

Begründung zur

1. Ä N D E R U N G

des Bebauungsplanes Nr.3 "Nördlich des Fischteiches" des
Flecken Freiburg/ Elbe - SG. Nordkehdingen- Landkreis Stade.

vom 28. September 1989

Inhalt:

1.	Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung	S. 1
2.	Allgemeine Zwecke und Ziele	S. 1
3.	Verfahren	S. 1- 2
4.	Einzelheiten der Bebauungsplanänderung	S. 2- 5

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Nördlich des Fischteiches" betrifft die folgenden in Flur 19 der Gemarkung Freiburg gelegenen Flurstücke:

35/6, 35/10, 35/11, 35/12, 35/15, 35/32 teilweise sowie 107/11 und 107/12.

2. Allgemeine Zwecke und Ziele:

Der Bebauungsplan wird geändert, um die Straßenverkehrsfläche teilweise neu zu bemessen und den bisher ausgewiesenen Kinderspielplatz aufzuheben.

3. Verfahren:

3.1. Aufstellungsbeschluß:

Der Rat des Flecken Freiburg/Elbe hat in seiner Sitzung am 26.05.1987 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.3 "Nördlich des Fischteiches" vom 14.05.1981 zu ändern. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs.1 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

3.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Zur Beteiligung der Bürger gemäß § 2a Abs.2 BBauG hat ein Anhörungstermin am 08.01.1987 stattgefunden.

Eine im Anschluß an den Anhörungstermin eingebrachte Anregung des Eigentümers des Flurstückes 35/15 (HausNr.6) zur Mindestbemessung des an sein Grundstück angrenzenden Wendeplatzes wurde nach Beratung in den zuständigen Ausschüssen des Rates des Flecken Freiburg/Elbe berücksichtigt.

Außerdem fand noch eine Beteiligung der Firma Karl Meyer, Wischhafen statt, die mit der zentralen Müllbeseitigung für das Gebiet beauftragt ist. Dabei wurde seitens der Firma Meyer bestätigt, daß die Y-Wende, die durch Verlängerung des Forellenweges in östlicher Richtung zum Flurstück 51/2 hin entsteht, für das Wenden des Müllwagens ausreicht.

- 2 -

3.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Den Träger öffentlicher Belange wurde der Planänderungs-entwurf nebst Begründung mit Rundschreiben vom 29.04.1987 übersandt mit der Bitte um Stellungnahme gemäß § 2 Abs.5 BBauG bis zum 22.06.1987.

3.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB:

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserversorgungsverbandes Kehdingen wurde der Planänderungsentwurf ergänzt durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten dieses Verbandes, um bei gleichzeitiger Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche eine Überbauung der vorhandenen Trinkwasserleitung entlang der südöstlichen Grenze des Flurstückes 35/12 auszuschließen.

Der Rat des Flecken Freiburg/Elbe hat in seiner Sitzung am 02.06.1988 diesem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der zugehörigen Entwurfsbegründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat nebst Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 03.04.1989 bis zum 05.05.1989 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

4. Einzelheiten der Bebauungsplanänderung:

4.1 Straßenverkehrsfläche:

- 4.1.1 Verlängerung des Forellenweges in südöstlicher Richtung:
- Der von der Straße Am Fischteich abzweigende, in südöstlicher Richtung verlaufende Abschnitt des Forellenweges wird bis zum Flurstück 51/2 hin verlängert, um zu gegebener Zeit eine Verbindung zu dem hier anschließenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr.12 "Neuensteden" herstellen zu können. Die durch diese Festsetzung betroffenen Flurstücke 35/10 und 35/11 sind gemeindeeigen.
- Die ausgewiesene Straßenverlängerung bildet zugleich mit dem in südwestlicher Richtung verlaufenden Abschnitt des Forellenweges zusammen eine Y-Wende.

4.1.2 Aufhebung des bisher ausgewiesenen Wendeplatzes:

Mit der Verlängerung des Forellenweges in südöstlicher Richtung wird zugleich der im Bebauungsplan Nr.3 ausgewiesene Wendeplatz am südwestlichen Abschnitt des Forellenweges aufgehoben.

Es verbleibt lediglich eine Zufahrt zum Flurstück 35/15 (Hs.Nr.6).

Infolge der Einschränkung der Straßenverkehrsfläche an dieser Stelle erhält das Flurstück 35/12 einen besseren Zuschnitt und wird damit für Kaufinteressenten attraktiver werden.

Der bisher ausgewiesene Wendeplatz wird durch die Y-Wende ersetzt, die bei Verlängerung des Forellenweges in südöstlicher Richtung entsteht. Die Y-Wende reicht für den in der Siedlung eingesetzten 2-achsigen Müllwagen mit einer Länge von 9,5 m aus, wie durch eine Stellungnahme seitens des Abfall- Abfuhrunternehmens Karl Meyer bestätigt worden ist (Hierzu auch Abschnitt 3.2).

Überdies stellt die Gestaltung des Forellenweges als Sackgasse nur eine vorübergehende Lösung dar. Das Flurstück 51/2, das südöstlich an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.3 unmittelbar anschließt, befindet sich bereits im Eigentum des Flecken Freiburg/Elbe und soll später auch als Bauland genutzt werden; der Forellenweg wird dann entsprechend fortgeführt und an seinem Ende mit einem Wendeplatz versehen oder als Ringstraße mit dem südlich verlaufenden Karpfenweg ausgebildet werden.

4.2 Leitungsrecht:

Da die Leitung des Wasserversorgungsverbandes Kehdingen bereits entlang der westlichen Grenze des bisherigen Wendeplatzes verlegt worden ist, wird in der Bebauungsplanänderung ein Leitungsrecht zugunsten dieses Verbandes auf der zukünftig privaten Grundstücksfläche festgesetzt. Die Möglichkeit einer Umlegung der Wasserleitung auf das verbliebene Straßengelände wird von der Gemeinde jeweils mit einem eventl. Käufer des Grundstückes erörtert werden.

4.3 Aufhebung des Kinderspielplatzes:

Das Flurstück 35/10 ist im Bebauungsplan Nr.3 als Grünfläche - Spielplatz ausgewiesen.

Diese Festsetzung wird aufgehoben und das Grundstück nach Abzug der neu ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche der Wohnbaunutzung entsprechend den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.3 für Art und Maß der baulichen Nutzung (WA/ GFZ= 0,5/ GRZ= 0,4/ Z= II als Höchstwert/ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) zugeführt.

Die üblicherweise genehmigten kleinen Kinderspielplätze haben sich als ungeeignet erwiesen, den Bedarf abzudecken, und verursachen immer Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke. Nach den Erfahrungen der Gemeinde bleiben die Kinder - auch im Alter von 6-12 Jahren- zum Spielen auf den über 600 m² großen Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken. Zukünftig werden daher noch weitere, in benachbarten Bebauungsplangebieten ausgewiesene Kinderspielplatzflächen aufgehoben werden; der Flecken Freiburg beabsichtigt, stattdessen einen großflächigen Spielplatz für den Schöneworther Siedlungsbereich anzulegen, der auch mit einem Bolzplatz ausgestattet und gegenüber den Nachbargrundstücken besser abgeschirmt werden soll. Zwischenzeitlich wird den Spielbedürfnissen der Kinder dadurch Rechnung getragen, daß die Fläche am Wanderweg beim Fischteich zur Verfügung steht und zudem das Kopfstück des durch die Gemeinde erworbenen Flurstückes 51/2 genutzt werden kann. Sobald die Verbindungen zwischen den Bebauungsplangebieten Nr.3 und Nr. 5a, 6 und 2 über das Gebiet Nr. 13 hergestellt sein werden. können die dort vorhandenen Kinderspielplätze genutzt werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen:

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird der veränderten Situation angepaßt.

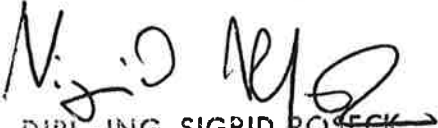
**Begründung zur Änderung des B.-Planes Nr.3 "Nördlich des
Fischteiches" des Flecken Freiburg/Elbe- SG. Nordkehdingen- Lkrs. Stade.**

- 5 -

4.5 Die übrigen Festsetzungen:

Alle übrigen Festsetzungen bleiben von der Bebauungs-
planänderung unberührt.

Für den Flecken Freiburg/Elbe bearbeitet
den 28. September 1989


DIPL.-ING. SIGRID ROSECK
ARCHITEKTIN BDA
THUNER STRASSE 15A
2160 STADE/ELBE
FERNRUF (04141) 6 28 71

Der Rat des Flecken Freiburg/Elbe hat die Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Nördlich des Fischteiches"
in seiner Sitzung am 28. September 1989 beschlossen.

Freiburg/ Elbe den

Gemeindedirektor

153.

Bekanntmachung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 »Nördlich des Fischteiches« des Fleckens Freiburg/Elbe

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2.253) und des § 4 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl S. 228) zuletzt geändert am 19.09.1989 (Nds. GVBl S. 346) hat der Rat des Fleckens Freiburg/Elbe diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 »Nördlich des Fischteiches« — bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen — als Satzung beschlossen.

Durch die 1. Änderung wird inhaltlich für das Grundstück Flurstück 35/10 der Flur 19, Gemarkung Freiburg, die Festsetzung »Kinderspielplatz« in Anpassung an die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben und dafür das Grundstück mit der Festsetzung »allgemeines Wohngebiet« versehen. Das als Wendeplatz vorgesehene Teilstück der als »Straßenverkehrsfläche« ausgewiesenen Fläche des Flurstückes 35/22 (Forellenweg) wird ebenfalls aufgehoben und dafür mit der Festsetzung »allgemeines Wohngebiet« versehen. Außerdem wird die Straßenverkehrsfläche in Fortführung des Forellenweges über die Flurstücke 35/10 und 35/11 zur Erweiterungsfläche 51/2 geplant.

Das Anzeigeverfahren ist gem. § 11 Abs. 3 BauGB beim Landkreis Stade durchgeführt worden. Der Landkreis Stade hat mit Verfügung vom 28.09.1990 — Az.: 61.06.7.16.3.1. Ä-Ma/go — mitgeteilt, daß bei der Prüfung der Unterlagen ein Mangel festgestellt wurde, der unter Auflage, ihn vor der Bekanntmachung nach § 12 BauGB zu beheben, nicht als Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB geltend gemacht wird.

Folgende Auflage zur Behebung des Mangels wurde erteilt:

— In der Präambel ist die letzte Änderung der NGO vom 19.09.1989 (Nds. GVBl S. 346) zu berücksichtigen.

120

Der erteilten Auflage des Landkreises Stade wurde Folge geleistet. Das Anzeigeverfahren hat somit zu dem Ergebnis geführt, daß der Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Kraft gesetzt werden kann. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wird hiermit bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan und die Begründung werden ab sofort während der Dienststunden im Büro des Fleckens Freiburg/Elbe, Hauptstraße 48, 2163 Freiburg/Elbe, Zimmer 24, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, daß gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches eine Verletzung von dort genannten Verfahrens- oder Formvorschriften nur dann beachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird.

Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

2163 Freiburg/Elbe, den 17.04.1991

FLECKEN FREIBURG/ELBE
Der Gemeindedirektor
Schild