Gemeinde Räbke
- Der Bürgermeister -

Amt	DRUCKSACHE	
Fachbereich Bauen, Wohnen, Immobilien		
Az:	Lfd. Nr.	Jahr
60.13		
Datum	02	2016
11.02.16		

Vorlage der Verwaltung

		Zutreffendes ankreuzen x				
an (zutreffendes ankreuzen)	Sitzungstag	öffentlich	nicht öffentlich	Beschlußvorschlag ja	nein	geändert
Bau- u. Planungsausschuß						
Verwaltungsausschuß						
Gemeinderat	19.02.2016	X				

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Organisationseinheit / Sichtvermerk)

gefertigt 60.13 Moris Schäfer	beteiligt	Der Bürgermeister gez. Angerstein	Amt ..... zur Beschlußausführung (Handzeichen)

Betreff: Bebauungsplan „Am Kirchberg II"; 3. Änderung- Abwägung und Feststellungsbeschluss

Beschlußvorschlag:

a) Der Rat der Gemeinde beschließt über die vorliegenden Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) BauGB entsprechend der beigefügten Beschlussvorschläge im Einzelnen

b) Der Rat der Gemeinde beschließt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) den Bebauungsplan „Am Kirchberge II, 3. Änderung" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) BauGB als Satzung.
Zugleich beschließt der Rat die Begründung zum Bebauungsplan „Am Kirchberge II, 3. Änderung". (Die Begründung wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren aus der Entwurfsverfassung weiterentwickelt.)

Sachdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Am Kirchberge II, 3. Änderung" liegt in Form einer Tabelle vom Büro Brokof & Voigts vor.

Über die Stellungnahmen ist im Einzelnen zu beschließen.

Sodann kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

Gemeinde Räbke

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 den §§ 2(2), 3(2) und 4 (2) BauGB

Bearbeitung:

Brokof & Voigts
Lindenplatz 1 38373 Frellstedt
05355 98911

1 TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 1
1.1 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 25.1.2016 1
1.1.1 Allgemeines 1
1.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege 1
1.1.3 Art der baulichen Nutzung, Immissionen 1
1.1.4 Immissionsschutz, Scheune 2
1.1.5 Berichtigung des Flächennutzungsplans 2
1.1.6 Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit 3
1.1.7 Geh- Fahr- und Leitungsrecht 3
1.1.8 Verkehrsrechtliche Widmung 4
1.1.9 Bodenverunreinigungen 4
1.1.10 Schmutzwasser, Niederschlagswasser 4
1.1.11 Kostenbelastung für die Gemeinde 4
1.2 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 2.2.2016 5
1.2.1 Bauwirtschaft 5
1.3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 19.10.2015 5
1.3.1 Bauwirtschaft 5
1.4 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 11.1.2016 6
1.4.1 Landesstraße 641 6
1.5 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 27.10.2015 6
1.5.1 Landesstraße 641 6
1.6 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 27.1.2016 7
1.6.1 Allgemein 7
1.7 Wasserverband Weddel-Lehre, Schreiben vom 19.1.2016 7
1.7.1 Trinkwasser 7
1.7.1 Abwasser 7
1.7.2 Niederschlagswasser 7
1.8 Stadtwerke Elm-Lappwald, Schreiben vom 26.1.2016 8
1.8.1 Erdgas-Versorgung 8
1.9 Räbker Wasserleitungsgenossenschaft e.G., Schreiben vom 10.1.206 8
1.9.1 Löschwasser 8
1.10 Polizeikommissariat Helmstedt, Schreiben vom 3.2.2016 8
1.10.1 Grundstückszufahrt 8
1.11 Avacon Schöningen, Schreiben vom 28.1.2016 8
1.11.1 Stromversorgung 8
1.12 LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 25.1.2015 9
1.12.1 Kampfmittel 9
1.13 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 16.10.2015 10
1.13.1 Telekommunikation 10
1.14 Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 27.10.2015 10
1.14.1 Telekommunikation 10
1.15 Landvolk Braunschweig, Schreiben vom 2.2.2016 10
1.15.1 Keine Anregungen oder Hinweise 10
1.16 Handwerkskammer, Schreiben vom 4.2.2016 10
1.16.1 Keine Anregungen oder Hinweise 10
1.17 IHK, Schreiben vom 5.1.2016 10
1.17.1 Keine Anregungen oder Hinweise 10
1.18 Tennet, Schreiben vom 11.1.2016 10
1.18.1 Keine Anregungen oder Hinweise 10
1.19 Avacon Salzgitter, Schreiben vom 27.1.2016 11
1.19.1 Keine Anregungen oder Hinweise 11
2 BÜRGER 11

1 Träger öffentlicher Belange

1.1 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 25.1.2016

1.1.1 Allgemeines

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes – damals noch als 2. Änderung bezeichnet – habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB bereits unter dem 28.10.2015 eine Stellungnahme abgegeben und darin eine Reihe von Planungsbeiträgen zu verschiedenen Gesichtspunkten der Planung mitgeteilt. Seither ist die zulässige Art der baulichen Nutzung einheitlich in ein „Allgemeines Wohngebiet" geändert worden, die Abgrenzung der beiden Bereiche mit unterschiedlicher zulässiger Höhenentwicklung gegeneinander ist anders gewählt worden, und auf den vormaligen Pflanzstreifen mit der Kennzeichnung „B" ist verzichtet worden. Außerdem ist die inzwischen entbehrliche frühere textliche Festsetzung Nr. 1 aufgegeben worden, und die heutige textliche Festsetzung Nr. 3 ist um den früheren Absatz 2 verkürzt worden, der mit dem Verzicht auf den Pflanzstreifen „B" seine Daseinsberechtigung verloren hat. Parallel dazu ist die Entwurfsbegründung fortgeschrieben worden. Zu der so entstandenen aktuellen Entwurfsfassung gebe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB nunmehr die folgenden Hinweise.	-

1.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
In Bezug auf die Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich zumal vor dem Hintergrund der Anwendung des § 13a BauGB keine wesentlichen neuen Aspekte. Allerdings sind zusätzliche Überlegungen zum Artenschutz angestellt und durch eine Ergänzung des Abschnittes 3.8.4 der Entwurfsbegründung dokumentiert worden. Der Pflanzstreifen „B" am südlichen Rand des aktuellen Änderungsbereiches ist – wie bereits zuvor gesagt – auf meinen diesbezüglichen Planungsbeitrag hin aufgegeben worden; damit sind meine früheren Vorbehalte in diesem Punkt erledigt.	-

1.1.3 Art der baulichen Nutzung, Immissionen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Meine Bedenken bezüglich der Festsetzung eines „eingeschränkten Dorfgebietes" sind dadurch berücksichtigt worden, dass nunmehr einheitlich ein „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden soll, wie es offenbar auch tatsächlich angestrebt wird. Als Grundlage für diese Entscheidung nennt	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

die Entwurfsbegründung erstens die Erwartung, der als Emissionsquelle bedeutsame Tischlereibetrieb nördlich des aktuellen Änderungsbereiches werde in absehbarer Zukunft aufgegeben werden, zweitens werde die im Planbereich selbst vorhandene Scheune nur noch sporadisch und nur zur Einlagerung von Heu genutzt, und auch diese Nutzung werde nach Angaben des Betreibers in der Zukunft auslaufen. Derartige Prognosen können durchaus in die Abwägung eingestellt werden, wenn sie von den jeweiligen Betriebsinhabern autorisiert und von der Gemeinde dokumentiert worden sind. Drittens schließlich wird auf das mit übersandte schalltechnische Gutachten aus dem November 2015 verwiesen, das schon unter Berücksichtigung des heutigen Emissionsverhaltens des Tischlereibetriebes für das gesamte neu festzusetzende „Allgemeine Wohngebiet" die Einhaltung bzw. sogar Unterschreitung der für diesen Baugebietstyp geltenden Orientierungswerte belegt. Den angestellten Überlegungen folge ich insoweit.	

1.1.4 Immissionsschutz, Scheune

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die im Abschnitt 3.1 der Entwurfsbegründung geäußerte Erwartung, die Nutzung der Scheune führe nicht zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung, teile ich dagegen nicht ohne Weiteres. Soweit sich die Einlagerungs- und Entnahmevorgänge auf die Tagzeit beschränken, mag in der Tat von deren Verträglichkeit mit der hinzutretenden Wohnnutzung ausgegangen werden, schon während der „Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit" im Sinne der Ziffer 6.5 der TA-Lärm – morgens zwischen 6.00 und 7.00, abends zwischen 20.00 und 22.00, an Sonn- und Feiertagen zusätzlich auch zwischen 7.00 und 9.00 sowie zwischen 13.00 und 15.00 Uhr – und erst recht während der Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr sehe ich jedoch ein Konfliktpotenzial. Meinerseits vermag ich auf die Nutzungszeiten keinen Einfluss zu nehmen, denn die Scheune ist im Zweifel rechtmäßig vorhanden und genießt also einen Bestandsschutz, der nachträgliche Beschränkungen nicht zulässt. Das beschriebene Konfliktpotenzial müsste also auf andere Weise ausgeräumt werden.	Die Nutzungsintensität der Scheune ist laut Angabe des Eigentümers mit maximal 2 Tagen für die Einlagerung des Heus und einer Auslagerung nicht häufiger als 2 mal die Woche so gering, dass erhebliche Störungen der Nachbarschaft nicht zu befürchten sind. Da der Beurteilungspegel tags über die gesamte Tageszeit gemittelt wird, wäre auch ein Zuschlag nach Ziffer 6.5 der TA-Lärm unbedeutend, da der Beurteilungspegel weit unterschritten wird.

1.1.5 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Um die Erfüllung des Entwicklungsgebotes aus § 8 Abs. 2 BauGB auch für die Zukunft zu gewährleisten, wird im Abschnitt 3.1 der Entwurfsbegründung eine Berichtigung des Darstellungsinhaltes des Flächennutzungsplanes angekündigt, wie § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB es vorsieht. Ich gehe davon aus, dass diesbezüglich eine Abstimmung mit der Samtgemeinde Nord-Elm stattgefunden	Die Samtgemeinde wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt. Sie wird die Berichtigung des FNP durchführen.

hat, denn diese und nicht die Mitgliedsgemeinde Räbke ist Trägerin der Flächennutzungsplanung und damit diejenige Stelle, die alleine die Berichtigung vornehmen kann.	

1.1.6 Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Festsetzung zur absoluten Höhenentwicklung soll jetzt nicht mehr abstrakt nach der Zugehörigkeit der Gebäudestandorte zu den bestehenden Flurstücken differenzieren, sondern die konkrete Höhenlage des Geländes berücksichtigen. Das erscheint mir grundsätzlich als plausible Lösung, zumal wenn erklärtes Ziel ist, „die Topografie zu berücksichtigen". Diese Lösung könnte sich jedoch im Vollzug als problematisch erweisen, wenn ein Gebäude die Grenzlinie überschreitend errichtet werden soll. Einem solchen Fall ließe sich beispielsweise dadurch vorbeugen, dass die Bestimmung der Grenzlinie unter Berücksichtigung bereits bekannter oder als realistisch anzunehmender Gebäudestandorte erfolgt. Unter „realistisch" verstehe ich dabei, dass rechteckige Gebäude und Gebäudestandorte parallel bzw. rechtwinklig zu den bekannten Grundstücksgrenzen angenommen werden. Im Übrigen ergibt sich die Frage, warum die Höhenvorgaben nur um 1 m variieren, während die Differenz der Geländehöhen nach den eingetragenen Höhenlinien deutlich größer ist. Es käme also zu einer Ungleichbehandlung, die erläutert werden sollte, damit ich sie im Vollzug überzeugend vertreten kann.	Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen bleiben unverändert. Der Verlauf der Abgrenzung stellt keine besondere Problematik für den Vollzug der Festsetzung dar. In der Regel wird es so sein, dass ein Haus, das über die Abgrenzung hinweg errichtet wird, die niedrigere Höhe einhalten wird. Anderenfalls muss die Höhengliederung des Gebäudes entsprechend nachgewiesen werden. Eine exakte Anpassung an die Geländehöhen erscheint bei der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich. Die Gemeinde möchte die Höhenstaffelung nicht stärker differenzieren und gleichzeitig keine „Höhensprünge" größer als 1 m festlegen. Da eine weitere Trennlinie zur Staffelung der Höhen weiter im Westen des Plangebietes durch ein übliches Wohnhaus in diesem Bereich immer überschritten würde, wäre immer die niedrigere Höhe einzuhalten und diese Trennlinie ohne Bedeutung. Damit würde die Höhenfestsetzung zwar augenscheinlich stärker der topografischen Situation folgen. Eine tatsächliche Wirkung hätte diese zusätzliche Differenzierung wahrscheinlich nicht. Es geht bei der Staffelung wesentlich um die Situation am Ortsrand. Gebäude, die nahe am Graseweg stehen, sollen eine geringere Höhe aufweisen und sich somit besser in die Ortsrandgestaltung einfügen. Damit folgt die Höhenstaffelung auch in sinnvoller Weise der Topografie, wenn auch nicht im gleichen Maße.

1.1.7 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche", die die Erschließung der nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücke absichern helfen soll, ist beibehalten worden und jetzt auch in der Planzeichenerklärung enthalten. Für den Fall einer weiter gehenden Aufteilung soll die Sicherung der Erschließung innerhalb des aktuellen Planbereiches nach den Angaben im Abschnitt 3.5.1 der Entwurfsbegründung privatrechtlichem Handeln überlassen bleiben. Eine solche Entscheidung ist selbstverständlich im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit möglich, sie ist jedoch inkonsequent. Bei einheitlichem Eigentum aller Flächen sehe ich von Anfang an keine Notwendigkeit für eine planerische Reglementierung in diesem	Die Gemeinde hält an der Regelung fest, da sie eine zusätzliche Absicherung der Erschließung der nördlichen Teilfläche darstellt und sich an der Grundstücksaufteilung orientiert, die mit großer Wahrscheinlichkeit auch zukünftig bestehen wird.

Punkt, sondern würde die Aufteilung und die Organisation der Erschließung den Zweckmäßigkeitserwägungen des Eigentümers überlassen. Dies gilt umso mehr, da die „zu belastende Fläche" weder durch die Gemeinde noch durch mich als Bauaufsichtsbehörde eingefordert werden kann, sondern im Wesentlichen das Rechtsverhältnis der Flächeneigentümer untereinander regelt.	

1.1.8 Verkehrsrechtliche Widmung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die in der vorausgegangenen Stellungnahme aufgeworfene Frage nach der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ist inzwischen bezüglich der Straße „Im Winkel" im direkten Kontakt mit der Samtgemeindeverwaltung mit positivem Ergebnis geklärt, während der „Graseweg" tatsächlich nicht in gesamter Länge den Status als öffentliche Verkehrsfläche besitzt. Daran soll sich offenbar nichts ändern.	-

1.1.9 Bodenverunreinigungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu Altlasten oder anderen Bodenverunreinigungen sind mir seit der Abgabe der vorausgegangenen Stellungnahme keine neuen Informationen zur Kenntnis gelangt. Eine diesbezügliche Aussage ist inzwischen in den Abschnitt 3.8.1 der Entwurfsbegründung eingefügt worden.	-

1.1.10 Schmutzwasser, Niederschlagswasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
In Bezug auf die Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung hat nunmehr eine Klarstellung dergestalt stattgefunden, dass im Zuge des Graseweges ein Schmutzwasserkanal vorhanden ist und außerdem parallel dazu ein teilweise verrohrter Graben verläuft, der nach dem Abschnitt 3.8.2 der Entwurfsbegründung für die Ableitung des Niederschlagswassers herangezogen werden soll. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass Letzteres eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordern wird, die nur erteilt werden kann, wenn zuvor die hinreichende Aufnahmefähigkeit des Vorfluters nachgewiesen wird.	Nach § 32 NWG fällt das Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer unter den Gemeingebrauch, so lange keine Gemeinschaftsanlagen genutzt werden. Insofern ist keine Erlaubnis notwendig und diese Möglichkeit bestand schon in der Vergangenheit für das bisher festgesetzte Gewerbegebiet. Insofern verringert die vorliegende Planung die in dieser Hinsicht erlaubnisfreie Einleitmenge in den Vorfluter und verringert das Konfliktpotential, da die Versiegelungsmöglichkeiten reduziert werden.

1.1.11 Kostenbelastung für die Gemeinde

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Eine Kostenbelastung für die Gemeinde verneint der Abschnitt 3.7 der Entwurfsbegründung nach wie vor.	-

1.2 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 2.2.2016

1.2.1 Bauwirtschaft

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme des Fachbereiches Baugrund vom 22.10.2015 (L 3.3-L68505-03-2015-1 048-Pr/Loe) gilt unverändert, auch für die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kirchberge II". Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Siehe 1.3

1.3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 19.10.2015

1.3.1 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 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	Auf der Planzeichnung wird ein Hinweis auf die Erdfallgefährdungskategorie angebracht.

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.	

1.4 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 11.1.2016

1.4.1 Landesstraße 641

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
gegen den Bebauungsplan bestehen auch weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Auf meine Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 27.10.15, dass das Land keine Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernimmt, weise ich hin. Unter der Voraussetzung, dass der vorstehende Hinweis im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt wird, stimme ich dem Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung ergeben sich nicht. Siehe auch 1.5

1.5 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 27.10.2015

1.5.1 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 außerhalb der für Räbke festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße "Am Kirchberg". Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung ergeben sich nicht.

werden. Unter der Voraussetzung, dass der vorstehende Hinweis im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt wird, stimme ich dem Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.	

1.6 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 27.1.2016

1.6.1 Allgemein

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Wir gehen davon aus, dass die Scheune, wie im Begründungstext beschrieben, noch landwirtschaftlich genutzt wird und mit dem Eigentümer entsprechend einvernehmliche Vereinbarungen bestehen. Vor diesem Hintergrund stellen wir unsere Bedenken zur Planung zurück.	Die Planung wurde dem Eigentümer der Scheune erläutert. Er hat dazu keine Bedenken vorgetragen.

1.7 Wasserverband Weddel-Lehre, Schreiben vom 19.1.2016

1.7.1 Trinkwasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
zur Aufstellung der Bauleitpläne bitten wir folgende Punkte zu berücksichtigen. Grundsätzlich gibt es keine Einwände gegen das geplante Bauprojekt. Die Detailplanung ist jedoch mit dem Wasserverband abzustimmen und durch den Wasserverband frei zu geben. 1. Für die Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Weddel-Lehre nicht zuständig, sondern die Wassergenossenschaft Räbke.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Versorger wird in der Begründung korrekt benannt.

1.7.1 Abwasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2. Im Baugebiet ist eine Trennkanalisation vorzusehen. Der Schmutzwasserkanal muss eine Mindestgröße von DN 200 und der Niederschlagswasserkanal eine Mindestgröße von DN 300 aufweisen. Der Schmutzwasserkanal soll im Freigefälle über die Straße "Graseweg" angeschlossen werden. Eine hydraulische Berechnung für den Niederschlagswasserkanal ist dem Wasserverband vorzulegen bzw. eine Rückhaltung auf den Grundstücken vorzusehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das öffentliche Kanalsystem muss nicht erweitert werden. Die Voraussetzungen für Hausanschlüsse werden zwischen den Bauherren und dem WWL direkt abgestimmt.

1.7.2 Niederschlagswasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
3. Es ist zu prüfen, ob eine Einleiterlaubnis für den und im Namen des Wasserverbands für den östlichen Graben vorbereitet werden muss. Vor der Aufstellung der Ausführungsplanung mit ist dies mit dem LK Helmstedt abzusprechen, ob dieser Graben ein Gewässer ist. Sollte es sich um ein Gewässer handeln, darf die Einleitung in den Graben nicht höher sein als der derzeitig natürliche Abfluss sein. Sollte der östliche offene	Es handelt sich um ein öffentliches Gewässer. Nach § 32 NWG fällt das Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer unter den Gemeingebrauch, so lange keine Gemeinschaftsanlagen genutzt werden. Insofern ist keine Erlaubnis notwendig und diese Möglichkeit bestand schon in der Vergangenheit für das bisher festgesetzte Gewerbegebiet. Insofern verringert die vorliegende Planung die in dieser Hinsicht

Graben kein öffentliches Gewässer sondern ein offener Niederschlagswasserkanal sein, soll im Zuge der Baugebietserstellung dieser Graben verrohrt werden.	erlaubnisfreie Einleitmenge in den Vorfluter und verringert das Konfliktpotential, da die Versiegelungsmöglichkeiten reduziert werden.

1.8 Stadtwerke Elm-Lappwald, Schreiben vom 26.1.2016

1.8.1 Erdgas-Versorgung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Stadtwerke Elm-Lappwald GmbH hat derzeit keine Anmerkungen zu der Planung. Gas-Hausanschlüsse können bei Bedarf in dem Bereich hergestellt werden. Wie bitten Sie, erneut auf uns zuzukommen, wenn die Planungen konkretisiert werden. Als Ansprechpartner steht Ihnen Herr Koch (05353/95 11 -21) zur Verfügung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.9 Räbker Wasserleitungsgenossenschaft e.G., Schreiben vom 10.1.206

1.9.1 Löschwasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Wie den Gemeinden und der Feuerwehr bekannt, kann die RWG Räbke das Löschwasser mit der geforderten Menge über die Hydranten nicht bereitstellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzung der Hydranten ist für den Erstangriff bei der Brandbekämpfung wichtig. Die notwendige Löschwassermenge muss jedoch durch eine Entnahme aus der Schunter gesichert werden.

1.10 Polizeikommissariat Helmstedt, Schreiben vom 3.2.2016

1.10.1 Grundstückszufahrt

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Nach Rücksprache mit der Polizeistation Süpplingen, kann ich Ihnen mitteilen, dass gegen die übersandte Planänderung aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken bestehen. Es sollte aber sichergestellt werden, dass der Höhenunterschied von der Straße zu den Grundstücken für alle beteiligten Verkehrsteilnehmer sicher gestaltet wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Anbindung der Grundstückszufahrten an die vorhandene Straße sind die Bauherren verantwortlich.

1.11 Avacon Schöningen, Schreiben vom 28.1.2016

1.11.1 Stromversorgung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Da im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes evtl. zusätzlicher Bedarf an elektrischer Energie entsteht, werden Erweiterungen unserer Netze erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Leitungen sollten vorausschauend mit uns abgestimmt werden. Weitere Anregungen bzw. Bedenken sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen.	Die Leitungstrassen für die notwendigen Hausanschlüsse sind mit den Bauherren abzustimmen.

1.12 LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 25.1.2015

1.12.1 Kampfmittel

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kosten pflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Vorbemerkung: Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. <u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:</u> ☐ Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant. ☐ Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant. <u>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:</u> ☐ Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken. ☐ Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen. ☒ Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da der zuständige Fachdienst des Landes keine weitere Gefahrenerforschung empfiehlt, wird auf eine entsprechende Auswertung von Luftbildern oder andere Maßnahmen der Gefahrenerforschung verzichtet.

1.13 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 16.10.2015

1.13.1 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.	-

1.14 Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 27.10.2015

1.14.1 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. 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.15 Landvolk Braunschweig, Schreiben vom 2.2.2016

1.15.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.16 Handwerkskammer, Schreiben vom 4.2.2016

1.16.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.17 IHK, Schreiben vom 5.1.2016

1.17.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.18 Tennet, Schreiben vom 11.1.2016

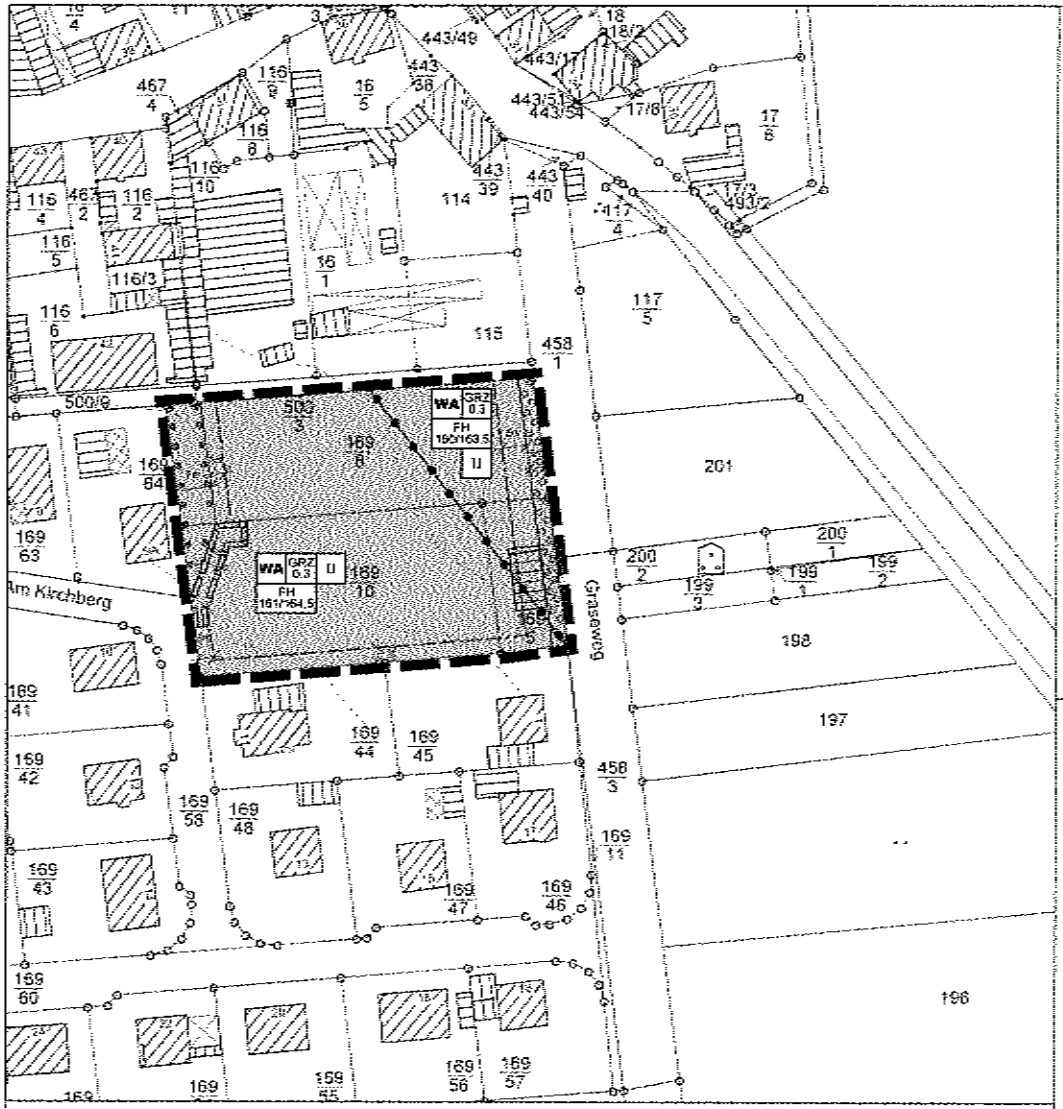
1.18.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.19 Avacon Salzgitter, Schreiben vom 27.1.2016

1.19.1 Keine Anregungen oder Hinweise

2 Bürger

Von Bürgern wurde während der öffentlichen Auslage vom 15. Dez. 2015 bis zum 4. Jan. 2016 keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte,
Gemarkung: Räbke, Flur 5
Maßstab 1:1.000, L4 - 150/2015, 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 Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVBl 2003, Seite 5).

Zeichenerklärung:

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- FH (163/163,5) — Firsthöhe (Gebäudehöhe) als Höchstmaß für flache/geneigte 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)
- Mit Geh-, 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 AK5

Gemeinde Räbke
3. Änderung des Bebauungsplans "Am Kirchberge II"
Entwurf für Satzungsbeschluss 2/2016
1:1.000

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 (≥ 20°) und
b) Flachdächer (< 20°)

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.

Gemeinde Räbke

3. Änderung des Bebauungsplans "Am Kirchberge II"

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

Begründung

Stand 9.2.2016

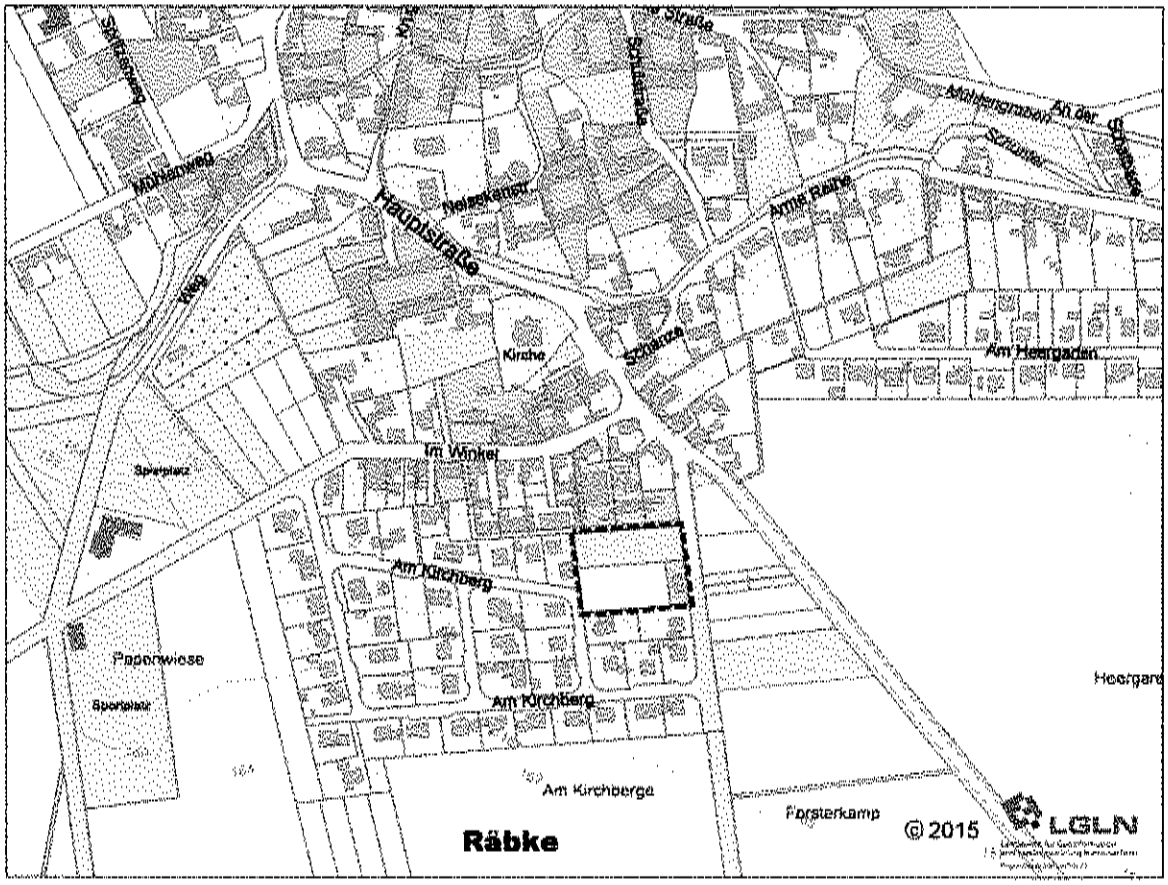


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs 1:5.000, Quelle : AK5 © LGLN

Kontakt:

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

Bearbeitung:

Brokof & Volgts

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 Berichtigung des Flächennutzungsplans 7
3.9 Umweltbelange 8
3.9.1 Boden 8
3.9.2 Wasser 8
3.9.3 Luft/Klima 8
3.9.4 Arten und Lebensgemeinschaften 8
3.9.5 Landschafts- (Orts-)bild 11
3.9.6 Mensch (Immissionsschutz) 11
3.9.7 Eingriffsregelung 12
3.9.8 Artenschutz 12
4 Literaturverzeichnis 12

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung möchte die Gemeinde Räbke 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 Plangebiets „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 Räbke 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 Nordelm stellt für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs ein Dorfgebiet und für den südlichen ein allgemeines Wohngebiet dar.

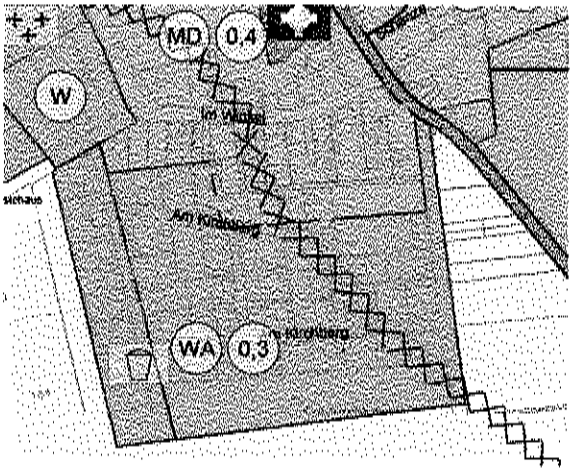


Abbildung 2: Darstellungen des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab

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 Räbke 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 diesen 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-Sägewerkbetriebs 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. Wie im Folgenden erläutert wird, fügt sich die WA-Fläche städtebaulich ein.

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 m²
zulässige Grundfläche	1.215 m²
zulässige Versiegelung	1.822 m²

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 harmonieren.

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 ist die Avacon und für Erdgas die Stadtwerke Elm-Lappwald. Die Versorgung kann von der Straße „Am Kirchberge" aus erfolgen.

3.5.3 Trinkwasser und Löschwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser ist die Räbker Wasserleitungsgenossenschaft e.G.. 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 DVWK[1] ist durch die Gemeinde eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Da die Leistungsfähigkeit des Hydranten nicht bekannt ist und laut Aussage der Räbker Wasserleitungsgenossenschaft für die Löschwasserversorgung nicht ausreicht, ist eine Entnahme von Löschwasser aus der nördlich gelegenen Schunter (Entfernung < 200 m) notwendig. In dieser Weise 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 Graseweg und sind dort von den Baugrundstücken aus im Freigefälle zu erreichen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben (öffentliches Gewässer) kann als Gemeingebrauch im Rahmen des § 32 NWG erfolgen.

3.6 Baugrund

Das Plangebiet liegt am Elmrand, 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 Traglieder beim Eintreten eines Erdfalles verhindert wird. Wesentliche Traglieder 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.*

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat seine Einschätzung hinsichtlich der Gefahr im Geltungsbereich Kampfmittel

---

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

aufzufinden mittgeteilt. Darin heißt es einerseits: „Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt". Andererseits wird keine Gefahrenerforschung (Auswertung alliierter Luftbilder, Sondierungen) empfohlen. Der Gemeinde sind keine hinweise auf derartige gefahren bekannt.

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.

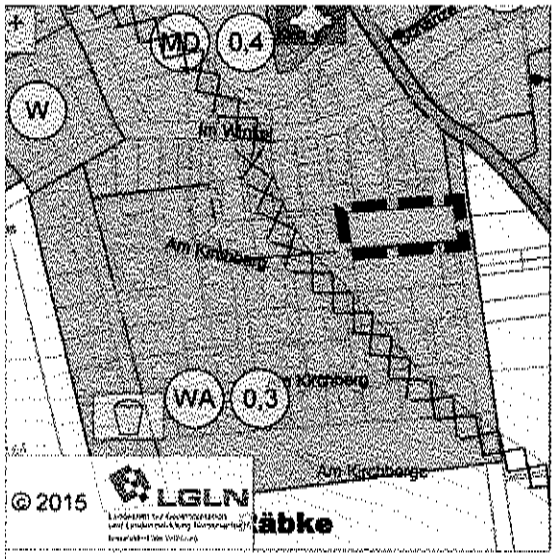
Öffentliche Erschließungsanlagen sind zur Realisierung der Bebauung nicht zu errichten. Die vorhandene Straße „Am Kirchberg" wurde bereits endabgerechnet, so dass das Erschließungsbeitragsrecht aktuell nicht anzuwenden ist.

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

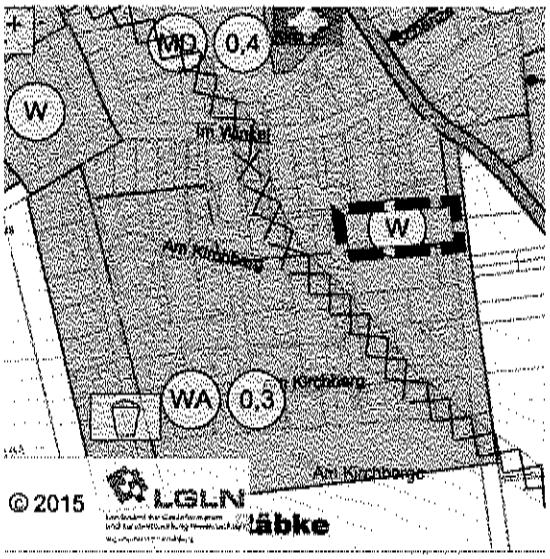
3.8 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der Bebauungsplan weicht in seinen Festsetzungen von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan ist daher entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die folgende Darstellung zeigt dafür einen Entwurf.



Wirksamer Flächennutzungsplan
1:5.000



Berichtigter Flächennutzungsplan
1:5.000

Zeichenerklärung

W	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)
MD	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
0,4	Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)
	Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans "Am Kirchberge II"

Die Samtgemeinde Nord-Elm ist für die Flächennutzungsplanung zuständig und wird die Berichtigung ohne ein weiteres Verfahren durchführen. Sie wurde am Verfahren des vorliegenden B-Plans beteiligt und hat keine Bedenken gegen diese Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan vorgetragen.

3.9 Umweltbelange

3.9.1 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.

3.9.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

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

Die Änderung in der Art der baulichen Nutzung lässt keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes „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 und insbesondere auch geringere Abflüsse der Grundstücksentwässerung in der Graben erwarten, als im Rahmen der bisher wirksamen Festsetzungen.

3.9.3 Luft/Klima

Das Plangebiet ist zurzeit mit Ausnahme der Scheune am Graseweg 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.

3.9.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Die südliche Fläche des Untersuchungsgebietes ist ein artenarmes Intensivgrünland trockenerer Standorte (GITw) und wird von Pferden beweidet. Als Abgrenzung zu der sich südlich und westlich anschließenden Bebauung wächst eine dichte Baumhecke (Bergahorn, Hainbuchen, Vogelbeere 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.a., 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 Brutzeitfestellung. 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 wenigsten einwöchigem Abstand am gleichen Platz

Brutzeitfeststellung BZF):

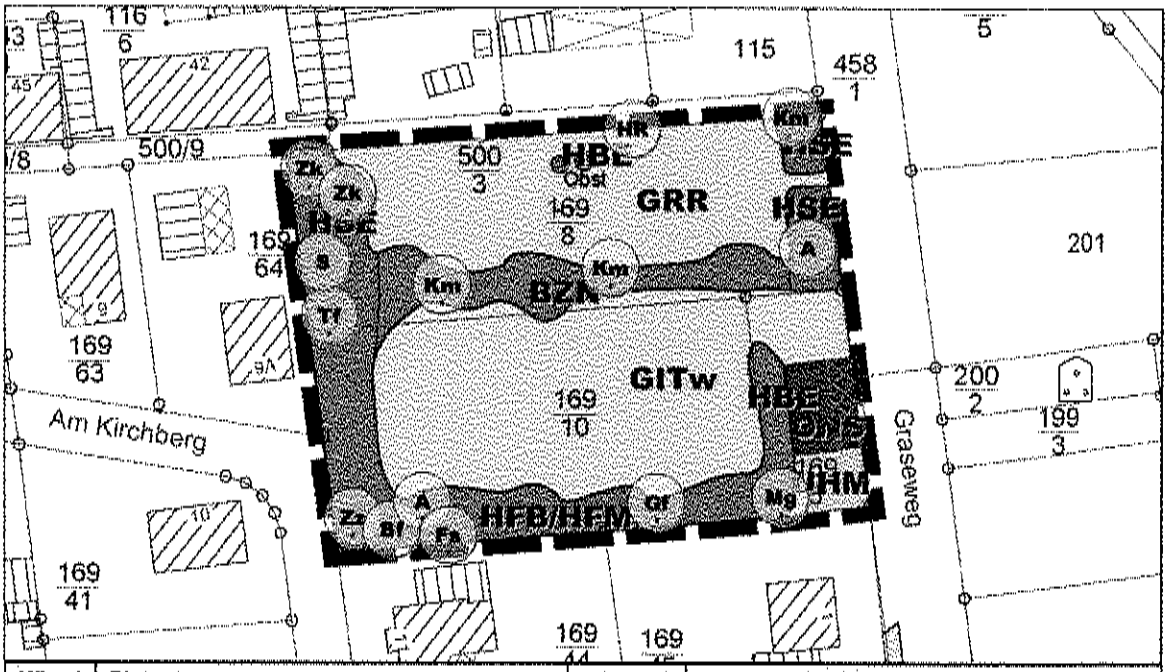
- Singendes, balzendes Männchen während der Brutzeit im möglichen Brutbiotop

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 Aaskrähennest 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.



Kürzel	Biotoptyp	Kürzel	Biotoptyp
BZE	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	HFB/HFM	Baumhecke/Strauch-Baumhecke
FGR	Nährstoffreicher Graben	HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
GITw	Intensivgrünland trockenerer Mineralböden, beweidet	ONS	Sonstiges Gebäude im Außenbereich
GRR	Artenreicher Scherrasen	OVW	Weg (asphaltiert mit geschotterten Banketten und Seitenstreifen)
HBE	Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe	UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2011)			
Kürzel	**Brutvogelart** (mit Stern = Brutnachweis, sonst Brutverdacht)	**Kürzel**	**Brutvogelart** (mit Stern = Brutnachweis, sonst Brutverdacht)
A	Amsel	Mg	Mönchsgrasmücke
Bf	Buchfink	S	Star
Fs	Feldsperling	Tf	Turmfalke
Gf	Grünfink	Zk	Zaunkönig
Hr	Hausrotschwanz	Zz	Zilpzalp
Km	Kohlmeise		

Abbildung 3: Biotope und Brutvögel

Feldsperling, Haussperling, Star und Turmfalke 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.

3.9.5 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.

3.9.6 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 (max. 2 Tage) um es entsprechend dem kontinuierlichen Bedarf des Betriebs vor allem im Winter (ca. 2 mal pro Woche) 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-Hoppman, 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.

3.9.7 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.

3.9.8 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 Räbke, Gemeinde Räbke.* 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 (Niedersächsischers Bodeninformationssystem).* Von www.lbeg.niedersachsen.de abgerufen