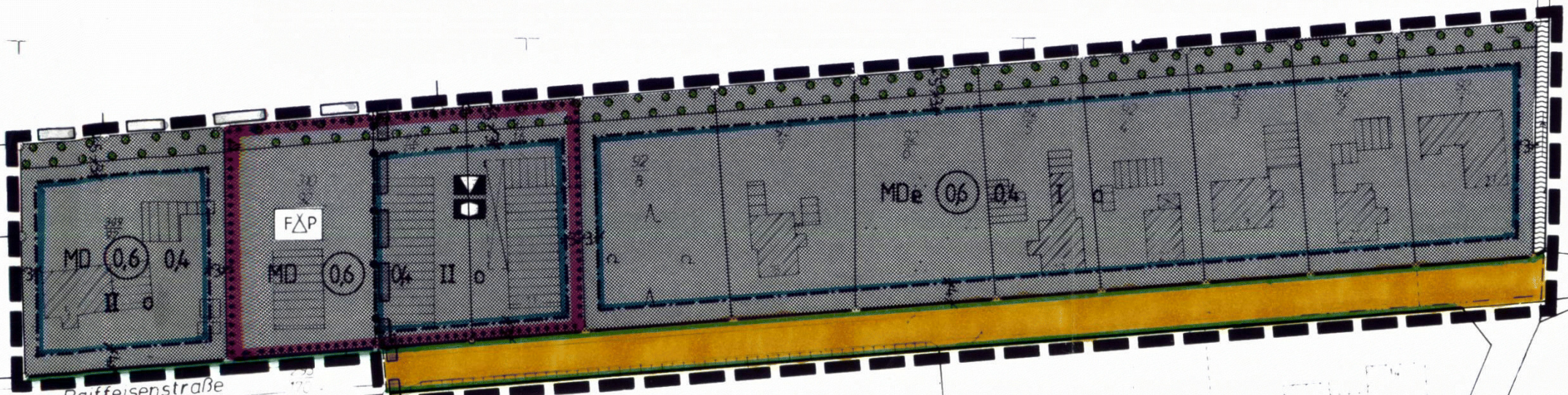


Kartegrundlage: Topographische Karte 1:25.000, 3528 (1996), 3529 (1996), 3530 (1991), 3528 (1992), 3529 (1992), 3530 (1992).  
 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Niedersächsisches Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - BS - 390/95.

Es wird festgestellt und hiermit bezeugt, daß die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.  
 ....., den.....  
 (Bürgermeister)

**GEMEINDE RIBBESBÜTTEL  
 ORTSTEIL VOLLBÜTTEL  
 RAIFFEISENSTRASSE  
 ZUGL. 2. TEILW. ÄND. AM SPORTPLATZ  
 BEBAUUNGSPLAN**

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG  
 Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohliweg 1 Braunschweig



## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



DORFGEBIETE



DORFGEBIETE, eingeschränkt s. textliche Festsetzung Ziff. 4

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0

OFFENE BAUWEISE



BAUGRENZE

## EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN, DORFGEMEINSCHAFTSHAUS

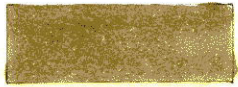


KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

F/P

FESTPLATZ

## VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



WASSERFLÄCHEN, GRABEN

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

## SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANS



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

**BEGRÜNDUNG** **IN KRAFT GETRETENE FASSUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN "RAIFFEISENSTRASSE ZUGLEICH 2. TEILWEISE**  
**ÄNDERUNG AM SPORTPLATZ"**  
**GEMEINDE RIBBESBÜTTEL, OT VOLLBÜTTEL, SAMTGEMEINDE ISENBÜTTEL,**  
**LANDKREIS GIFHORN**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE RIBBESBÜTTEL**

**1994 - 1998**

---

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT**  
**MITARBEITER: DIPL.-ING. M. KLESEN, F. SCHWERDT, A. BEYER;**  
**M. CRONE;**  
**A. MANGANO, K. MÜLLER, G. STOSCHIK, B. HAUFÉ-FRICKE**

## **BEGRÜNDUNG**

## **IN KRAFT GETRETENE FASSUNG**

zum B-Plan "RAIFFEISENSTRASSE ZUGLEICH 2. TEILWEISE ÄNDERUNG AM SPORTPLATZ", Gemeinde Ribbesbüttel, OT Vollbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

---

### **1.0 ALLGEMEINES**

---

Der Ortsteil Vollbüttel ist Teil der Gemeinde Ribbesbüttel, Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel.

Die Samtgemeinde Isenbüttel liegt im Süden des Landkreises Gifhorn. Nach dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm <sup>1)</sup> und dem Regionalen Raumordnungsprogramm <sup>2)</sup> ist Isenbüttel als Grundzentrum eingestuft.

Die Gemeinde Ribbesbüttel liegt im Ordnungsraum Braunschweig. Insofern soll hier die notwendige Anziehungskraft zur Bindung von Arbeitsplatz- und Bevölkerungspotentialen <sup>1)</sup> entfaltet werden. Der Ortsteil Vollbüttel liegt westlich von Ribbesbüttel und dem Grundzentrum Isenbüttel sowie südwestlich des Mittelzentrums Gifhorn.

Für die Gemeinde Ribbesbüttel und dem Ortsteil Vollbüttel gibt es keine besonderen landesplanerischen Zielvorgaben <sup>1)</sup>. Somit ist hier lediglich für die Deckung des Eigenbedarfs Sorge zu tragen.

Der Ortsteil Vollbüttel wird im Norden durch die Landesstraße L 320, die in ost-westlicher Richtung verläuft, tangiert und ist so an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Zugang zum schienengebundenen Verkehr besteht in Gifhorn oder Rötgesbüttel.

In der Samtgemeinde Isenbüttel leben derzeit rd. 13.300 Menschen, davon entfallen auf die Gemeinde Ribbesbüttel ca. 1.750 Einwohner.

### **1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE**

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel (Stand: 10. Änderung) und der 16. Änderung, die bereits genehmigt wurde, entwickelt. Er stellt zugleich die 2. teilweise Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Sportplatz" dar. Der hier in Rede stehende Bereich grenzt nördlich an den vorhandenen Sportplatz und nimmt die unmittelbar westlich angrenzenden Flächen, die Bestandteil des Bebauungsplanes "Am Sportplatz 1. teilweise Änderung" sind als Plangeltungsbereich mit auf.

---

<sup>1)</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 1994

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

Insofern handelt es sich bei den Bebauungsplan Raiffeisenstraße zugleich um die 2. teilweise Änderung des Bebauungsplanes "Am Sportplatz". Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind lediglich die Flurstücke 92/8 und 92/6 der Flur 3 Gemarkung Vollbüttel unbebaut. Alle übrigen Flurstücke sind bereits bebaut. Insofern wird hier durch die Planfestsetzungen der Bestand gesichert und nach Aufgabe der Raiffeisen Genossenschaftsgebäude auf bestimmte Folgenutzungen hingewirkt.

Aufgrund der Nachbarschaft zum Sportplatz und im Hinblick auf den im Rahmen dieses Bebauungsplanes festgesetzten Festplatz, findet hier eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Emissionen statt. (vergl. Kap. 1.3 Planinhalt Begründung; Immissionsschutz). In diesem Zusammenhang wurde auf ein Schalltechnisches Gutachten des Technischen Überwachungsvereines Hannover zu einer vergleichbaren Situation zurückgegriffen.

## 1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um einerseits die vorhandene Bebauung an der Raiffeisenstraße östlich des Bebauungsplanes "Am Sportplatz" planungsrechtlich zu sichern und andererseits die Realisierung eines Dorfgemeinschaftshauses im Rahmen der Dorferneuerung auf dem Gelände der aufgelassenen Raiffeisenbank im Zusammenhang mit einem Festplatz zu ermöglichen.

Hinsichtlich der Lage des Plangeltungsbereiches am Ortsrand wurde zur Sicherung einer angemessenen Ortsrandeingrünung eine Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorgesehen.

Im Hinblick auf die Erschließung, wird die vorhandene Raiffeisenstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, jedoch bei der Realisierung der Wohnbauflächen südlich des Sportplatzes eine Anbindung an den Druffelbeckerweg bekommen soll. Bis dahin ist davon auszugehen, daß die Anwohner von Grundstücken, die nicht durch die Müllabfuhr angefahren werden können, am Tage der Müllabfuhr ihre Sammelbehälter an eine zugängliche Stelle zu bringen und nach der Entleerung auf ihre Grundstücke zurückzuholen haben.

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden an dem benachbarten Bebauungsplan respektive dem geänderten Bebauungsplan "Am Sportplatz" orientiert.

### 1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

#### - Baugebiete

#### - Dorfgebiete

Das Dorfgebiet nördlich der Raiffeisenstraße wird aus der in Kraft getretenen Fassung des Bebauungsplanes "Am Sportplatz" übernommen und in dem in Rede stehenden Bebauungsplan fortgeführt. Bis einschließlich zum Gelände der aufgelassenen Raiffeisengenossenschaft wird bei offener, zweigeschossiger Bauweise eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschößflächenzahl von 0,6 zugelassen. Dabei wird auf den Flurstücken 309/92 und 310/92 eine Nutzung für Gemeinbedarf als Festplatz und für soziale und kulturelle Zwecke vorgesehen, womit die Umnutzung des Raiffeisengeländes dem Dorfgemeinschaftsleben dienen soll. Im Osten wird das Maß der baulichen Nutzung bei der Geschößflächenzahl auf 0,4 mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei eingeschossiger, offener Bauweise begrenzt. Im Hinblick auf die vorhandenen Gehölzbestände auf einem der unbebauten Grundstücke wurde die Baufläche um 2 m nach Norden ausgedehnt, um insbesondere dort die Bebaubarkeit bei Erhalt der Gehölze zu ermöglichen.

Der Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG wurde unter anderem durch die Festsetzung einer Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB in einer Breite von 5 m am Nordrand des Dorfgebietes Rechnung getragen. Gemäß § 1 (5) der Baunutzungsverordnung wurde das Dorfgebiet nördlich des Sportplatzes insofern eingeschränkt, als daß Anlagen für örtliche Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten mit Rücksicht auf die in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen ausgeschlossen wurden.

#### - Flächen für den Gemeinbedarf

Auf den Flurstücken 310/92 und 311/92 wird innerhalb des Dorfgebietes Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Planungsanlaß ist hier, daß die Raiffeisengenossenschaft und Bank ihr Gelände aufgelassen hat. Im Rahmen des Dorferneuerungsprogrammes, in dem Vollbüttel ist, wird hier als öffentliche Maßnahme die Einrichtung eines Dorfgemeinschaftshauses und eines Kinomuseums und die Nutzung des kleineren Grundstückes als Festplatz beabsichtigt.

So soll ein Raum geschaffen werden, wo das Dorfgemeinschaftsleben gepflegt und Dorffeste gefeiert werden können. Da es sich bei derartigen Festen um seltene Spitzenereignisse handelt, wird auf die Festsetzung besonderer Lärmschutzmaßnahmen verzichtet. Jedoch soll durch die Festsetzung der Flächen für Gemeinbedarf innerhalb des Dorfgebietes deutlich gemacht werden, daß es sich bei den geplanten Nutzungen um Gebietstypisches handelt und von daher nicht mit Nutzungs- oder Immissionskonflikten zu rechnen ist. Gegenüber dem südlich der Raiffeisenstraße



gelegenen allgemeinen Wohngebiet wirkt der auf dem Festplatz vorhandene Baukörper abschirmend.

Hinsichtlich des Dorfgemeinschaftshauses wurde eine Baugrenze festgesetzt innerhalb derer die bestehenden Baukörper, die erhalten und umgenutzt werden sollen, geringfügig erweitert werden können. Darüber hinaus werden Art und Maß der baulichen Nutzung, wie im westlichen Teil des Dorfgebietes, festgesetzt.

#### - Verkehrsflächen

##### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Straßenverkehrsflächen im Plangeltungsbereich sind bereits vollständig ausgebaut und endet derzeit im Osten am Übergang zur freien Landschaft an Wirtschaftswegen die nach Osten und Süden weiterführen.

Südlich des Sportplatzes sollen künftig die Wohnbauflächen realisiert werden, so daß in diesem Zuge von der Raiffeisenstraße eine Anbindung zum Druffelbeckerweg hergestellt werden soll.

Bis dahin wird es als angemessen erachtet, daß Anlieger von Grundstücken, die durch die Müllabfuhr nicht angefahren werden können, ihre Müllsammelbehälter am Tage der Abfuhr an eine für das Müllfahrzeug zugängliche Stelle bringen und nach der Entleerung auf ihre Grundstücke zurückholen. So soll einerseits dazu beigetragen werden Eingriffe durch Versiegelung zu vermeiden und so dem Vermeidungsgebot gem. § 8 a BNatSchG zu entsprechen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und andererseits die wirtschaftliche Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen zu ermöglichen. Da auf diese Weise die Kosten für die Anlieger minimiert werden, wird die temporäre Lösung für die Regelungen zur Müllabfuhr als angemessen angesehen.

##### b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist im öffentlichen Straßenraum sowie südlich der Raiffeisenstraße in dem Gebiet des Bebauungsplans "Am Sportplatz" Rechnung getragen. Das Flurstück 98/6 wurde dort als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Insofern wird an der verkehrlichen Situation keine Änderung vorgenommen.

Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

#### - Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie gegeben. Hinsichtlich der Entwässerung auch der neu zu bebauenden Grundstücke ist der Anschluß an das Kanalnetz geplant.

Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen (siehe auch Kapitel Verkehrsflächen).

### - Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden bei der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) geregelt.

### - Immissionsschutz

Hinsichtlich des geplanten und festgesetzten Festplatzes, der zur Förderung des Dorfgemeinschaftslebens als Ort für Dorffeste geplant ist, geht die Gemeinde Ribbesbüttel davon aus, daß es sich bei diesen um seltene Ereignisse handelt. Um bereits im Rahmen des Bebauungsplanes deutlich zu machen, daß nur gebietstypische Veranstaltungen und Nutzungen geplant sind, wird ein Dorfgebiet festgesetzt und als Fläche für Gemeinbedarf für soziale und kulturelle Zwecke und als Festplatz gekennzeichnet. Insofern wird davon ausgegangen, daß diese Emissionen hingenommen werden können. Gegenüber dem südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet im Bereich des Bebauungsplanes "Am Sportplatz" wirkt zudem das vorhandene Gebäude abschirmend.

Mit Emissionen aus dem Dorfgemeinschaftshaus und evtl. unter freiem Himmel zwischen den beiden Gebäuden stattfindenden Veranstaltungen ist aufgrund der Stellung der baulichen Anlagen auf dem Flurstück 311/92 nur in zumutbarer Weise zu rechnen. Neben der Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus ist hier die Entstehung eines Kinomuseums als kulturelle Einrichtung geplant.

Hinsichtlich des Immissionskonfliktes zwischen den festgesetzten eingeschränkten Dorfgebieten und dem südlich angrenzenden vorhandenen Sportplatz sichert die Raiffeisenstraße als Straßenverkehrsparzelle sowie der Verlauf der Baugrenze mit 4 m Abstand von der Straßenfläche einen Minimalabstand zum Sportplatz von ca. 13 m. Darüber hinaus liegt der Sportplatz um 1 - 2 m tiefer als die privaten Grundstücke. Planungsrechtlich gesehen handelt es sich hier um die Sicherung einer bestehenden Situation, da lediglich zwei Grundstücke zur Neubebauung anstehen. Unter Berücksichtigung der in der Örtlichkeit vorhandenen Situation in der Gemengelage und Orientierungswerte erachtet es die Gemeinde als hinnehmbar, daß die Orientierungswerte geringfügig überschritten werden. Darüber hinaus wird angemerkt, daß die 18. BImSchV (Sportanlagen - Lärmschutzverordnung) lediglich Richtwerte nennt, die bei der Neuanlage von Sportanlagen der Planung zugrunde zu legen sind.

Danach betragen die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete gem. DIN 18005 Teil 1 60 dB(A) am Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und 45 dB(a) bei Nacht (22.00 - 06.00 Uhr). Bei dem fraglichen Sportplatz ist davon auszugehen, daß der Spielbetrieb lediglich bei Tage stattfinden wird, da keinerlei Beleuchtung vorhanden ist.

Meßtechnische Ergebnisse vergleichbarer Anlagen lassen für Fußballpunktspiele ohne Zuschauer flächenbezogene Schalleistungspegel von

so daß langfristig eine gleichmäßige Eingrünung des Ortsrandes mit ortstypischen Gehölzen zu erwarten ist. Bei den zwei neu zu bebauenden Grundstücken ist dagegen sofort als Ausgleichsmaßnahme der 5 m breite Pflanzstreifen einzuhalten. Damit ist die Einbindung des Ortsrandes in Natur und Landschaft gewährleistet. Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wird für die durch die Planfestsetzungen möglich gewordenen neuen Versiegelungen auf den privaten Grundstücken, gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, daß je angefangener 200 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche zwei großkronige Laubbäume wie Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Eiche, Hainbuche oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen sind. Da auf den bereits bebauten Grundstücken ein Bestand an älteren Gehölzen vorhanden ist, wird hier der Ausgleich für die bereits versiegelten Flächen als erbracht angesehen. Für die neu gepflanzten Bäume und Sträucher, wie auch die bestehenden, regelt der § 9 (1) Nr. 25 b BauGB darüber hinaus den Erhalt. Durch die Pflanzbindung sowie die festgesetzten Ausgleichspflanzungen erachtet die Gemeinde die Ausgleichsregelung gem. § 8a BNatSchG als erfüllt, insbesondere da der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches bereits bebaut ist.

## 1.4 HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN

---

### - Bergbau

Mit Schreiben vom 20.10.1994 weist die **BEB Erdgas und Erdöl GmbH** darauf hin, daß das Plangebiet im Erlaubnisfeld Gifhorn der RWE-DEA AG liegt.

### - Denkmalpflege

Mit dem Schreiben vom 22.11.1996 weist die **Bezirksregierung Braunschweig, Dez. Denkmalpflege** darauf hin, daß archäologische Denkmale, die bei Bodeneingriffen auftreten, unverzüglich dem Institut für Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1, Nds. Denkmalschutzgesetz).

Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 Nds. Denkmalschutzgesetz).

### - Untere Wasserbehörde

Die **Untere Wasserbehörde beim Landkreis Gifhorn** teilt mit Schreiben vom 04.12.1996 mit, daß ein Nachweis über die Belastung der Klärteiche, die durch den Plan entstehen, nachgewiesen werden muß.

## 1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

---

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

### **Bezirksregierung Braunschweig, Stellungnahme vom 27.11.96**

Nach unseren Unterlagen und Kenntnissen sind im überplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich dem Institut für Denkmalpflege Braunschweig gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1, Nds. Denkmalschutzgesetz).

Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2, Nds. Denkmalschutzgesetz).

**Beschluß:**

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, daß bei Bodeneingriffen auftretende archäologische Denkmale dem Institut für Denkmalpflege Braunschweig gemeldet werden müssen.

**Begründung:**

Der Hinweis dient der allgemeinen Planungssicherheit.

**Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 04.12.96**

Zu den mir mit Schreiben vom 01.11.1996 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

**I. Untere Landesplanungsbehörde**

Als Untere Landesplanungsbehörde stelle ich fest, daß der Bebauungsplanentwurf gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

**Beschluß:**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

**II. Weitere Träger öffentlicher Belange**

**Untere Wasserbehörde**

Dem o.g. Bebauungsplanentwurf kann nur zugestimmt werden, wenn über die vorhandene Belastung der Klärteiche der Nachweis vorgelegt wird.

**Beschluß:**

Der Nachweis über die Belastung der Klärteiche wird vorgelegt.

**Begründung:**

Die Vorlage der Nachweise dient dazu, den Informationsbedarf Gifhorn, Untere Wasserbehörde zu decken.

### **Untere Naturschutzbehörde**

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen erhebliche Bedenken gegen die Festsetzungen, die die Pflanzmaßnahmen und die Wasserflächen betreffen.

An der Nordseite der Bauflächen wurde eine 5 m breite Pflanzfläche festgesetzt. Diese Fläche soll mit Gehölzen der textlichen Festsetzung Nr. 3 bepflanzt werden.

Diese Planungsabsicht der Gemeinde ist seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht nachzuvollziehen. Eine Ortsbesichtigung ergab, daß der in der Karte festgesetzte 5 m breite Streifen von den Grundstückseigentümern bereits vollständig genutzt wird. Die meisten Flächen sind bereits mit älteren Gehölzen bewachsen.

Die Festsetzung widerspricht deshalb völlig den örtlichen Verhältnissen. Eine Bepflanzung mit den in der textlichen Festsetzung Nr. 3 angegebenen heimischen Gehölzen wird für die Gemeinde nicht durchsetzbar sein.

Eine solche Festsetzung ist nur sinnvoll, wenn der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Norden auf die vorhandene Ackerfläche um 5 m erweitert wird. Hier befindet sich eine Ackerfläche, die entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3 bepflanzt werden könnte. Weiter ist der im Geltungsbereich dargestellte Graben in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.

Aus den o.g. Punkten ergibt sich, daß die Eingriffsregelung gem. § 8 a neu zu bearbeiten ist. Dies dürfte jedoch unproblematisch sein, da ein neuer Eingriff durch diesen Bebauungsplan nur auf zwei Grundstücken erfolgt.

#### **Beschluß:**

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Die Begründung wird zu der Pflanzbindung gem. § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB, der Festsetzung des Grabens und der Eingriffsregelung gem. § 8 a ergänzt.

#### **Begründung:**

Durch die Festsetzung eines 5 m breiten Pflanzstreifens mit Bindung gem. § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB werden Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Mit dieser Festsetzung beabsichtigt die Gemeinde Ribbesbüttel insbesondere die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und vorhandene Bepflanzung abzusichern. Um auf die Dauer zu gewährleisten, daß ortstypische standortgerechte Gehölze verwendet werden, sind diese beispielhaft in der Pflanzbindung genannt. Dabei ist es selbstverständlich

beabsichtigt, daß die in der Örtlichkeit vorhandenen standortgerechten Gehölze auf die zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden. Durch § 213 (1) Nr. 3 BauGB wird darüberhinaus gesichert, daß Verstöße gegen die Pflanzbindung als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können. Durch diese Festsetzungen hat die Gemeinde somit gesichert, daß abgängige Gehölze entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu ersetzen sind und daß im Bereich der neu zu bebauenden eine standortgerechte ortstypische Eingrünung vorgenommen wird.

Die zusätzliche Festsetzung einer 5 m breiten Zone im Bereich der Ackerfläche wird nicht vorgenommen, da ein derartig hoher Ausgleichsbedarf nicht besteht.

Hinsichtlich des Grabens wird angemerkt, daß die Festsetzung dieser Fläche erfolgte, um zu gewährleisten, daß der früher an dieser Stelle vorhandene Graben ggf. hier wieder entstehen kann. Durch die gewählten Festsetzungen wird einerseits den Rahmenbedingungen des Bebauungsplan entsprochen. Andererseits kann durch die Festsetzung des Bebauungsplanes sowohl Bestandsicherung als auch Zielplanung vorgenommen werden.

Die Ergänzung der Begründung zur Pflanzbindung gem. § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB, der Festsetzung des Grabens und der Eingriffsregelung gem. § 8 a, b NatSchG dient der besseren Nachvollziehbarkeit der Planungsabsichten der Gemeinde.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft einerseits sowie der Wasserwirtschaft und unter wirtschaftlichen Erwägungen im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden werden weitergehende Forderungen zurückgewiesen (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

#### **Hinweise:**

Nach den Unterlagen und Wissen des Museums- und Heimatvereins sind in dem Bebauungsplanbereich keine Bodendenkmale bekannt, so daß keine Bedenken bestehen. Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten. Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind einer der im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz genannten Stellen bekanntzugeben.

#### **Beschluß:**

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, daß bei Bodeneingriffen auftretende archäologische Denkmale den im Nds. Denkmalschutzgesetz genannten bekanntzugeben sind. Darüberhinaus wird zur Kenntnis genommen, daß im Plangeltungsbereich Bodendenkmale derzeit nicht bekannt sind.

**Begründung:**

Der Hinweis dient der umfassenden Information und allgemeinen Planungssicherheit.

**Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Stellungnahme vom  
15.11.96**

Die in meiner Stellungnahme 5189 Ri/Wz vom 29.09.1996 geäußerten Bedenken gegen den o.a. B-Plan-Entwurf erhalte ich aufrecht.

**Beschluß:**

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Es erfolgt eine weitere Ergänzung der Begründung zum Immissionsschutz.

**Begründung:**

Vor der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde eingehend geklärt, wie, wann und wie lange der Sportplatz an der Raiffeisenstraße genutzt wird. Insofern wurde Emissionsbelastung prognostiziert und in die Abwägung eingestellt. Unter Berücksichtigung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 und der in der Örtlichkeit vorhandenen Situation in der Gemengelage erachtet es die Gemeinde als hinnehmbar, daß die Orientierungswerte geringfügig überschritten werden. Dies insbesondere, da lediglich zwei Grundstücke zu einer Neubebauung anstehen. Es handelt sich insofern um die planungsrechtliche Sicherung einer bestehenden Situation. Darüberhinaus wird angemerkt, daß die 18. BImSchV (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung) lediglich Richtwerte nennt, die bei der Neuanlage von Sportanlagen der Planung zugrunde zu legen sind. Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Situation einerseits und der Belange des Immissionsschutzes andererseits unter Berücksichtigung, daß durch die vorliegende Planung zur wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandene Erschließungsanlagen beigetragen wird und durch die Realisierung des Dorfgemeinschaftshauses und des Festplatzes die Infrastruktur verbessert wird, werden die gewählten Festsetzungen als angemessen erachtet (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).



## **2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**

---

### **2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS**

---

für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

### **2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS**

---

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE**

---

Die im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wegeflächen sind bereits ausgebaut.

### **2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

---

- Umlegung <sup>3)</sup>
- Grenzregelung <sup>3)</sup>
- Enteignung <sup>3)</sup>

---

<sup>3)</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

### **3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

---

#### **3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN**

---

- 3.11** Grunderwerb für Verkehrsflächen ist durch die Gemeinde Ribbesbüttel erfolgt.
- 3.12** Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung, Bepflanzung im Straßenraum ist bereits erfolgt.

#### **4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsanlagen erstellt worden.  
Die Abwässer werden in der Kläranlage eingeleitet.  
Besondere soziale Härten, die durch diese Planfestsetzung entstehen, sind z. Zt. nicht erkennbar.

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 04.11.1996 bis 06.12.1996 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 29.04.1997 durch den Rat der Gemeinde Ribbesbüttel als Begründung zum Bebauungsplan "RAIFFEISENSTRASSE ZUGLEICH 2. TEILWEISE ÄNDERUNG AM SPORTPLATZ" beschlossen.

Ribbesbüttel, den 29.06.1998

gez. Stieghahn  
(Bürgermeister)

Siegel