

Begründung
zum Bebauungsplan "AM KIRCHBERGE III" der Gemeinde Rábke,
Samtgemeinde Nord-Elm, Landkreis Helmstedt

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Rábke ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Nord-Elm. Zentraler Ort in der Samtgemeinde ist Süplingen als Nebenzentrum. Rábke liegt am Elmrand und hat die Entwicklungsaufgabe "Erholung". Zur Erfüllung dieser landesplanerischen Zielvorgabe ist in Rábke ein Schwimmbad mit angegliederten umfangreichen Freizeiteinrichtungen eingerichtet worden. Rábke ist über die Landesstraße L 626 an die B 1 angebunden.

1.1 Entwicklung des Plans/Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nord-Elm (wirksam in der Fassung der 2. Änderung, 1982) entwickelt.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um den Bedarf an zusätzlichen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zu decken. Darüber hinaus wird es erforderlich, die begonnene Aufschließung der Neubaufäche "Am Kirchberge" hier zu ergänzen und zu komplettieren. Dem Wohnbedürfnis soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere Rechnung getragen werden.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Bauflächen (Wohnbauflächen)

In Anlehnung an den städtebaulichen Maßstab in diesem Teilbereich der Ortslage wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die Wohnhäuser werden als eingeschossige Bauten festgelegt. Das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am hier vorhandenen städtebaulichen Maßstab. Die Bauweise wird damit begründet, daß hier vorrangig freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden sollen und ebenso Doppelhäuser zulässig sind. Die festgelegte Stellung der baulichen Anlage wird mit dem Bezug zum Straßensystem begründet. Im südlichen Bereich wird die Stellung der baulichen Anlage damit begründet, daß hier überwiegend die Dachflächen den Abschluß des Ortsrandes bilden sollen.

- Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über eine Wohnstraße erschlossen, die im rechtsgültigen Bebauungsplan AM KIRCHBERGE II festgesetzt ist. Hier sind auch die erforderlichen Parkplätze (im Verhältnis von rd. 2 : 1 Wohneinheiten/Parkplatz). Stellplätze und Garagen werden auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Im südlichen Bereich ist eine Verbindung zu der westlich vorgesehenen Baugebietserweiterung (mit Kinderspielfeld) und weiter zum Sportplatz und zu den Freizeiteinrichtungen vorgesehen. Der Ausbau wird als befahrbarer Wohnweg nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Erschließung, (RAS-E) ausgeführt.

- Berücksichtigung des Nds. Spielfeldgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung (Einfamilienhäuser) kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder (6 - 12 Jahre) ist eine Spielfeldfläche im Altdorf vorhanden. Darüber hinaus ist westlich des geplanten Baugebietes eine Spielfeldfläche vorgesehen.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie beabsichtigt.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Helmstedt vorgenommen.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene bzw. weiter auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage in Süpplingenburg.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers wird über die vorhandenen Vorfluter zur Schunter vorgenommen.

- Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden bei der Realisierung einvernehmlich mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange (Landkreis Helmstedt) geregelt.

- Landespflege

Die Gemeinde Räke verfolgt mit der Planung des Baugebietes AM KIRCHBERGE - der B-Plan AM KIRCHBERGE III ist ein Teilgebiet dieses Konzeptes - die Absicht, die Neubautätigkeit auf nur einen Bereich der Ortslage zu konzentrieren. Dies geschieht aus siedlungsstrukturellen wie auch aus ortsgestalterischen wie landespflegerischen Gründen.

Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes mit heimischen Gehölzen an der Südgrenze des Planbereichs - wie im Bebauungsplan AM KIRCHBERGE II - werden insbesondere landschaftspflegerische Belange beachtet. An der Westgrenze wird von einer solchen Festsetzung abgesehen, weil hier in nächster Zeit eine Erweiterung des Baugebietes geplant ist. Im übrigen ist eine südliche Erweiterung auf der Ebene des Flächennutzungsplans bereits vorbereitet. Auch hier wird die Gemeinde den Gesichtspunkten der Landschaftspflege besondere Beachtung schenken.

1.4 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Zum Planverfahren gem. § 2a (6) BBauG sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG erforderlich machten. Der Rat der Gemeinde Rábke hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

Landkreis Helm-
stedt

01.08.83

Gegen die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes bestehen weiterhin keine Bedenken. Es ist allerdings nicht nachvollziehbar, wie die Gemeinde sich mit dem Planungsbeitrag v. 26.05.83 bezüglich der festgesetzten Gebäudestellung auseinandergesetzt hat. (Der Landkreis hatte auf die Festsetzung "Stellung der baulichen Anlagen" hingewiesen und die Frage aufgeworfen, ob diese Festsetzung allein geeignet ist, den Übergang der bebauten Ortslage in die freie Landschaft zu gestalten, solange Form, Farbe und Material des Daches beliebig gewählt werden können.)

Der Anregung des Landkreises hinsichtlich der Plandarstellung und Planzeichenerklärung wurde mit der vorliegenden Planfassung bereits gefolgt. Von weitergehenden Festsetzungen gestalterischer Art (z. B. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung) soll aus Gründen der Gleichbehandlung privater Belange (in Realisierung begriffener B-Plan "Am Kirchberg II") abgesehen werden. Die Gemeinde sieht den B-Plan "Am Kirchberge III" als ergänzende Ausweisung zu dem bestehenden B-Plan und will insofern die Festsetzungen in gleicher Weise handhaben.

Der Landkreis hält es für überprüfungsbedürftig, wenn die Baugrenze 9 m von der westlichen Planbereichsgrenze entfernt festgesetzt und gleichzeitig Nebenanlagen und Garagen außerhalb der über-

baubaren Flächen ausgeschlossen werden. Wenn die Bebauung in nächster Zeit nach Westen hin fortgeführt werden sollte, werden sich hier dieselben Probleme ergeben, die unlängst zu einer Änderung der Bebauungspläne "Am Kirchberge I" und "Am Kirchberge II" in deren gemeinsamen Grenzbereich geführt haben.

Die Darstellungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Verhältnisse liegen in dem Bereich des B-Plans "Am Kirchberge III" insofern anders als in den angesprochenen Änderungsbereichen: Im vorliegenden B-Plan ist auf ca. 34 m tiefen Grundstücken 20m überbaubare Fläche vorgesehen, die einen Abstand von 3 m von der östlich angrenzenden Straßenbegrenzungslinie hält.

Die Errichtung von Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen dürfte auch im Hinblick auf die erforderlichen Abstände zur Straßenverkehrsfläche ohne weiteres möglich sein. Im rückwärtigen Teil der Grundstücke sind mit Rücksicht auf die Himmelsrichtung (Westen) durch die Festsetzung der Baugrenze Abstandsflächen zu der später möglichen Fortsetzung der Bebauung geschaffen worden, um hier eine gegenseitige Beeinträchtigung der Frei- bzw. Gartenflächen zu verhindern.

Landbauaußen-
stelle BS

06.07.83

Es werden Bedenken angemeldet und angeregt, die südliche Grenze des B-Plans um eine Grundstückstiefe nach Norden zu verschieben. Dadurch wird erreicht, daß die südlich angrenzenden Ackerstücke eine bessere Abgrenzung finden und die langfristige Bewirtschaftung nicht durch die in die Ackergemarkung hineinragende Bebauung beeinträchtigen, damit die Agrarstruktur verschlechtert wird.

Ferner sollte zur offenen Landschaft hin eine Schutzpflanzung vorgesehen werden, um gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden und das Landschaftsbild zu verbessern.

Der Plan beachtet die landwirtschaftlichen Belange noch ungenügend; ihm kann deshalb nicht zugestimmt werden.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.
Begründung:

Die vorgenommene Ausweisung im südlichen Teil des B-Plans berücksichtigt die vorhandene Grundstücksstruktur (Die Planbereichsgrenze verläuft auf einer Flurstücksgrenze). Im übrigen ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch die Gebietsdarstellungen in der 2. Änderung des F-Plans der SG Nord-Elm (wirksame Fassung) bereits die Planungsabsicht dargelegt, die künftige Neubauentwicklung der Gemeinde Rábke in diesem Bereich südlich anschließend an die bisher ausgewiesenen Baugebiete fortzusetzen. Von einer weitergehenden Festsetzung von Pflanzgebieten als Schutzpflanzung soll abgesehen werden, da in diesem Bereich in absehbarer Zeit die Bebauung fortgesetzt werden soll. Die Plandarstellungen werden gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG beibehalten.

Amt für Agrarstruktur BS
22.07.83

keine Bedenken und Anregungen aus agrarstruktureller Sicht.

Hinweis, daß für das Flurstück 169/61, sofern es sich um ein selbständiges Grundstück handelt, die Erschließung geregelt werden muß.

Das fragliche Grundstück gehört zu einer im Zusammenhang bewirtschafteten Ackerfläche. Bei einer künftig beabsichtigten Fortentwicklung des Baugebietes in südliche Richtung werden die Grundstücksverhältnisse in diesem Bereich ohnehin neu zu ordnen sein.

Der Gemeinderat hat ferner beschlossen, die Festsetzung der STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN gegenüber der ausgelegten Planfassung so zu verändern, daß nunmehr die Hauptrichtung parallel oder rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie zulässig ist.

Da die Gemeinde Eigentümerin der betroffenen Grundstücke ist, öffentliche Belange nicht berührt und die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, sind mit dem Beschluß die Anforderungen des § 2a (7) BBauG erfüllt.

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch die Neufassung des BBauG geregelt (§ 24 BBauG - n.F.).

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BBauG bzw. als Austausch- oder Ersatzland § 25a sowie nach § 24a BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Rábke vorgesehen.

2.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung ⁺)
- Grenzregelung ⁺)
- Enteignung ⁺)

⁺) Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 Der Gemeinde RÄBKE voraussichtlich entstehende Kosten

3.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen und Kinderspielplatz

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschl. Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung.

3.2 Kostenberechnung im einzelnen (s. Seite 7a)

4.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßenbau wird die vorhandenen Straßenführungen ergänzen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage Rähke eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage nach Süpplingenburg geleitet.

Besondere soziale Maßnahmen, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplans erforderlich werden, sind gegenwärtig nicht erkennbar. Die Gemeinde wird ihren sozialen Verpflichtungen im Rahmen der gesetzlichen Regelungen nachkommen.

5.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Rähke vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Kostenberechnung im einzelnen

Baugebiet: GEMEINDE RÄBKE / AM KIRCHBERGE III

Der Stadt/Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BBauG in Verbindung mit § 24 BBauG) für:

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen
für die Erschließungsanlagen rd. DM 7500.-

2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für
ihre Entwässerung und Beleuchtung rd. DM 20100.-

Gesamtkosten rd. DM 27600.-

3. **Kostenverteilung aufgrund der Satzung
über Erschließungsbeiträge**

Gesamtkosten rd. DM 27600.-

Abgaben lt. Satzung DM 24840.-

Anteil der Stadt/Gemeinde rd. DM 2760.-

4. **Weitere Erschließungskosten über Gebühren-
haushalt:**

Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-
kosten, Abwasser rd. DM 23300.-

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.
 § 2a (6) BBauG vom ...07. Juli...1983.... bis
08. Aug. 1983..... öffentlich ausgelegen.
 Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu
 den Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in
 der Sitzung am ...19.10.1983... durch
 den Rat der Gemeinde Rábke beschlossen.

Rábke, den 21. Feb. 1984

.....
 (Bürgermeister)



.....
 (Gemeindedirektor)