

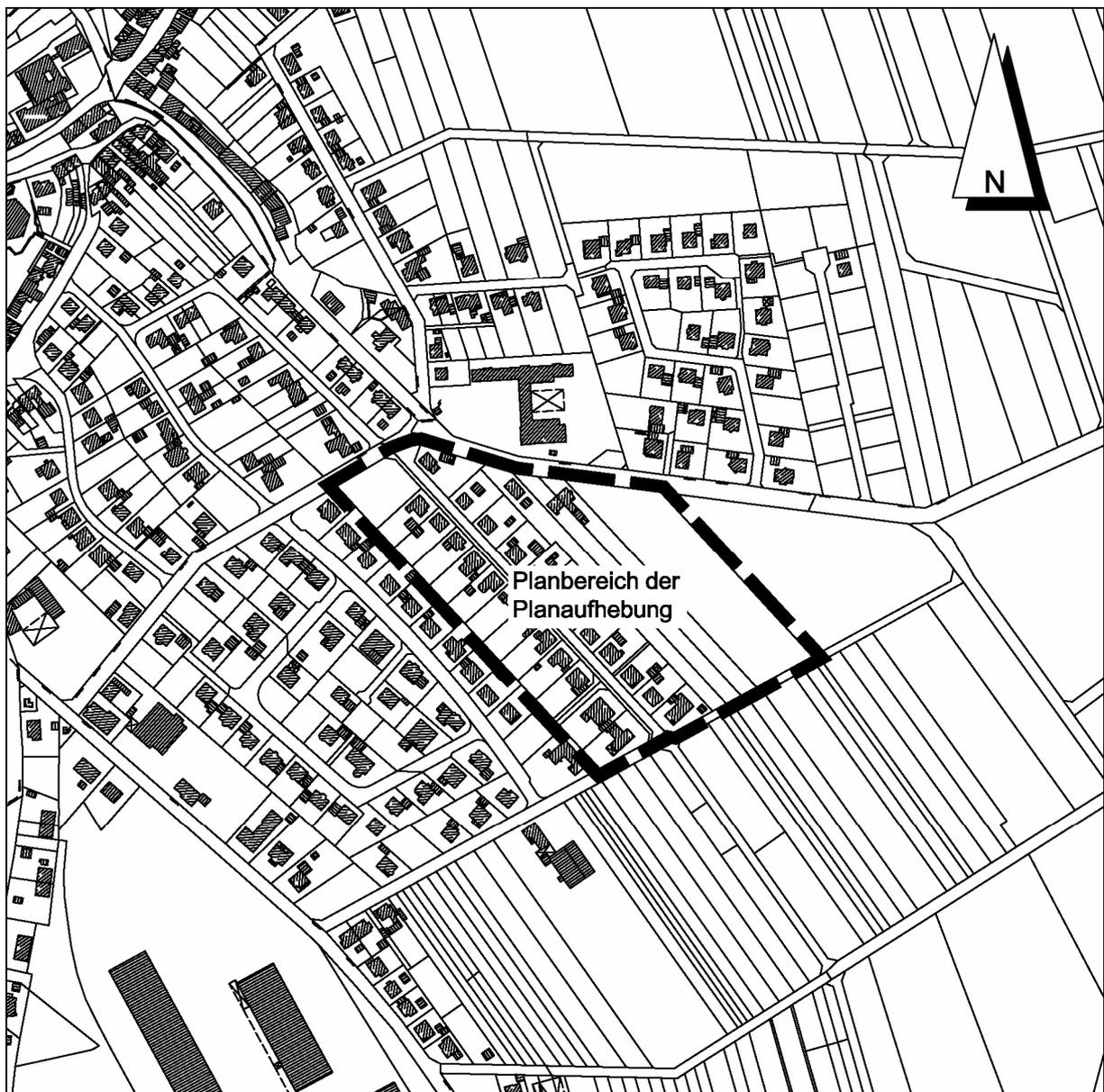
AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
13.12.2007	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE RHUMSPRINGE

AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „BEI DER NEUEN SCHULE“

DECKBLATT 1



Begründung

zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bei der neuen Schule“

Deckblatt 1

Die Gemeinde Rhumspringe hat den Bebauungsplan Nr. 2 „Bei der neuen Schule“ im Jahr 1961 aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Bei der neuen Schule“ Deckblatt 1 vollständig überplant. Damit ist der Ursprungsplan vollständig überplant und durch das Deckblatt 1 ersetzt.

Die Gemeinde Rhumspringe hat den Bebauungsplan Nr. 2 „Bei der neuen Schule“ Deckblatt 1 im Jahr 1964 aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde am ----- vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt. Mit Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit Beschluss vom 30.5.2007 hat der Rat der Gemeinde Rhumspringe die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bei der neuen Schule“ Deckblatt 1 beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes war es, den Bereich einer allgemeinen Wohnnutzung zuzuführen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Dabei ist eine Teilfläche noch als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

Die Erschließung des Plangebietes ist mit dem Ausbau der Rosenstraße und der Schulstraße abgeschlossen einschließlich der Abrechnung der Erschließungsbeiträge.

Der Ursprungsbebauungsplan wurde durch das Deckblatt 1 geändert und den damaligen Bedürfnissen der Bauleute angepasst.

Der vorliegende Antrag macht eine weitere Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich. Durch die relativ engen Festsetzungen wird dieser Antrag nicht der letzte sein, der weitere Anpassungen des Bebauungsplanes an die heutigen Bedürfnisse erfordert.

So stehen der Gemeinde Rhumspringe zwei Möglichkeiten offen, das Problem zu lösen.

1. Der Bereich des Bebauungsplanes wird insgesamt unter Beachtung der heutigen Gesetzesgrundlage überarbeitet und auf die heutigen Bedürfnisse abgestellt.
2. Der Bebauungsplan wird aufgehoben und die künftigen Baumaßnahmen für diesen Bereich sind nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) zu beurteilen.

zu 1. Die Überarbeitung des Bebauungsplanes muss über den gesamten Bereich der Bauflächen gehen und kann nicht auf Teilflächen beschränkt werden, um gleiches Recht für alle Betroffenen zu schaffen. Dies würde der Gemeinde erhebliche Kosten verursachen und aufgrund der geänderten Gesetzeslage zu Problemen führen (Immissionsschutz, Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft). Andererseits müsste die

Gemeinde auch weiter mit stetigen Änderungen rechnen, die die gleichen Probleme wie die Neuaufstellung mit sich bringen.

zu 2. Die Planaufhebung hat die Folge, dass künftig Bauvorhaben nicht mehr nach § 30 BauGB zu genehmigen sind. Dies betrifft lediglich ein bis zwei Baulücken an der Schulstraße Ecke Rosenstraße.

Für die Bebauung hat der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, was der heutigen Nutzung entspricht. Auf die Festsetzung von Geschöß- und Geschößflächenzahl kann verzichtet werden, da nach Aufhebung der Anpassungsgrundsatz an die Nachbarschaft gilt, der mit dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB gleichzusetzen ist. Damit ergeben sich für die Wohnbebauung in der Nachbarschaft keine Nachteile.

Für vorhandene bebaute Grundstücke, die nur durch An- und Umbauten geändert oder ergänzt werden, besteht nicht die Notwendigkeit, den Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB aufrecht zu erhalten, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Diese geordnete städtebauliche Entwicklung ist auch im Rahmen des § 34 BauGB für den Bereich gewährleistet (Einfügungsgebot), zumal die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet seit Jahren abgeschlossen ist und die eine Baulücken nicht zu einer städtebaulichen Disharmonie führen kann.

Der Bebauungsplan hat zur Straßenverkehrsfläche eine Baulinie festgesetzt, wodurch der Straßenraum gestaltet werden sollte. Im Bereich der Rosenstraße sind die beiden Bauzeilen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut worden. Lediglich die südwestliche Ecke der Rosenstraße ist noch unbebaut. Die in diesem Bereich noch entstehenden Gebäude können durch ein Abweichen von der Baulinie die Raumgestaltung nicht so beeinträchtigen, dass dies zu einer städtebaulichen Unordnung führen wird. Außerdem können die vorhandenen Gebäude durch Vorbauten den Straßenraum verändern, welches nach heutiger Sicht vertretbar ist und zu größerer Abwechslung führt.

Mit dem Einfügungsgebot wird insgesamt sichergestellt, dass durch Abbruch von Gebäuden oder Zusammenlegung von Grundstücken keine Gebäude errichtet werden, die der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich widersprechen.

Die geplante Straße im Südosten der Rosenstraße ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 „Eckernfeld“ aufgegeben worden, zumal die Straße nicht weitergeführt worden ist. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes erübrigt sich eine Bebauungsplanänderung für die aufgegebene Straßenfläche.

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird die Aufrechterhaltung des Bebauungsplanes auch nicht gesehen, da auch im 34er - Bereich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt.

Für den Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche müsste eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden, um sie der Nutzung zuzuführen, die der Flächennutzungsplan darstellt. Mit der Planaufhebung kann dieser Bereich zu einem späteren Zeitpunkt durch einen neuen Bebauungsplan beplant werden.

Die Begründung mit Umweltbericht hat zusammen mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2

„Bei der neuen Schule“ Deckblatt 1

vom 5.10.2007 bis einschließlich 6.11.2007

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Rhumspringe gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rhumspringe, den 23.01.08

gez. Jacobi
Bürgermeister

UMWELTBERICHT

gemäß § 2 Abs. 4 und 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

zur

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2

„Bei der neuen Schule“ Deckblatt 1

der

Gemeinde Rhumspringe

1. Bestandsbeschreibung

1.1 Planungsrechtlicher Bestand

Für den Bereich besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 2 „Bei der neuen Schule“ Deckblatt 1, der ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt hat. Die Geschößflächenzahl ist mit 0,3 und die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.

Außerdem weist der Bebauungsplan eine landwirtschaftlich genutzte Fläche aus.

Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde durch das Deckblatt 1 vollständig überplant.

Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt sind nicht festgesetzt worden.

1.2 Lage und Nutzung der Planaufhebung

Der Bereich des Bebauungsplanes wird zum Wohnen genutzt. Die Freiflächen sind mit Ausnahme der Zuwegungen und Aufenthaltsbereiche als Gartenfläche – Grünanlage angelegt mit Rasen, Baum- und Strauchpflanzungen. Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an die Schule und an allgemeines Wohngebiet an. Im Nordosten ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche die mittelfristig einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Im Südosten grenzt das Wohngebiet an Fläche für die Landwirtschaft an und bildet den Ortsrand.

2. Auswirkung durch die Planaufhebung

2.1 Bauliche Nutzung

Durch die Planaufhebung wird der Bereich den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zugeordnet aufgrund der vorhandenen Erschließung und der benachbarten Bebauung.

Durch die Änderung der Beurteilungsgrundlage von § 30 BauGB in § 34 BauGB wird die Bindung an die Nutzung allgemeines Wohngebiet aufgehoben. Damit können weitere Anlagen im Rahmen des Einfügungsgebotes errichtet oder angebaut werden.

Für die Beurteilung des Eingriffes ist die Nutzungsänderung wenig von Bedeutung, da es unbedeutend ist, ob das Gebäude für Wohnzwecke oder als Schuppen genutzt wird. Eine Versiegelung der Grundstücke hat der Bebauungsplan auf die überbaubaren Flächen mit 0,3 Geschößflächenzahlen begrenzt. Die Versiegelung durch Nebengebäude ist außerhalb der überbaubaren Fläche außerdem zulässig.

Im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB ist der Versiegelungsgrad in Anlehnung an die Nachbarschaft (Einfügungsgebot) zu beurteilen. Hier hat der Bebauungsplan die Bebaubarkeit erheblich beschränkt, was den heutigen Ansprüchen an die Wohnnutzung nicht mehr gerecht wird. Um diese ungewollte Härte aufzuheben und Erweiterungsbauten zuzulassen, wird die Aufhebung betrieben. Dabei wird sich die künftige Versiegelung weiter in vertretbarem Rahmen bewegen, welches keinen wesentlichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt.

2.2 Auswirkungen der Planaufhebung

Die Auswirkungen der Planaufhebung sind aus Sicht der Eingriffsregelung nicht nachteilig für den Naturhaushalt, zumal durch die Planaufhebung Erweiterungen ermöglicht werden, die eine Neubebauung im Außenbereich verhindern. Damit wird der Eingriff minimiert und größere Eingriffe vermieden.

2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da davon ausgegangen wird, dass die beabsichtigten Erweiterungsmaßnahmen nicht über den bislang zulässigen Versiegelungsgrad hinausgehen werden.

Für die landwirtschaftlich genutzte Fläche wird zu einem späteren Zeitpunkt ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der den Eingriff in den Naturhaushalt neu bewertet und den Ausgleich festsetzt wird.

3. Zusammenfassung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat auf Natur und Landschaft keine wesentlichen Auswirkungen.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB hat mit der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2

„Bei der neuen Schule“ Deckblatt 1

vom 5.10.2007 bis einschließlich 6.11.2007

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Rhumspringe beschlossen.

Rhumspringe, den 23.01.08

gez. Jacobi
Bürgermeister