

Gemeinde Rábke

- Der Bürgermeister -

Fachbereich Bauen, Wohnen, Immobilien	DRUCKSACHE 018 2015
Teilbereich Bauen und Wohnen	
Datum 20.11.2015	

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

		Zutreffendes ankreuzen x		
Beratungsfolge	Sitzungstag	Beschlussvorschlag		
		ja	nein	geändert
Verwaltungsausschuss				
Gemeinderat	25.11.2015			

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Organisationseinheit / Sichtvermerk)

gefertigt: Lux	Beteiligt	Der Bürgermeister Rainer Angerstein Beschlussausführung am	Org.-Ziff zur Beschlussausführung (Handzeichen)
-----------------------	-----------	--	--

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan „Am Kirchberg II, 3. Änderung“

a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB

b) Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

- a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 „Der Rat der Gemeinde Rábke beschließt zu den gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorliegenden Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden tabellarischen Auswertung im Einzelnen.“
- b) Der Rat der Gemeinde Rábke stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans „Am Kirchberg II, 3. Änderung“, der Begründung und dem Umweltbericht zu und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sachdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen

Der Rat der Gemeinde Rübke hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Zur Bebauungsplanaufstellung fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Die Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes und des Erläuterungsberichtes gem. § 4 Abs. 1 BauGB liegt in Form einer Tabelle vom Büro Brokof und Voigts vor.

Über die vorliegenden Stellungnahmen ist im Einzelnen zu beschließen.

Nächster Schritt im Aufstellungsverfahren ist die Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung und die Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen

Gemeinde Rábke

3. Änderung des Bebauungsplans "Am Kirchberge II"

(Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen
und Beschlussvorschläge**

Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Bearbeitung:

Brokof & Voigts
Lindenplatz 1 38373 Frellstedt
05355 98911

1	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	1
1.1	LANDKREIS HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 28.10.2015	1
1.1.1	Allgemeines	1
1.1.2	Zählung der Änderungen	1
1.1.3	B-Plan der Innenentwicklung, Eingriffsregelung	1
1.1.4	Fläche für Anpflanzungen, Bindung für Bepflanzungen	2
1.1.5	Eingeschränktes Dorfgebiet	2
1.1.6	Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit	3
1.1.7	Geh- Fahr- und Leitungsrecht	4
1.1.8	Verkehrsrechtliche Widmung	4
1.1.9	Bodenverunreinigungen	5
1.1.10	Schmutzwasser, Niederschlagswasser	5
1.1.11	Träger der Ver- und Entsorgung	5
1.1.12	Kostenbelastung für die Gemeinde	5
1.2	LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE, SCHREIBEN VOM 19.10.2015	5
1.2.1	Bauwirtschaft	5
1.3	NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR, SCHREIBEN VOM 27.10.2015	6
1.3.1	Landesstraße 641	6
1.4	LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN, SCHREIBEN VOM 26.10.2015	7
1.4.1	Allgemein	7
1.4.2	Nachbarschaft landwirtschaftlicher Betriebe	7
1.5	WASSERVERBAND WEDDEL-LEHRE, SCHREIBEN VOM 21.10.2015	8
1.5.1	Trinkwasser	8
1.5.2	Abwasser	8
1.6	VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH, SCHREIBEN VOM 16.10.2015	8
1.6.1	Telekommunikation	8
1.7	TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH, SCHREIBEN VOM 27.10.2015	8
1.7.1	Telekommunikation	8
1.8	LANDVOLK BRAUNSCHWEIG, SCHREIBEN VOM 4.11.2015	9
1.8.1	Keine Anregungen oder Hinweise	9
1.9	HANDWERKSKAMMER, SCHREIBEN VOM 2.11.2015	9
1.9.1	Keine Anregungen oder Hinweise	9
1.10	IHK, SCHREIBEN VOM 15.10.2015	9
1.10.1	Keine Anregungen oder Hinweise	9

1 Träger öffentlicher Belange

1.1 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 28.10.2015

1.1.1 Allgemeines

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
die Gemeinde Rábke beabsichtigt, das bisher im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Kirchberge II“ festgesetzte „eingeschränkte Gewerbegebiet“ gegen ein „eingeschränktes Dorfgebiet“ einzutauschen und in diesem Zusammenhang auch andere Festsetzungen zu aktualisieren; so soll zukünftig beispielsweise Zweigeschossigkeit zulässig sein, während die GRZ von 0,5 teils auf 0,4 und teils auf 0,3 gesenkt werden soll. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt. Zuvorderst stelle ich fest, dass die Frist für die Abgabe dieser Stellungnahme so gesetzt worden ist, dass mir de facto kaum mehr als zwei Wochen für deren Erarbeitung zur Verfügung gestanden haben, und ein wesentlicher Teil dieser Frist fällt zudem in die Schulferien mit ihrer ausgedünnten Personaldecke. Die Ziffer 28.2.4 der im Internet abrufbaren Nds. Verwaltungsvorschriften zum BauGB sehen demgegenüber als Regelfall sechs Wochen vor, wenn sie auch eine gewisse Flexibilität zulassen. Für die konkrete Fristbestimmung kommt es dabei nicht auf die Größe des Planbereiches, sondern auf den Umfang des Konfliktstoffes an. Vor diesem Hintergrund und angesichts der intensiven Befassung der Kreisverwaltung mit der Problematik der Flüchtlingsunterbringung bitte ich, für auskömmliche Bearbeitungsfristen Sorge zu tragen.	Der Hinweis zur gesetzten Frist für die Abgabe der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht dies als Ausnahme an und ist grundsätzlich bemüht durch eine ausreichend lange Frist eine gründliche Bearbeitung durch die Träger öffentlicher Belange zu ermöglichen.

1.1.2 Zählung der Änderungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Außerdem ist festzustellen, dass es sich bereits um die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchberge II“ handelt. Als 2. Änderung liegt mir eine Textsatzung vom 03.12.1999 vor, die die ursprüngliche textliche Festsetzung Nr. 2 aufhebt. Diese textliche Festsetzung hatte bis dahin die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO mit nur unwesentlichen Einschränkungen ausgeschlossen. Ich bitte um eine redaktionelle Korrektur der aktuellen Unterlagen.	Der Titel der B-Plan-Änderung wird entsprechend korrigiert.

1.1.3 B-Plan der Innenentwicklung, Eingriffsregelung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der Bebauungsplan soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ unter Anwendung des § 13a BauGB aufgestellt werden. Das hat erstens formale Konsequenzen im Zusammenhang mit	Die Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen über die Beeinträchtigungen

dem Aufstellungsverfahren, zweitens eröffnet sich der Gemeinde die Möglichkeit, erforderlichenfalls den Flächennutzungsplan nachträglich anzupassen, und drittens erübrigt sich der Nachweis von Kompensationsmaßnahmen, nachdem Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, von Gesetzes wegen als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Zu letzterem Punkt ist freilich festzustellen, dass die bereits eingangs angesprochene Reduzierung der GRZ von 0,5 auf nur noch 0,4 bzw. sogar 0,3 den schon aus der wirksamen Planfassung heraus zulässigen Eingriff sogar reduziert, so dass bereits aus diesem Grunde eine Kompensation entbehrlich sein dürfte. Inwieweit die Reduzierung der festsetzungsgemäß zu bepflanzenden Flächen zu negativen Effekten führen wird, sollte allerdings noch geprüft und das Ergebnis in der Begründung dargestellt werden.	des Naturhaushalts durch die Beseitigung die Verringerung der Pflanzstreifen wurden in der Begründung ergänzt.
---	---

1.1.4 Fläche für Anpflanzungen, Bindung für Bepflanzungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
In diesem Zusammenhang stellt sich mir die Frage, welche Bedeutung die „Fläche für Anpflanzungen B“ und die „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen“ zukünftig noch haben sollen und haben können. Die entsprechenden Festsetzungen in der wirksamen Planfassung fanden ihre Rechtfertigung in dem Bemühen um eine Abschrückung der Wohnbebauung gegenüber dem „Gewerbegebiet“, insbesondere nach Süden hin entfällt diese Argumentation jedoch mit dessen Aufgabe. Stattdessen wird die Nutzbarkeit von Grundstücken inmitten eines einheitlichen Baugebietes ohne nachvollziehbaren Grund eingeschränkt. Eine naturschutzfachliche Rechtfertigung sehe ich bei einer Tiefe dieses Pflanzstreifens von nur 3 m nicht, denn er wird kaum eine signifikante Wertsteigerung gegenüber dem ansonsten anzunehmenden „neuzeitlichen Ziergarten“ bewirken können zumal angesichts der Bestimmungen des Nachbarrechts über Gehölze in Grenznähe. Dem gegenüberzustellen wäre, dass jede Einschränkung des grundgesetzlich garantierten Eigentums einer sachlichen Rechtfertigung bedarf. Vor diesem Hintergrund halte ich im Idealfall sogar eine zusammenhängende überbaubare Fläche für das gesamte „Allgemeine Wohngebiet“ für erstrebenswert, um eine für die Bauherren nicht nachvollziehbare Überreglementierung zu vermeiden.	Die bisher festgesetzte Fläche für Anpflanzungen „B“ soll nun entfallen, da die Anpflanzung von Hochstämmen im Konflikt mit dem Nachbarrschaftsrecht steht und hier kein besonderes Erfordernis der der Abgrenzung besteht. Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen soll jedoch weiterhin gesichert werden, da hier die bestehenden Lebensraumstrukturen insbesondere aus artenschutzrechtlichen Gründen erhalten bleiben sollen.

1.1.5 Eingeschränktes Dorfgebiet

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der Baugebietstyp „eingeschränktes Dorfgebiet“, der für den nördlichen Teil des aktuellen	Aufgrund des inzwischen vorliegenden schalltechnischen Gutachtens und einer

Änderungsbereiches gewählt werden soll, erscheint mir nicht unproblematisch. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, wie sie nach § 5 Abs. 1 BauNVO prägender Bestandteil eines „Dorfgebietes“ sein müssen, existieren im gesamten Bereich südlich der Straße „Im Winkel“ nicht (mehr), wie auch der Abschnitt 3.8.6 der Entwurfsbegründung ausdrücklich feststellt; lediglich eine einzelne Scheune steht im Planbereich. Echte landwirtschaftliche Nutzungen sollen nach dem Abschnitt 1.1 der Entwurfsbegründung und der textlichen Festsetzung Nr. 1 auch zukünftig nicht entstehen, sondern erklärtes Planungsziel ist eine reine Wohnbebauung. Der gewählte Baugebietstyp findet also weder im örtlichen Bestand noch im Planungsziel, sondern alleine im – hier offensichtlich von der tatsächlichen Entwicklung überholten – Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes seine Rechtfertigung und erweist sich damit als „Etikettenschwindel“, der zur Nichtigkeit der aktuellen Änderung zu führen droht. Im Übrigen enthält die textliche Festsetzung Nr. 1 in ihrem Absatz 1 einen Schreibfehler. Noch eher zu rechtfertigen wäre angesichts der engen Nachbarschaft des vorhandenen Tischlerei- und Sägewerksbetriebes ein „Mischgebiet“; dessen Festsetzung müsste freilich mit einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB einhergehen. Auch wenn der Baugebietstyp ausgetauscht wird, bliebe es allerdings bei einer sehr problematischen Gemengelage, und davon abgesehen würde der Konflikt nur räumlich verlagert und eventuell sogar verschärft, denn die Festsetzung eines „Mischgebietes“ würde weiteren gewerblichen Nutzungen zur Zulässigkeit verhelfen. Ob eventuell auch andere Lösungen für die Bewältigung der Gemengelage zwischen Betrieb und Wohnbebauung in Betracht kämen, lässt sich erst auf der Grundlage einer deutlich verbreiterten Informationsbasis entscheiden. Dazu gehört unabdingbar die im Abschnitt 3.8.6 der Entwurfsbegründung angekündigte Immissionsprognose, aber auch Erkenntnisse über die beabsichtigte weitere Entwicklung des Holz verarbeitenden Betriebes. Aus meinem Archiv lassen sich zu diesem Betrieb aus der Zeit nach 1974 keine Informationen gewinnen.	Abstimmung mit den voraussichtlichen Bauherren über die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung, soll nun das gesamte Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Näheres enthält die Begründung zum Bebauungsplan.
---	---

1.1.6 Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Zahl der Vollgeschosse soll mit „Z = II“ festgesetzt werden. Zusätzlich soll die Höhenentwicklung durch eine absolute Höhenbegrenzung über NN begrenzt werden, um Missbrauch durch eine exzessive Interpretation des Begriffes „oberstes Geschoss“ aus § 2 NBauO zu verhindern; dem stimme ich grundsätzlich zu. Der Vergleich der Höhenlinien	Die Gemeinde hält an den bisher festgesetzten Höhen fest. Die räumliche Gliederung der unterschiedlichen Höhen wird jedoch so verändert, dass die geringere Höhe nur noch nahe des Graswegs, insbesondere im Nordosten des Gebietes einzuhalten ist. Die Höhe ist so gewählt, dass die maximale Ausnutzung der 2-Geschossigkeit eingeschränkt

aus der Kartengrundlage und der vorgegebenen Höchstwerte lässt allerdings erwarten, dass schon die Zweigeschossigkeit nicht im gesamten aktuellen Änderungsbereich wird ausgeschöpft werden können. Ich rege an, die gewählten Werte zu überprüfen und das Prüfungsergebnis in der Entwurfsbegründung zu dokumentieren, um mir eine sachgerechte Entscheidung in den Fällen zu ermöglichen, in denen Bauherrschaften um Befreiungen von der Höhenbegrenzung nachsuchen. Eine Ergänzung ist außerdem auch für den Abschnitt 3.2.3 erforderlich, nachdem die Festsetzung zur Höhenbegrenzung offensichtlich nachträglich ausdifferenziert worden ist.	wird. Zwei Geschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss mit nochmals 2/3 der Grundfläche der Vollgeschosse sollen möglichst <u>nicht</u> erreicht werden.
---	--

1.1.7 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Für die verkehrliche Erschließung soll eine „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt werden. Das entsprechende Planzeichen fehlt derzeit noch in der Planzeichenerklärung. Die diesbezügliche Festsetzung ist nach dem Abschnitt 3.5.1 der Entwurfsbegründung ausdrücklich auf nur zwei Baugrundstücke ausgerichtet, gerade Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse sind jedoch kurzfristig veränderlich, und die ansonsten getroffenen Festsetzungen erlauben durchaus eine intensivere Bebauung. In einer solchen Situation sollte der Bebauungsplan auf Flexibilität bedacht sein, um nicht unversehens zum Entwicklungshindernis zu werden. Angesichts des nach meinen Informationen einheitlichen Eigentums im aktuellen Änderungsbereich halte ich einen völligen Verzicht auf diesbezügliche Festsetzungen für denkbar; soweit die Gemeinde dennoch eine Steuerung für erforderlich hält, hielte ich eine Vertiefung der darauf bezogenen Überlegungen für angezeigt.	Die voraussichtliche Aufteilung des Gebietes führt dazu, dass die zukünftige nördliche Parzelle (Flurstück 169/8) nicht direkt an der Straße „Am Kirchberg“ anliegt. Insofern soll die Erschließung dieser Parzelle durch diese Festsetzung im öffentlichen Recht verankert werden. Sofern sich abweichend noch eine andere oder weitere Aufteilung der Parzellen ergeben sollte, können die dann notwendig werdenden Regelungen im Rahmen der Grundstücksteilung getroffen werden.

1.1.8 Verkehrsrechtliche Widmung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung merke ich an, dass aus den mir vorliegenden Informationen der Eindruck entsteht, sowohl der Grasweg als auch die Straße „Im Winkel“ stünden zwar im Eigentum der Gemeinde Rábke, seien aber formal nur teilweise als Gemeindestraßen gewidmet. Zweifel an der Widmung ergeben sich für die Flurstücke 467/3 und 458/3 der Flur 5. Träfe dieser Eindruck zu, so wäre das Baugebiet „Am Kirchberge“ nicht durchgehend über öffentliche Verkehrsflächen erreichbar. Ich empfehle, dem nachzugehen.	Das Flurstück 467/3 ist die nach den Unterlagen der Gemeinde die öffentlich gewidmete Straße „Am Sportplatz“. Für das Flurstück 458/3, das ein Teil des Graswegs bildet ist keine Widmung vorgesehen. Der Grasweg dient vorrangig als Feldweg und führt von der Landesstraße in die südlich gelegene Feldflur. Ferner dient er zwei Wohngrundstücken aus dem B-Plan-Gebiet „Am Kirchberge“ als Zufahrt. Es handelt sich um eine private Zufahrt, die durch das Eigentum und die Zustimmung der Gemeinde gesichert ist. Öffentlicher Straßenverkehr soll auf diesem Streckenabschnitt nicht stattfinden.

1.1.9 Bodenverunreinigungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Aus meinen Unterlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereiches oder in dessen unmittelbarer Umgebung. Diese Erklärung entbindet die Gemeinde freilich nicht von ihrer Verpflichtung, zu dieser Frage ggf. auch andere Quellen auszuwerten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.1.10 Schmutzwasser, Niederschlagswasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Abwasserbeseitigung soll offenbar durch Ableitung über das öffentliche Kanalnetz zur Kläranlage bei Süpplingenburg erfolgen; dagegen habe ich keine Bedenken. Welche Lösung für die Beseitigung des Niederschlagswassers zur Anwendung kommen soll, ist dagegen nicht eindeutig erkennbar: Einerseits ist im Abschnitt 3.5.4 der Entwurfsbegründung die Rede von einem Regenwasserkanal im Zuge des Grasweges, andererseits soll nach dem Abschnitt 3.8.2 ebendort ein Graben am Rande dieser Straße als Vorflut genutzt werden. Diese beiden Aussagen wären zu harmonisieren.	Es handelt sich um einen Graben, der abschnittsweise verrohrt ist. Die Begründung wurde entsprechend geändert.

1.1.11 Träger der Ver- und Entsorgung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Im Übrigen wären die Angaben zur Trägerschaft für die Ver- und Entsorgung zu überprüfen: Die Versorgung erfolgt nach den hier vorliegenden Informationen durch die Rübker Wasserleitungs-genossenschaft, die Schmutzwasserbeseitigung durch den Wasserverband Weddel – Lehre.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung wird in den Abschnitten 3.5.3 sowie 3.5.4 geändert.

1.1.12 Kostenbelastung für die Gemeinde

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der Gemeinde werden aus der Durchführung des geänderten Bebauungsplanes nach dem Abschnitt 3.7 der Entwurfsbegründung erklärtermaßen keine (zusätzlichen) Kosten entstehen.	-

1.2 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 19.10.2015**1.2.1 Bauwirtschaft**

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Im Untergrund des Planungsbereiches stehen wasserlösliche Gesteine aus dem Mittleren Muschelkalk in einer Tiefe (60 m bis 70 m unter Geländeoberfläche) an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit reguläre Auslaugung (Gipskarst) stattfindet. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gege-	Auf der Planzeichnung wird ein Hinweis auf die Erdfallgefährdungskategorie angebracht.

ben. Da in der näheren Umgebung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind (die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 1 km von der Planungsfläche entfernt), besteht nur ein relativ geringes Risiko.

Das Planungsgebiet wird der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist.

Ziel der konstruktiven Sicherungsmaßnahmen (siehe Anlage) muss es sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfalles verhindert wird. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne sind stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

1.3 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 27.10.2015

1.3.1 Landesstraße 641

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der Bebauungsplan weist ein Baugebiet in einer Entfernung von größer 40 m westlich der Landesstraße 641 im Abschnitt 30, innerhalb und außer-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung ergeben sich nicht.

halb der für Rábke festgesetzten Ortsdurchfahrts- grenzen aus. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße "Am Kirchberg". Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grund- sätzlichen Bedenken. Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßen- bauasträgers der Landesstraße keine Lärm- schutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden. Unter der Voraussetzung, dass der vorstehende Hinweis im weiteren Bauleitplanverfahren berück- sichtigt wird, stimme ich dem Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.	
--	--

1.4 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 26.10.2015

1.4.1 Allgemein

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der der Innenverdichtung dient, umfasst 0,4 ha. Er befindet sich im Süden der Ortslage und bildet den westlichen Rand des Plangebietes "Am Kirchberge 11". Die Erschließung soll über die Straße "Am Kirchberg" erfolgen". Der Flächen- nutzungsplan stellt für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches ein Dorfgebiet und für den südlichen ein allgemeines Wohngebiet dar. Ziel ist die Schaffung von Wohnbaufläche.	-

1.4.2 Nachbarschaft landwirtschaftlicher Betriebe

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange erheben wir zu dem Vorhaben folgende Anregungen und Bedenken. Vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nachbar- schaft von landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückender Wohnbebauung weisen wir auf vorhersehbare Immissionskonflikte hin bedingt durch Stäube, Gerüche und Geräusche. Grundsätzlich bestehen gegen neue Wohngebiete in direkter Nachbarschaft zu emissionsträchtigen landwirtschaftlichen Nutzungen Bedenken. Wir halten es für zweckmäßig, auch das geplante Wohngebiet als Dorfgebiet darzustellen. Die un- mittelbar an das Plangebiet angrenzenden land- wirtschaftlichen Betriebe sollten in ihren Bestän- den vorrangig geschützt werden. Dafür spricht auch die im geplanten WE stehende Halle. Wir gehen davon aus, dass die Halle auch zukünftig	In der nun vorliegenden Planfassung ist auch das bisher geplante Dorfgebiet im Norden des Geltungsbereichs entfallen. Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe sind in relevanter Entfernung zum Plangebiet nicht vorhanden. Ausschließlich die im Geltungsbereich selbst bestehende Scheune ist in dieser Hinsicht zu berücksichtigen. Die Überplanung der Scheune ist mit dem Landwirt (Eigentümer) abgestimmt. Die Scheune ist nur noch für einige Jahre erforderlich und die Nutzung ist nicht mit erheblichen Immissionen verbunden.

weiter landwirtschaftlich genutzt werden kann. Die Art der Nutzung muss den betrieblichen Erfordernissen angepasst werden können, daher plädieren wir im Hinblick auf den südlichen Geltungsbereich ebenfalls für die Ausweisung als Dorfgebiet.

1.5 Wasserverband Weddel-Lehre, Schreiben vom 21.10.2015

1.5.1 Trinkwasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Belange des Wasserverbandes bezüglich der Trinkwasserversorgung werden nicht berührt. Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Rábke obliegt der Rábker Wasserleitungsgenossenschaft e.G. Am Kirchberg 13 . 38375 Rábke.	Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

1.5.2 Abwasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Entwässerung obliegt dem Wasserverband Weddel-Lehre und nicht dem Abwasserverband Nord-Elm. Die neue Adresse des Wasserverbandes lautet: Wasserverband Weddel-Lehre Hauptstraße 2b 38162 Cremlingen Der Wasserverband Wedel-Lehre hat keine Bedenken gegenüber dem geplanten Bauprojekt.	Die Begründung wird entsprechend korrigiert. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

1.6 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 16.10.2015

1.6.1 Telekommunikation

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	-

1.7 Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 27.10.2015

1.7.1 Telekommunikation

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) -als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG -hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	
---	--

1.8 Landvolk Braunschweig, Schreiben vom 4.11.2015

1.8.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.9 Handwerkskammer, Schreiben vom 2.11.2015

1.9.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.10 IHK, Schreiben vom 15.10.2015

1.10.1 Keine Anregungen oder Hinweise

Gemeinde Rábke

3. Änderung des Bebauungsplans "Am Kirchberge II"

(Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Begründung

Stand 19.11.2015

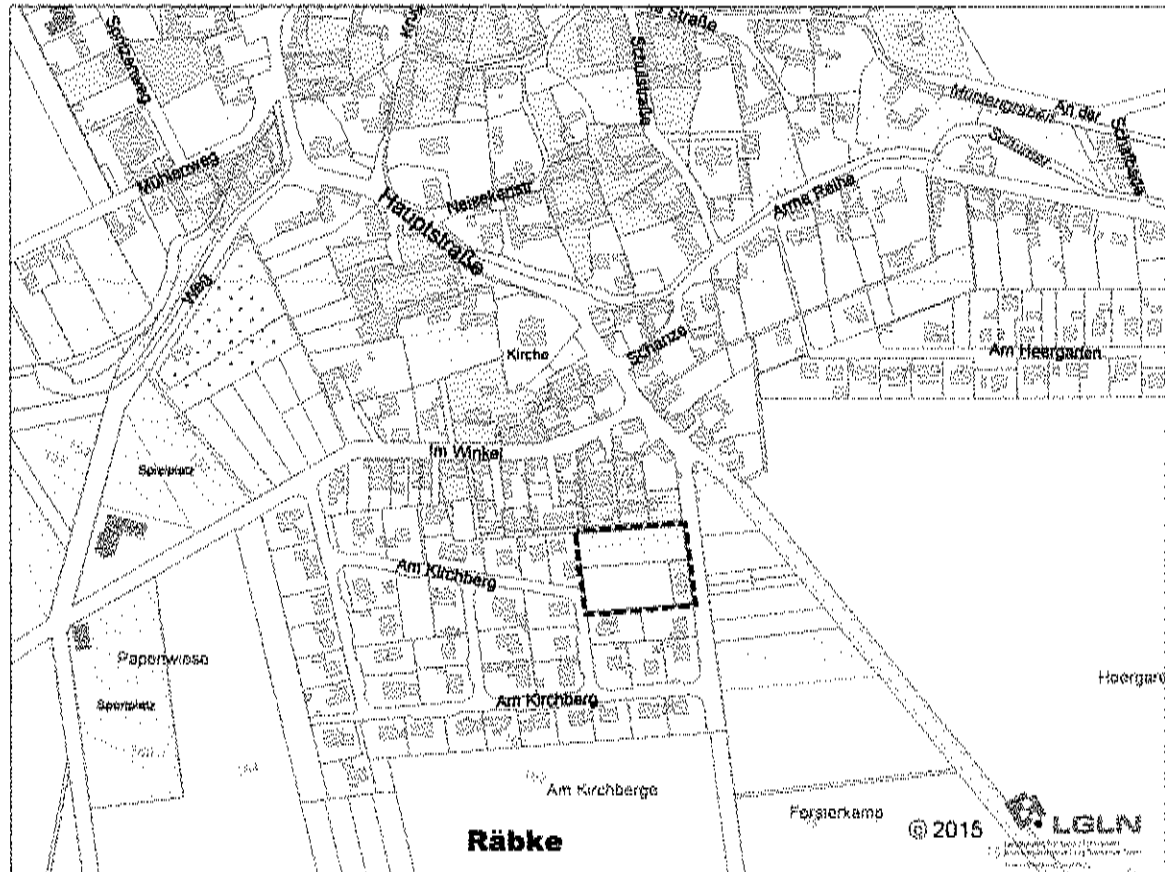


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs 1:5.000, Quelle : AK5 © LGLN

Kontakt:

Bearbeitung:

Gemeinde Rábke
über
Samtgemeinde Nord-Elm
Wohnen, Bauen, Immobilien
Steinweg 15
38373 Süplingen
05355 697-28

Brokof & Voigts

Lindenplatz 1
38373 Frellstedt
05355 98911

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung	2
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches	2
1.3	Verfahren	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Raumordnung	2
2.2	Flächennutzungsplan	2
2.3	Wirksame Bebauungspläne	3
2.4	Schutzgebiete	3
3	Planung	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.2.1	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	4
3.2.2	Geschossigkeit	4
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe	4
3.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen	5
3.4	Flächen für Anpflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen	5
3.5	Erschließung	5
3.5.1	Verkehr	5
3.5.2	Energie	5
3.5.3	Trinkwasser und Löschwasser	6
3.5.4	Abwasser	6
3.6	Baugrund	6
3.7	Realisierung der B-Planänderung	7
3.8	Umweltbelange	7
3.8.1	Boden	7
3.8.2	Wasser	7
3.8.3	Luft/Klima	7
3.8.4	Arten und Lebensgemeinschaften	7
3.8.5	Landschafts- (Orts-)bild	10
3.8.6	Mensch (Immissionsschutz)	10
3.8.7	Eingriffsregelung	11
3.8.8	Artenschutz	11
4	Literaturverzeichnis	11

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung möchte die Gemeinde Rábke die bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauland im Innenbereich ermöglichen.

Für den nördlich gelegenen Tischlerei- und Sägewerksbetrieb ist keine räumliche Ausdehnung mehr zu erwarten, so dass die dafür vorgesehene Fläche im Geltungsbereich des B-Plans „Am Kirchberge II“ nun für andere städtebauliche Entwicklungen genutzt werden kann. Für eine lockere Bebauung der Fläche besteht ein konkreter Bedarf.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden der Ortslage und bildet den östlichen Rand des Plan-gebiets „Am Kirchberge II“.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 0,4 ha.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Innenverdichtung und wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplans beträgt weniger als 20.000 m², da schon der Geltungsbereich deutlich kleiner ist.

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, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 2008 (RROP 2008) ist Rábke als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ dargestellt. Zentralörtliche Funktionen sind der Ortschaft nicht zugewiesen.

Für den Geltungsbereich selbst ist keine raumorderische Bedeutung festgelegt.

Die südlich an das Baugebiet am Kirchberge angrenzende Feldflur ist ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Die beabsichtigte Wohnbaulandausweisung als Innenentwicklung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordelb stellt für den nördlichen Teil des Geltungs-bereichs ein Dorfgebiet und für den südlichen ein allgemeines Wohngebiet dar.

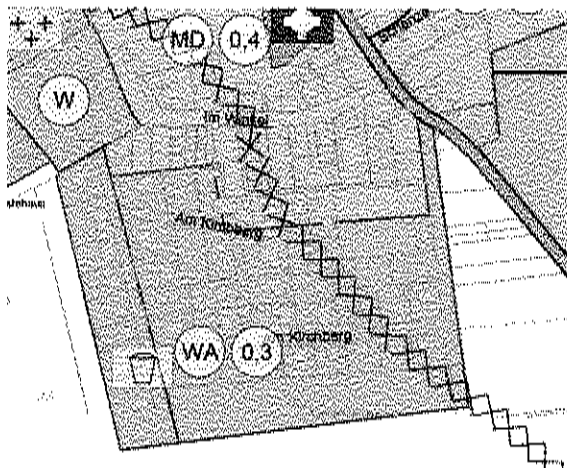


Abbildung 2: Darstellungen des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab

2.3 Wirksame Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist überwiegend durch den Bebauungsplan „Am Kirchberge II“ als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf 1 und die Grundflächenzahl auf 0,5 begrenzt. Ferner wurden die Ausrichtung der Gebäude und ein umlaufender Pflanzstreifen im Westen, Süden und Osten festgesetzt.

2.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht. Die Landschaftsschutzgebiete Elm und Thieplatz Rábke liegen so weit entfernt, dass keine Auswirkungen einer Wohnbebauung auf diese Gebiete zu erwarten sind. Ebenso sind keine Auswirkungen auf die Trinkwasserschutzgebiete im Elm zu erwarten.

3 Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Damit sollen das Wohnen wie auch nicht störendes Gewerbe zugelassen werden.

Damit weicht die vorliegende Planung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Übergang von Wohnen zur Gemengelage des Ortskerns wird somit nach Norden verschoben. Dies ist angesichts der konkreten Nutzungen und deren absehbarer Entwicklung städtebaulich sinnvoll. Das Plangebiet wird über die Straße „Am Kirchberg“ erschlossen, die bisher ausschließlich Wohngrundstücke erschließt. Der Geltungsbereich ist insofern über die Erschließung dieser Wohnbauflächen zugeordnet. Andererseits ist die gewerbliche Nutzung nördlich des Geltungsbereichs (Tischlerei/Sägewerk) in den letzten Jahren verringert worden, was auch zu geringeren Immissionen führte. Eine zukünftige Intensivierung der gewerblichen Nutzung ist nicht zu erwarten. In einigen Jahren ist vielmehr mit der Einstellung des Tischlerei-Sägewerksbetriebs zu rechnen.

Die im Geltungsbereich vorhandene landwirtschaftlich genutzte Scheune wird nach den Angaben des Eigentümers ebenfalls nur noch für einige Jahre als Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes benötigt.

Die derzeitige Nutzung (Einlagerung von Heu) ist nur mit geringen Immissionen verbunden und somit mit der geplanten Wohnnutzung verträglich.

Der vorliegende Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, bevor der FNP geändert wird. Der FNP wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl wird mit einem Wert von 0,3 festgesetzt. Damit bleibt die Gemeinde hinter den nach der BauNVO zulässigen Höchstwerten zurück, was der angestrebten aufgelockerten Bebauung entspricht. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden.

Tab. 1: Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, zulässige Versiegelung

	WA, GRZ 0,3
Baufläche	4.050 m ²
zulässige Grundfläche	1.215 m ²
zulässige Versiegelung	1.822 m ²

3.2.2 Geschossigkeit

Hinsichtlich der Geschossigkeit soll den Bauherren eine große Freiheit gewährt werden. Die Bauvolumen werden neben der GRZ maßgeblich durch die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt. Damit soll für das Obergeschoss eine Flächenbegrenzung, die bei der Eingeschossigkeit besteht, entfallen. Ein 2. Obergeschoss soll jedoch durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen vermieden werden. Damit werden Bauformen ermöglicht, die heute im Einfamilienhausbau eine hohe Akzeptanz haben und die mit eingeschossigen Bauformen gut harmonisieren.

Tab. 2: Geschossigkeit

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse	2
------------------------------------	---

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird so festgesetzt, dass in der Regel zusätzlich zu 2 Vollgeschossen ein Dachgeschoß bis 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht mehr entstehen kann.

Als Firsthöhe gilt der höchstgelegene Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Untergeordnete technische Aufbauten sind bei der Bestimmung der Firsthöhe nicht zu berücksichtigen. Die Festsetzung der Firsthöhe erfolgt überwiegend auf 164,5 m NN, so dass Gebäudehöhen von ca. 9 bis 11 m ermöglicht werden bzw. 161 m NN bei Flachdächern. Im etwas niedriger gelegenen Bereich nahe des Grasewegs werden 163,5 und 160 m NN festgesetzt um die Topografie zu berücksichtigen und am Ortsrand die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren. In die Planzeichnung sind die Höhenlinien der Amtlichen Karte 1:5.000 übernommen worden.

Tab. 3: Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe (FH)

Dachneigung	FH (mNN)
Flachdächer (Neigung unter 20°)	161 (160 im Nordwesten)
geneigte Dächer (Neigung 20° und größer)	164,5 (163,5 im Nordwesten)

3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche, zu Anpflanzungen und zur Geltungsbereichsgrenze hält die Baugrenze überwiegend einen Abstand von 3 m. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Baugrenze ohne Abstand, da dort aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine Veränderung von Grundstücksgrenzen denkbar ist und daher kein nicht überbaubarer Bereich festgesetzt werden soll. Zur östlichen Geltungsbereichsgrenze hält die Baugrenze jedoch einen Abstand von 8 m, um hier Raum für eine intensive Ortsrandeingrünung zu lassen.

3.4 Flächen für Anpflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird der Teil der vorhandenen Bepflanzung, der nördlich der gemeinsamen Grundstückzufahrt liegt, auf einer Breite von bis zu 7 m als zu erhalten festgesetzt. Damit soll vor allem auch der Horstbaum eines Turmfalkenpaares gesichert werden, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Ferner werden dadurch die Beeinträchtigungen für weitere Brutvogelarten und andere Tiere reduziert. Die Festsetzung wurde mit dem Bauherrn abgestimmt und fügt sich in die Konzeption zur Bebauung des Grundstücks ein. Nachbarschaftsrechtlich kann durch den Nachbarn der Rückschnitt der Bäume auf das nach § 50 des Niedersächsischen Nachbarschaftsrechts festgelegte Maß nicht verlangt werden, da die dafür nach § 54 gesetzte Frist von 5 Jahren bereits überschritten ist.

Weiterhin wird entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein 3 m breiter Streifen für Bepflanzung festgesetzt, in dem standortheimische Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen sind. Diese Festsetzung soll eine angemessene Ortsrandeingrünung sicherstellen. Dabei ist die Einbeziehung des vorhandenen Bestandes erwünscht.

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehr

Die neuen Baugrundstücke sollen von der Straße „Am Kirchberg“ aus erschlossen werden. Zwischen der Straße und den geplanten Baugrundstücken besteht eine Höhendifferenz von ca. 1 m, die durch eine Rampe bzw. Aufschüttungen auf dem Baugrundstück zu überwinden ist.

Für die Erschließung der Baugrundstücke ist eine private Erschließung notwendig, die als „Fläche die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist“ festgesetzt wird. Da eine Aufteilung in nur zwei Grundstücke in Aussicht steht, reicht diese Erschließungsstruktur nicht in die Tiefe der Bauflächen sondern nur bis zur gemeinsamen Grenze der geplanten Parzellen. Sie ist notwendig, um die Erschließung der nördlichen Parzelle (Flurstück 169/8) zu gewährleisten, die nicht direkt an der Straße „Am Kirchberg“ anliegt. Sollte sich wider Erwarten eine weitere Grundstücksteilung ergeben, so wäre innerhalb der zu teilenden Parzelle im Rahmen der Teilung privatrechtlich für die Absicherung der Erschließung zu sorgen.

3.5.2 Energie

Netzbetreiber für elektrische Energie und Erdgas ist die Avacon. Die Versorgung kann von der Straße „Am Kirchberge“ aus erfolgen.

3.5.3 Trinkwasser und Löschwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser ist die Rübker Wasserleitungsgenossenschaft. Über die Straße „Am Kirchberg“ kann das Plangebiet an das vorhandene Trinkwassernetz angebunden werden.

Zur Löschwasserversorgung des Gebietes dient zuerst die Trinkwasserversorgung über einen vorhandenen Hydranten in der Straße „Am Kirchberge“. Nach dem Arbeitsblatt 405 des DVWK¹ ist durch die Gemeinde eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Da die Leistungsfähigkeit des Hydranten nicht bekannt ist, sind weitere Optionen zu prüfen. Über die Entnahme von Löschwasser aus der nördlich gelegenen Schunter (Entfernung < 200 m) kann eine leistungsfähige Löschwasserversorgung gewährleistet werden.

3.5.4 Abwasser

Für die Entsorgung des Abwassers ist der Wasserverband Weddel-Lehre zuständig. Ein Schmutzwasserkanal sowie ein (abschnittsweise verrohrter) Graben liegen im Grasweg und sind dort von den Baugrundstücken aus im Freigefälle zu erreichen.

3.6 Baugrund

Das Plangebiet liegt am Elmland, so dass Boden aus mesozoischen Verwitterungsprodukten oberflächennah anstehen. Genaue Baugrundinformationen zum Plangebiet liegen nicht vor. Von den südlich und westlich benachbarten Flächen ist jedoch bekannt, dass der Baugrund tragfähig ist.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt anhand seiner Aktenlage jedoch folgenden Hinweis:

Im Untergrund des Planungsbereiches stehen wasserlösliche Gesteine aus dem Mittleren Muschelkalk in einer Tiefe (60 m bis 70 m unter Geländeoberfläche) an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit reguläre Auslaugung (Gipskarst) stattfindet. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da in der näheren Umgebung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind (die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 1 km von der Planungsfläche entfernt), besteht nur ein relativ geringes Risiko.

Das Planungsgebiet wird der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist.

Ziel der konstruktiven Sicherungsmaßnahmen (siehe Anlage) muss es sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfalles verhindert wird. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne sind stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

¹ Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (1978): Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentl. Trinkwasserversorgung.- Techn. Regeln Arbeitsblatt 405

3.7 Realisierung der B-Planänderung

Die geplanten Bauflächen befinden sich in Privateigentum und stehen überwiegend zur Realisierung der zu erwartenden zwei geplanten Bauvorhaben zur Verfügung. Nur das Grundstück mit der Feldscheune soll erst zu einem späteren Zeitpunkt einem der Wohngrundstücke zugeschlagen werden.

Öffentliche Erschließungsanlagen sind zur Realisierung der Bebauung nicht zu errichten. Die vorhandene Straße „Am Kirchberg“ wurde bereits endabgerechnet, so dass das Erschließungsbeitragsrecht aktuell nicht anzuwenden ist.

Der Gemeinde entstehen durch die Realisierung des B-Plans keine Kosten.

3.8 Umweltbelange

3.8.1 Boden

Nach der geologischen Karte 1:25.000 steht im Geltungsbereich Löß über mesozoischen Bildungen (Mergel des Unteren Keuper) an. Im Löß hat sich eine Pseudogley-Braunerde entwickelt.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt wird die zulässige Versiegelung und damit die potentielle Beeinträchtigung der Bodenfunktionen deutlich reduziert, in dem eine Teilfläche als Grünfläche ausgewiesen und die GRZ herabgesetzt wird.

Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

3.8.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Entlang des Grasewegs führt ein (abschnittsweise verrohrter) Graben das Niederschlagswasser nach Norden auf die Schunter zu. Dieser wird auch der zukünftigen Grundstücksentwässerung im Plangebiet als Vorflut dienen.

Die Änderung in der Art der baulichen Nutzung lässt keine Beeinträchtigungen des Wassers erwarten. Vielmehr sind in Gewerbegebieten allgemein höhere Gefährdungspotentiale hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten als in den nun festgesetzten WA-Flächen.

Die Verringerung der Baufläche zu Gunsten einer Grünfläche sowie die Herabsetzung der Grundflächenzahl lassen nun weniger potentielle Beeinträchtigungen des Wassers erwarten als im Rahmen der bisher wirksamen Festsetzungen.

3.8.3 Luft/Klima

Das Plangebiet ist zurzeit unversiegelt, so dass ein ausgeglichenes Geländeklima besteht. Besondere lufthygienische Beeinträchtigungen bestehen nicht.

Die Änderung in der Art der baulichen Nutzung lässt keine Beeinträchtigungen des Klimas oder der Lufthygiene erwarten. Die Verringerung der Baufläche zu Gunsten einer Grünfläche sowie die Herabsetzung der Grundflächenzahl lassen nun weniger Versiegelung und damit ein größeres klimatisches Retentionsvermögen erwarten als im Rahmen der bisher wirksamen Festsetzungen.

3.8.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Die südliche Fläche des Untersuchungsgebietes ist ein artenarmes Intensivgrünland trockenerer Standorte (GITw) und wird von Pferden beweidet. Als Abgrenzung zur der sich südlich und westlich anschließenden Bebauung wächst eine dichte Baumhecke (Bergahorn, Hainbuchen, Mehlbeere und Birken u.a.), die an einigen Stellen mit einzelnen Sträuchern (HFB/HFM) durchsetzt ist.

Die im Osten an die Weide angrenzende Scheune (ONS) ist von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) umgeben, auf der zum Teil landwirtschaftliches Material und Geräte gelagert sind (OFL). Hinter der Scheune wachsen einige etwas ältere Bergahorne.

Das nördliche Grundstück ist ein nur noch extensiv genutzter Garten bzw. eine Grünanlage. Der zentrale Bereich ist ein artenreicher Scherrasen (GRR), in dem sich noch einige, wenig gepflegte Blumenbeete und Obstbäume (HBE) befinden. Die Begrenzung zur südlich angrenzenden Weide bildet ein Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN). In der Begrenzung des Gartens im Osten und Westen dominieren dagegen heimische Gehölze wie Birke, Eiche, Obstbäume (Apfel, Pflaume) u.ä., so dass dieser Bereich als Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (HSE) kartiert werden kann.

Brutvögel

Für die Erfassung der Brutvögel wurden drei Begehungen durchgeführt, die den Zeitraum von Anfang April bis Mai abdecken. Die Erfassung der Brutvögel im Plangebiet erfolgte flächendeckend in den frühen Morgenstunden vor Sonnenaufgang am 28.03.2015, 29.04.2015 und 23.05.2015.

Aufgenommen wurden sämtliche Arten mit typischem Brutverhalten und die relevanten Daten in einer Tageskarte dokumentiert. Hieraus wurden für jede Art Artenkarten erstellt, aus denen dann die gruppierten Registrierungen (Brutnachweise = BNW, Brutverdacht = BV) herausgearbeitet wurden (Berthold, Bezzel u. Thielcke 1980).

In Anlehnung an den Brutvogel-Meldebogen des Niedersächsischen Landesamt für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) erfolgt die Statusangabe in die Klassen Brutnachweis, Brutverdacht und Brutzeitfeststellung. Dabei bedeuten:

Brutnachweis (BNW):

- Feststellung von Territorialverhalten (Gesang o.ä.) an mindestens 3 Tagen mit wenigstens einwöchigem Abstand am gleichen Platz.
- Altvögel tragen Futter für die Jungen oder Kotballen
- Angriffs- und Ablenkungsverhalten (Verleiten)

Brutverdacht (BV):

- Angst- oder Warnverhalten von Altvögeln
- Balzverhalten
- Feststellung von Territorialverhalten (Gesang o.ä.) an mindestens 2 Tagen mit wenigstens einwöchigem Abstand am gleichen Platz

Brutzeitfeststellung BZF):

- Singendes, balzendes Männchen während der Brutzeit im möglichen Brutbiotop

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 11 Vogelarten nachgewiesen, die den Status-Kategorien Brutnachweis, Brutverdacht, Brutzeitfeststellung oder Nahrungsgast zugeordnet werden konnten.

Von den 11 Vogelarten konnten 8 Arten der Kategorie Brutnachweis zugeordnet werden: Amsel mit 2, Feldsperling mit 1, Grünfink mit 1, Kohlmeise mit 1, Mönchsgrasmücke mit 1, Zaunkönig mit 1, Turmfalke mit 1 und Zilpzalp mit 1 Brutpaar. Es sind genau die Vertreter einer Gruppe, die selbst in sehr kleinen naturnahen Biotopen wie einem Hausgarten zu erwarten sind. Erwähnenswert ist das Turmfalkenpärchen, das in einer hohen Birke, vermutlich in einem alten Aaskrähenest brütete. Der Kategorie Brutverdacht konnten weitere 3 Arten zugeordnet werden, die ebenfalls typische Vertreter der o.g. Gruppe sind.

Weiterhin wurden Stieglitz und Ringeltaube als Brutzeitfeststellungen erfasst, und zeigen den Anschluss zu größeren offenen Biotopen wie Acker, Grünland oder Gehölz. Haussperling und Hausrotschwanz sind sehr eng an den Siedlungsbereich angepasst und heben die Nähe von Gebäuden hervor. Die meisten der festgestellten Vogelarten besitzen keine speziellen Ansprüche an ihren Lebensraum und sind in landschafts- und siedlungstypischen Biotopen wie z. B. Feldgehölzen, Wäldern, Parks, Hecken sowie im Bereich von Ruderalflächen und Bebauung kontinuierlich anzutreffen. Sie verdeutlichen, dass die Nähe des Menschen bzw. seine baulichen Anlagen nicht gemieden oft sogar gesucht werden. Viele haben daher gerade in Siedlungsbereichen und Dorfrändern einen überproportionalen Anteil gegenüber anderen Brutvögeln.

Stellt man die Kategorien Brutnachweis und Brutverdacht zusammen, kommt man auf insgesamt 11 Arten, die mit einer hohen Wahrscheinlichkeit im Untersuchungsgebiet brüten. Darunter befindet sich keine gefährdete Art.

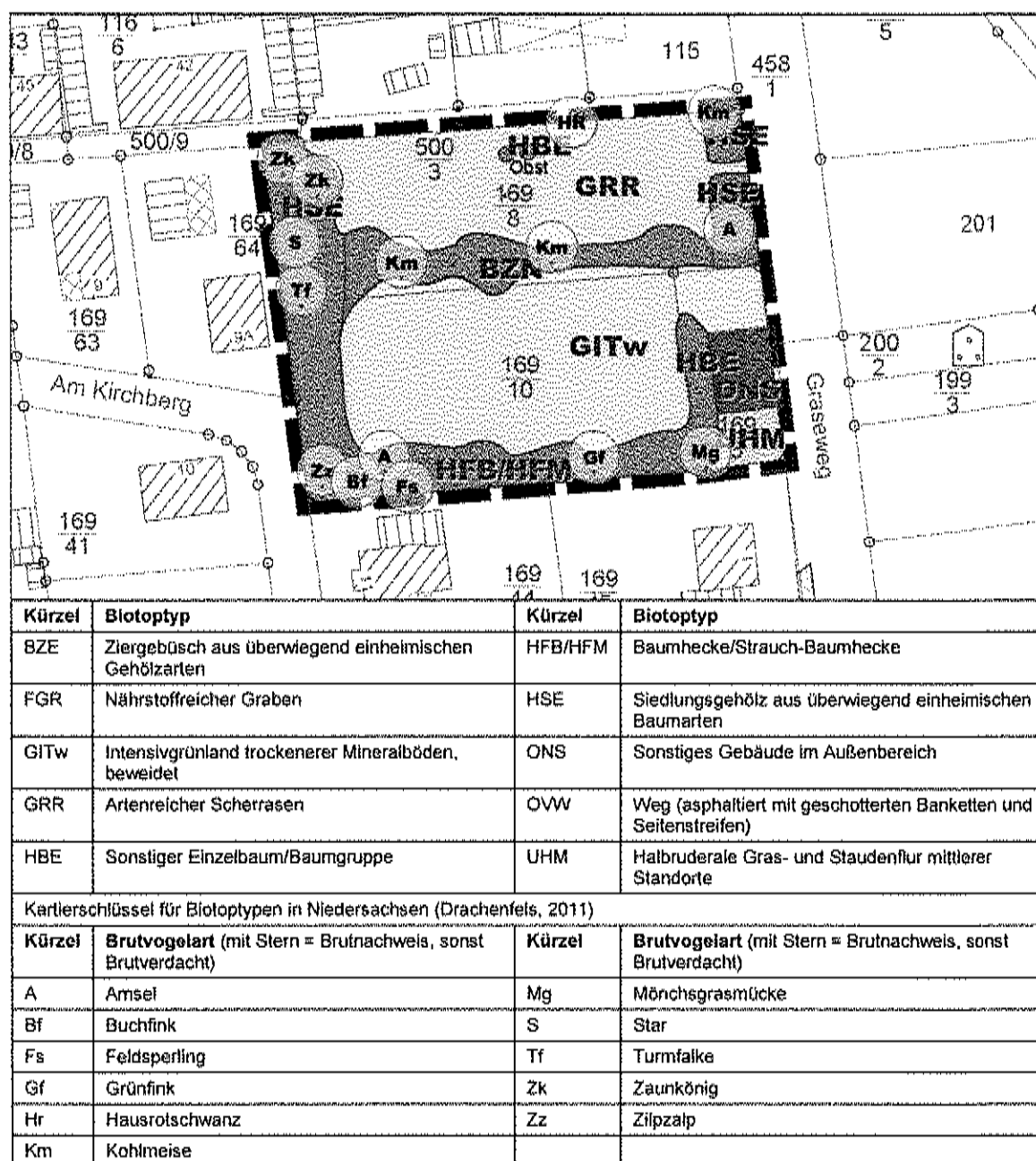


Abbildung 3: Biotope und Brutvögel

Feldsperling, Haussperling, Star und Turnfalke sind zwar aktuell nicht gefährdet, werden jedoch auf der sogenannten Vorwarnliste geführt. Die Vorwarnliste führt Arten auf, die in den letzten Jahren merklich zurückgegangen sind. Bei Fortbestehen von bestandsreduzierenden Faktoren ist eine Einstufung in die Kategorie „Gefährdet“ denkbar (Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel“ (Krüger u. Oltmanns 2007). Alle nachgewiesenen Reviere bzw. potentiellen Reviere (Brutnachweise BNW sowie Brutverdacht BV) wurden ausschließlich in den Randstrukturen nachgewiesen.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 11 Vogelarten nachgewiesen, von denen 7 Arten der Kategorie Brutnachweis zugeordnet werden konnten. Auch für die im Rahmen der Untersuchung als

Brutverdacht nachgewiesenen eher anspruchslosen und häufigen Arten kann davon ausgegangen werden, dass ein Brutnachweise durch zusätzliche Begehungen erfolgt wäre. Insofern ist von 11 Reviervogelarten im Plangebiet auszugehen.

Die überwiegende Zahl der nachgewiesenen Arten sind Vögel ohne besondere Ansprüche an ihren Lebensraum. Sie kommen sowohl in den landschaftstypischen Biotoptypen wie Wald, Wiesen- und Feldflur, Hecken- und Waldrandstrukturen, aber auch besonders in siedlungsnahen Bereichen, wenn diese Garten- oder parkähnliche Strukturen aufweisen, stets zahlreich vor.

Durch die geplanten Änderungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sind keine Beeinträchtigungen der dort lebenden Arten zu erwarten. Die bisher festgesetzten Anpflanzungen, die durch die vorliegende Änderung deutlich reduziert werden, sind jedoch Lebensraum einheimischer Brutvögel, der in weiten Teilen verloren gehen wird. Zumindest für einen Teil der Anpflanzungen wird eine Bindung festgesetzt, die den Bestand sichern soll. Dies erfolgt insbesondere aus artenschutzrechtlichen Gründen, da hier der Brutplatz eines Turmfalkenpärchens festgestellt wurde. Die Festsetzung wurde mit dem Bauherrn abgestimmt und fügt sich in die Konzeption zur Bebauung des Grundstücks ein.

3.8.5 Landschafts- (Orts-)bild

Das Plangebiet trägt zurzeit aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen zu einer landschaftsgerechten Gestaltung des Ortsrandes bei. Im wirksamen Bebauungsplan sind noch umfangreichere Gehölzflächen festgesetzt, die jedoch wie die festgesetzte gewerbliche Nutzung nie vollständig realisiert wurden. Am Graseweg ist stattdessen immer noch die Feldscheune vorhanden, die mit dem Bebauungsplan „Am Kirchberge II“ überplant wurde.

Durch die geplanten Änderungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die bisher festgesetzte Anpflanzung ist jedoch landschaftsästhetisch positiv zu bewerten. Sie stand im Urplan jedoch einer gewerblichen Bebauung als Ausgleich bzw. als Mittel der landschaftsgerechten Neugestaltung gegenüber. Da nun die Festsetzung des Gewerbegebiets entfällt, und nun eine kleingliedrigere Bebauung zu erwarten ist, entfällt auch die Notwendigkeit für Anpflanzungen im damals vorgesehenen Umfang. Die Flächen für Anpflanzungen werden im Umfang verkleinert, entfallen aber nicht vollständig.

3.8.6 Mensch (Immissionsschutz)

Das Plangebiet liegt im Übergang vom historischen Dorfkern, der sich städtebaulich als Gemengelage darstellt, zu den jüngeren Baugebietsflächen am südlichen Ortsrand. Insofern ist hier das Konfliktpotential zu beurteilen, das sich aus der Nachbarschaft gewerblicher oder landwirtschaftlicher Betriebsstätten und der Wohnnutzung ergibt. Maßgeblich für Lärmimmissionen sind die Orientierungswerte der DIN 18005, die für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet 5 d(B)A niedrigere Werte vorsieht (55 dB(A) tags, 40 d(B)A nachts), als für Dorfgebiete. Konflikte treten daher insbesondere in diesem Übergangsbereich auf, der durch die Festsetzungen des vorliegenden B-Plans festgelegt wird. In relevanter Entfernung zum festgesetzten allgemeinen Wohngebiet befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen. Jedoch die landwirtschaftlich genutzte Halle im Geltungsbereich selbst kann und soll auch nach Inkrafttreten des B-Plans so lange unverändert weiter genutzt werden, wie es für den landwirtschaftlichen Betrieb notwendig ist. In die Halle wird in der Ernte Heu eingelagert um es entsprechend dem kontinuierlichen Bedarf des Betriebs vor allem im Winter wieder auszulagern.

Diese Immissionen sind auf das Jahr (Ernte) bzw. auf die Woche (Auslagerung) bezogen relativ gering und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung dar.

Weiterhin ist insbesondere der direkt nördlich angrenzende Tischlerei- und Sägewerksbetrieb zu betrachten. Der Säge-Betrieb ist inzwischen im Wesentlichen auf den Bedarf der betriebsinternen Tischlereiproduktion beschränkt. Eine schalltechnische Untersuchung dazu (Bonk-Maire-Hopman, 2015) zeigt, dass die durch den Betrieb verursachten Immissionen im Geltungsbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags) für allgemeine Wohngebiete unterschreiten. Ein Nachtbetrieb findet nicht statt. Insofern ist der Festsetzung des WA in Nachbarschaft zu dem vorhandenen Betrieb als städtebaulich verträglich anzusehen. Für den Betrieb sind keine Entwicklungen mit einer Zunahme der Emissionen zu erwarten. Vielmehr ist in einigen Jahren mit der Einstellung des Betriebes zu rechnen.

3.8.7 Eingriffsregelung

In den vorausgehenden Abschnitten werden die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Nutzung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erläutert. Dabei sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts- oder des Landschaftsbildes zu erwarten, da der rechtskräftige B-Plan bereits eine intensive bauliche Nutzung zugelassen hat. Die bisher festgesetzten Anpflanzungen werden nun zwar auf ein für Wohngrundstücke angemessenes Maß verringert, die nun gewählte Festsetzung für randliche Bepflanzung ist jedoch geeignet, eine landschaftsgerechte Gestaltung des Ortsrandes zu gewährleisten.

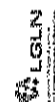
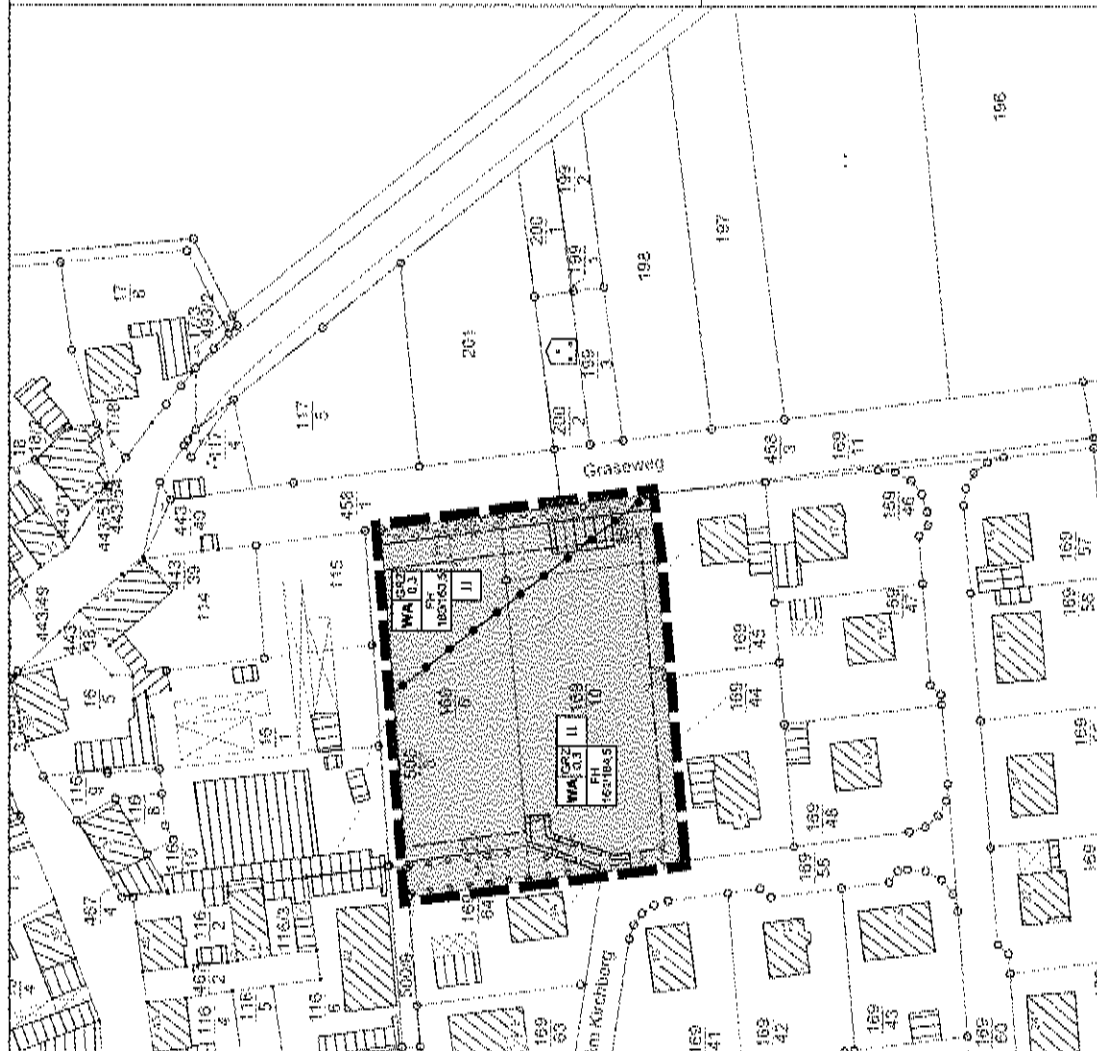
Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenverdichtung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, sind Eingriffe als „im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ anzusehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Kompensation wäre demnach auch nicht erforderlich, wenn erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären.

3.8.8 Artenschutz

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Erfassungen ergeben sich folgende Maßnahmen. Damit ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (hier: Zerstörung von Brutstätten besonders geschützter Arten) vermieden wird, ist eine Regelung erforderlich, die das Entfernen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.09. und dem 28./29.02. des Folgejahres erlaubt. Diese Regelung ist bereits in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG als unmittelbar geltendes Recht verankert, so dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine weitere Regelung erforderlich ist. Eine Ausnahme bildet jedoch die nachgewiesene Brutstätte des Turmfalkenpärchens. Da Turmfalken keine Nester bauen sondern vorhandene Nistgelegenheiten, wie hier das Nest einer anderen Vogelart nutzen und ggf. im Folgejahr erneut nutzen, verliert das Nest nach der Brutperiode nicht den Status einer Brutstätte. Eine zeitliche Regelung zur Vermeidung des Zerstörungsverbotes ist daher nicht möglich. Der betreffende Baum steht jedoch ohnehin im Bereich des Pflanzstreifens, für den ein Erhalt der Gehölze vorgesehen ist.

4 Literaturverzeichnis

- Bonk-Maire-Hoppman. (2015). *Schalltechnisches Gutachten zur 3. Änderung des bebauungsplans "Am Kirchberge II" in der Ortschaft Rábke, Gemeinde Rábke*. Garbsen.
- Deutsches Institut für Normung. (2002). *DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“*, Juli 2002.
- Drachenfels, O. v. (2011). *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen*.
- Erich Bierhals, O. v. (2004). Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. *Inform.d. Naturschutz Niedersachs.*, 24. Jg, Nr.4, 231-240.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie. (1. 10 2014). *NIBIS-Kartenserver (Niedersächsisches Bodeninformationssystem)*. Von www.lbeg.niedersachsen.de abgerufen



Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte,
 Gemarkung: Rábke, Flur 5
 Maßstab 1:1.000, L.A. - 15/02/2015, Stand: 4/2015
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Helmstedt
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des
 Niedersächsischen Gesetztes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVSt
 2003, Seite 5).

Gemeinde Rábke

3. Änderung des Bebauungsplans "Am Kirchberge II"

Entwurf 11/2015
 1:1.000

Zeichenerklärung:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Firsthöhe (Gebäudehöhe) als Höchstmaß für flachgeneigte Dächer in mNN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Fläche für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- MfL Gef.-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung
- Darstellungen ohne Normcharakter
- Höhenlinie, Übernahme aus der AKS

Textliche Festsetzungen:

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Die zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen ist zeichnerisch getrennt für

- a) geneigte Dächer ($\geq 20^\circ$) und
- b) Flachdächer ($< 20^\circ$)

festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen, Anlagen zur Solarnutzung oder Schornsteine überschritten werden.

2. Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze als Baum-Strauchhecke auf Dauer zu erhalten. Notwendige Ersatzpflanzungen sind mit standortheimischen Laubgehölzen durchzuführen.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm im Abstand von mindestens 10 m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind anzurechnen.

Hinweis:

Das Planungsgebiet wird der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.