

Begründung

zur 1. Änderung und teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans
"AM KIRCHBERGE" in der Gemeinde Räbke, Samtgemeinde Nord-Elm,
Landkreis Helmstedt

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Räbke ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Nord-Elm. Zentraler Ort in der Samtgemeinde ist Süplingen als Nebenzentrum.

Räbke liegt am Elmrand und hat die Entwicklungsaufgabe "Erholung". Zur Erfüllung dieser landesplanerischen Zielvorgabe wird in Räbke ein Schwimmbad mit angegliederten umfangreichen Freizeiteinrichtungen eingerichtet. Räbke 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 (1976) entwickelt. Er stellt gleichzeitig die 1. Änderung und teilweise Aufhebung des rechtswirksamen Bebauungsplans "Am Kirchberge" dar.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Aufstellung der 1. Änderung und teilweisen Aufhebung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um hier die Fußwegeführungen aus dem Neubaugebiet zum Straßenzug "Im Winkel" unter Berücksichtigung des Bestandes zu regeln. In diesem Teilbereich wurde es erforderlich, öffentliche und private Flächen eindeutig gegeneinander abzugrenzen und nunmehr die angrenzenden Wohnbauflächen für eine Bebauung neu zu regeln. Die teilweise Aufhebung wurde erforderlich, um für das Flurstück 169/33 den Charakter als zugehöriges Gartengelände zum Flurstück 7/169 zu regeln. Hier wurde darüber hinaus die öffentliche Wegefläche durch die andere Führung des Fußweges aufgehoben. Im Bereich der Neuführung des Fußweges wurde gleichzeitig die Aufstellung der baulichen Anlage verändert. Dieses wird mit der Ausrichtung auf die vorhandenen und geänderten Straßen- und Wegeführungen begründet.

1.3 Planinhalt/Begründung

Die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans bezieht sich im wesentlichen, wie bereits dargestellt, auf die veränderte Fußwegeführung aus dem Neubaugebiet zum Straßenzug "Im Winkel". Hieraus resultiert eine Veränderung der überbaubaren Flächen für das Wohngebiet. Ebenso resultiert daraus eine Veränderung der Stellung der baulichen Anlage. Diese wurde in einem Teilbereich nicht festgesetzt, um hier die Bebauung unter Berücksichtigung der hier vorliegenden Grundstücksteilungen zu ermöglichen. Die teilweise Aufhebung wird damit begründet, daß nun die zunächst festgelegte Fußwegeführung nicht mehr benötigt wird und eine Teilfläche einem Wohngrundstück am Straßenzug "Im Winkel" als Gartenfläche zugeordnet wird.

- Verkehrsflächen

Gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan wird hier nur eine geänderte Fußwegeführung vorgesehen. Diese wird mit Rücksicht auf den Bestand begründet. Ansonsten tritt keine Veränderung in den festgesetzten Straßenverkehrsflächen einschl. der Flächen für ruhenden Verkehr ein. Dagegen kann beim Ausbau im Sinne von Verkehrsberuhigung vorgegangen werden. Die angegebenen Wohnstraßenprofile erläutern derartige Ausbaumöglichkeiten.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

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 bis 12 Jahre) ist eine Spielplatzfläche im Altdorf vorhanden. Darüberhinaus ist westlich des geplanten Baugebietes eine Spielplatzfläche 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 Süplingenburg. Die Beseitigung des Oberflächenwassers wird über die vorhandenen Vorfluter zur Schunter vorgenommen.

- Immissionsschutz

Immissionsschutzprobleme bestehen für diesen Teilbereich nicht. Mit Rücksicht auf die ländliche Lage und den in der Nähe auf den Feldern stattfindenden landwirtschaftlichen Betrieb wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

- Brandschutz

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

1.4 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Bei diesem Baugebiet handelt es sich um ein überwiegend bereits bebautes Wohngebiet für einen Gesamtkomplex. Hier ist in einem Teilbereich die Fußwegführung zu ändern. Dieses wird besonders damit begründet, daß unter Berücksichtigung des Bestandes der Fußweg aus dem neuen Baugebiet in den Straßenzug "Im Winkel" als verkürzter Weg zum Altdorf benötigt wird. Die teilweise Aufhebung des wirksamen Bebauungsplans wird damit begründet, daß hier einem vorhandenen Grundstück eine Gartenfläche zugeordnet wird. Diese Gartenfläche steht nicht zur Bebauung an und soll als solche planrechtlich festgelegt werden.

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 und Wege

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

Aus der wirksamen Fassung resultiert der bereits fertiggestellte Straßen- und Wegebau. Gegenüber der wirksamen Fassung des Bebauungsplans tritt mit Ausnahme des Fußweges, der nur eine andere Führung bekommen hat, durch diese Änderung kein Mehraufwand gegenüber dem bisherigen Erschließungsaufwand ein.

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 voraussichtlich entstehende Kosten

3.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen

Der Erwerb resultiert aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplans und wurde bereits getätigt.

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

Diese Maßnahmen resultieren bereits aus der Urfassung des Bebauungsplans. Durch die veränderte Fußwegeführung entstehen keine weiteren Kosten gegenüber der bisherigen Fassung.

3.2 Kostenberechnung im einzelnen

Durch diese Änderung und teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans entstehen gegenüber der wirksamen Fassung keine weiteren Erschließungskosten.

4.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Die zur Verwirklichung des Bebauungsplans erforderlichen Erschließungsmaßnahmen resultieren aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplans. Durch diese Fassung erhält der Fußweg nur eine geänderte Trassierung. Die Ver- und Entsorgungsleitungen berücksichtigen ebenso die wirksame Fassung des Bebauungsplans. Durch den geänderten Fußweg besteht hier lediglich eine neue Möglichkeit des Anschlusses an den Straßenzug "Im Winkel".

5.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird aufgrund der wirksamen Fassung des Bebauungsplans durch die Gemeinde Rábke vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Anliegerbeiträge erhoben. Durch diese Planänderung und teilweise Aufhebung entstehen der Gemeinde gegenüber der wirksamen Fassung des Bebauungsplans keine weiteren Kosten. Weitere Erschließungskosten werden auf der Grundlage der wirksamen Fassung des Plans bzw. unter Berücksichtigung der geänderten Fußwegeführung über den Gebührenhaushalt finanziert.

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.
§ 2a (6) BBauG vom ..0.5. Mai. 1981..... bis ..0.5. Juni. 1981....
öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den
Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der
Sitzung am ...24. Juni. 1981..... durch den Rat der Gemeinde
Räbke beschlossen.

30. Sep. 1981
Räbke, den

In Vertretung:

..... *J. Gahn*
(Bürgermeister)

..... *Alfred*
(Gemeindedirektor)

