

Durch BH am
25.07.16

Gemeinde Frellstedt
- Der Bürgermeister -

Fachbereich Bauen, Wohnen, Immobilien	DRUCKSACHE 13/2016
Teilbereich 60.1	
Datum 18.07.16	

X öffentlich nichtöffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstag	Zutreffendes ankreuzen x		
		ja	nein	geändert
Verwaltungsausschuss	03.08.2016			
Gemeinderat	10.08.2016			

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Organisationseinheit / Sichtvermerk)

gefertigt:  Detlef Gottschalt	Beteiligt	Der Bürgermeister  Detlef Gottschalt	Org.-Ziff zur Beschlussausführung (Handzeichen)
		Bekanntgabe der Ausführung auf der Sitzung am	

Tagesordnungspunkt:

- 1. Änderung des Bebauungsplans „Stobenberg“
Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 und Betei-
ligung Träger öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Frellstedt stimmt dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Stobenberg“ und der Begründung zu und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB.

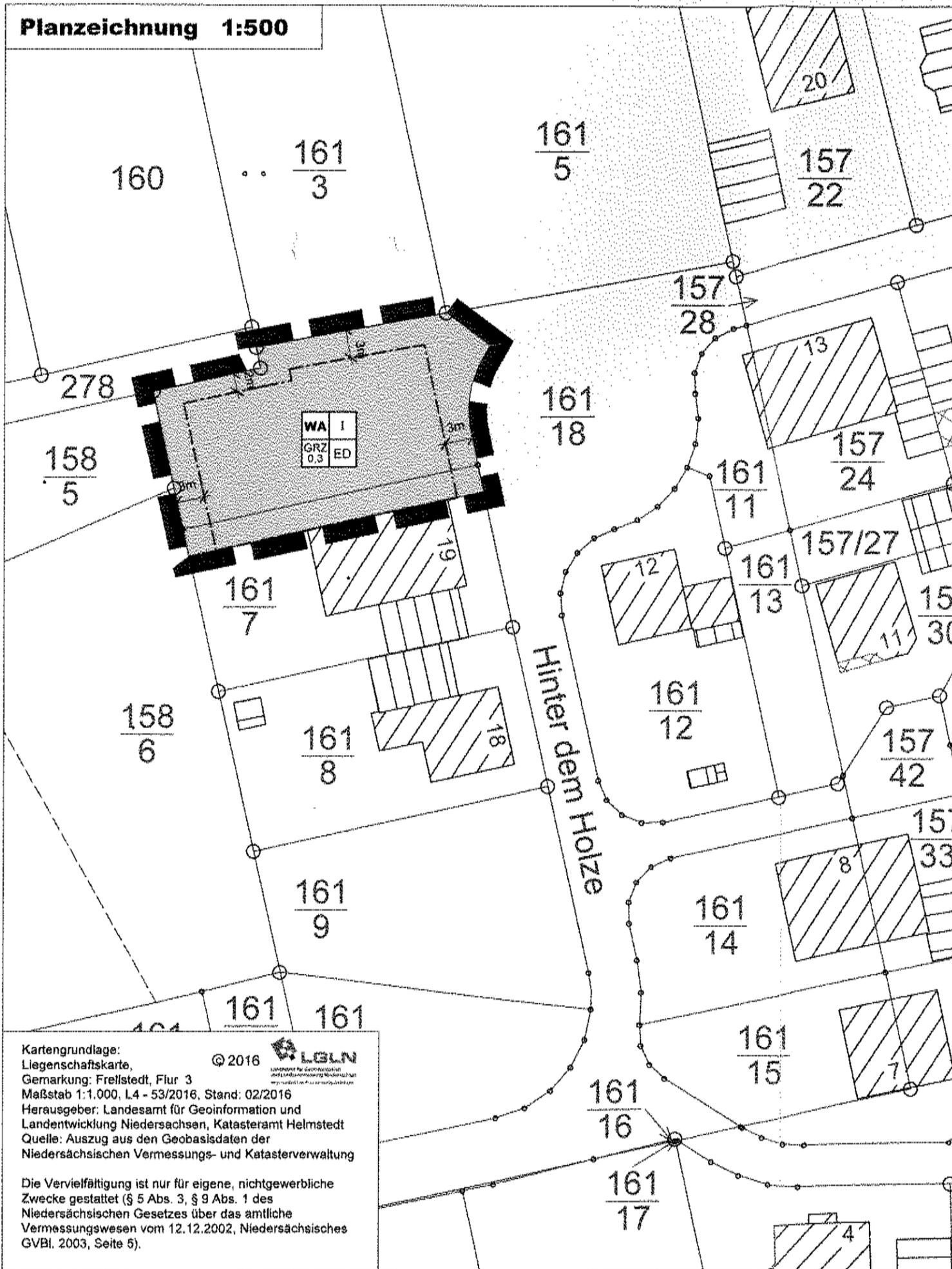
Sachdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen

Der Rat der Gemeinde Frellstedt hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des BauGB am 9.3.2016 beschlossen.

Nächster Schritt im Aufstellungsverfahren ist die Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung und die Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Über die öffentliche Auslegung ist ein Beschluss herbeizuführen.

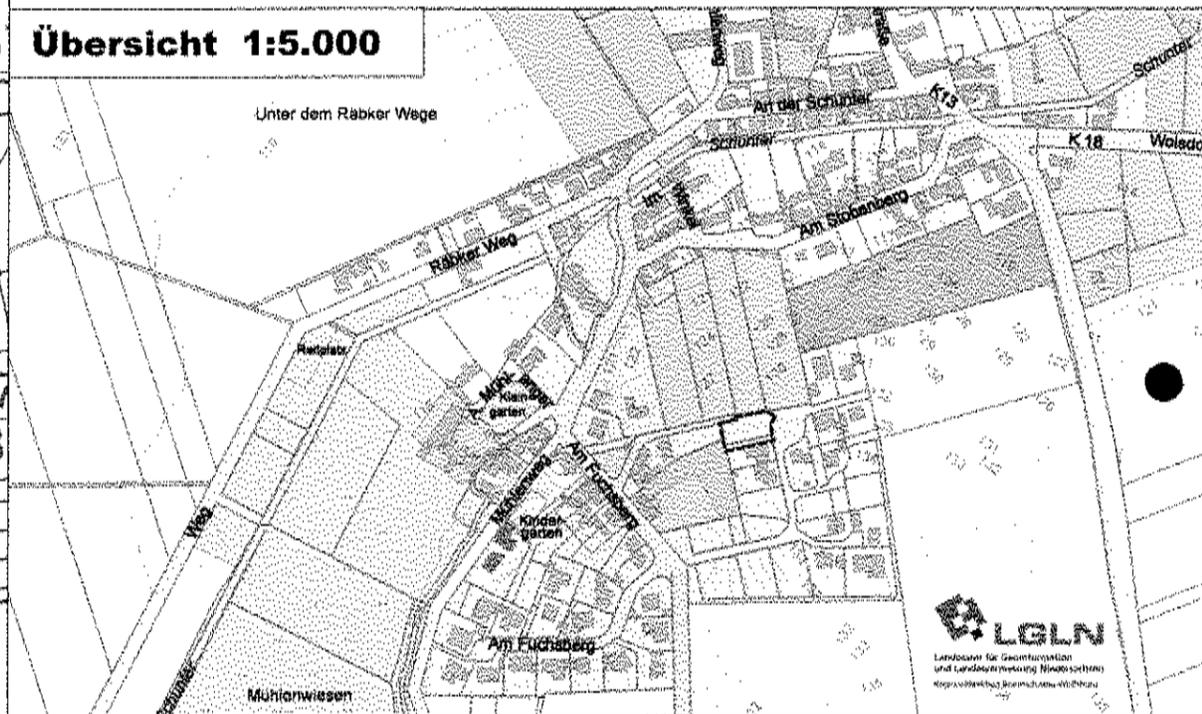
Planzeichnung 1:500



Zeichenerklärung:

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ
0,3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- I 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)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersicht 1:5.000



Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte,
 Gemarkung: Frellstedt, Flur 3
 Maßstab 1:1.000, L4 - 53/2016, Stand: 02/2016
 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).

Gemeinde Frellstedt

1. Änderung des Bebauungsplans "Am Stobenberg"
 Stand: 6/2016

Gemeinde Frellstedt

1. Änderung des Bebauungsplans "Am Stobenberg"

(B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Begründung

Stand 6/2016

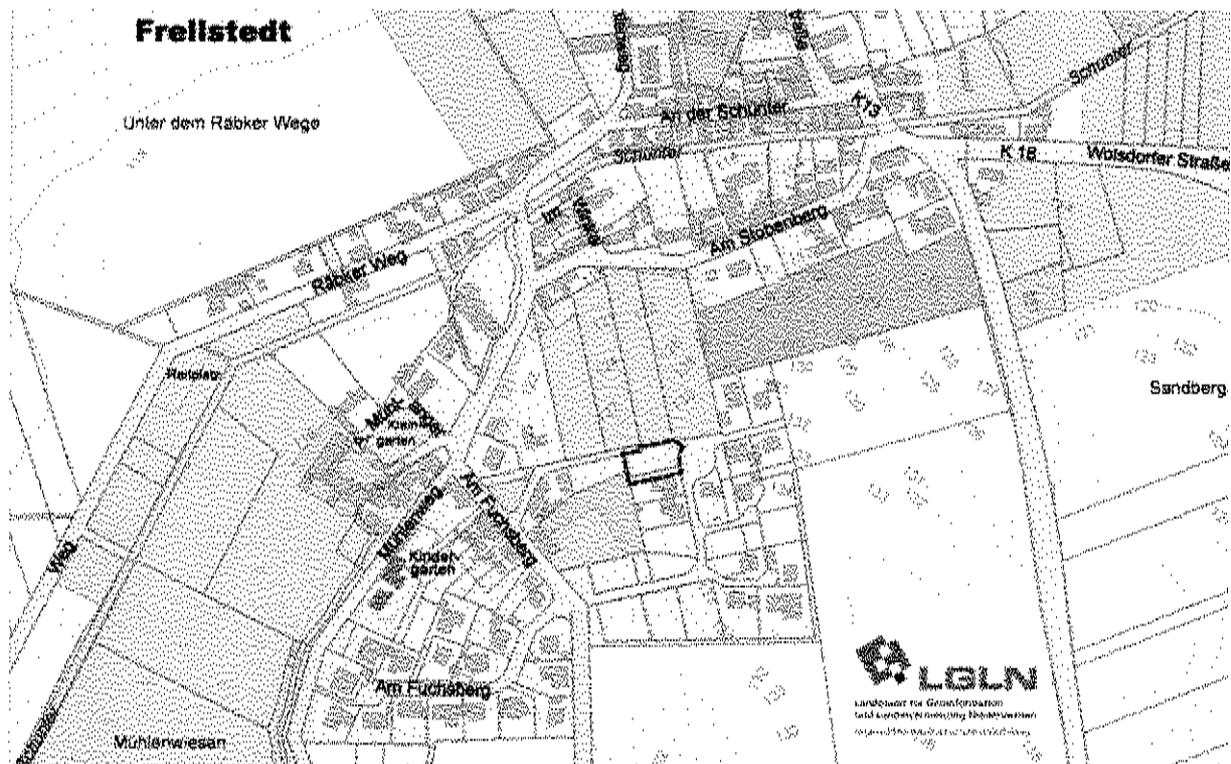


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs 1:5.000

Kontakt:

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

Bearbeitung:

Brokof & Voigts
Lindenplatz 1
38373 Frellstedt
05355 98911
nv@bvplan.de

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	Wohnbaulandbedarf	3
2.4	Schutzgebiete.....	3
3	Planung	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung	3
3.2.1	Grundflächenzahl.....	3
3.2.2	Geschossigkeit	3
3.2.3	Bauweise	3
3.2.4	Überbaubare Flächen, Baugrenzen	3
3.2.5	Grünfläche, Spielplatz	4
3.3	Erschließung.....	4
3.3.1	Verkehr	4
3.4	Umweltbelange	4
3.4.1	Boden	4
3.4.2	Wasser.....	4
3.4.3	Luft/Klima.....	4
3.4.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	5
3.4.5	Landschafts- (Orts-)bild	5
3.4.6	Mensch (Immissionsschutz)	5
3.4.7	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Ausgleich	5
3.4.8	Artenschutz.....	5

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, die im Plangebiet als Spielplatz festgesetzte Fläche nun als Bauland auszuweisen. Damit soll das Baulandangebot bedarfsgerecht erweitert werden, um den Zuzug junger Familien nach Frellstedt bzw. die Eigentumsbildung Frellstedter Familien zu ermöglichen.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im Norden des B-Plans „Am Stobenberg“. Er liegt mit seiner östlichen Grenze an der Erschließung an. Südlich befindet sich ein Wohngrundstück des Wohngebietes, und in nördlicher und östlicher Richtung grenzen Wiesen an.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 674 m².

1.3 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenverdichtung und wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplans beträgt weniger als 20.000 m². Weiterhin dient das Verfahren keinem Vorhaben, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Beeinträchtigungen der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) können ausgeschlossen werden.

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. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll und auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3(1) BauGB verzichtet wird. Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB wird ebenfalls abgesehen.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 2008 (RROP 2008) ist Frellstedt keine besondere Funktion zugeordnet. Für den Geltungsbereich sind keine raumordnerischen Ziele oder Vorbehalte festgelegt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nord-Elm stellt für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet da. Insofern kann die B-Plan-Änderung aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

2.3 Wohnbaulandbedarf

Die Gemeinde Freilstedt hat im Jahr 2003 den Bebauungsplan „Am Stobenberg“ aufgestellt und mit diesem 20 Baugrundstücke ausgewiesen. Diese sind inzwischen bis auf 3 Stück bebaut, so dass nun weitere Flächen für die Eigenentwicklung des Ortes durch individuellen Einfamilienhausbau vorbereitet werden sollen. Die Gemeinde bemüht sich vorrangig um Möglichkeiten der Innenentwicklung.

2.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach den §§ 22 bis 26 sowie 28 bis 30 BNatSchG oder nach dem Wasserrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzobjekte nach dem Denkmalschutzgesetz sind nicht betroffen.

3 Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, entsprechend der Festsetzung der benachbarten Bauflächen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Geltungsbereich mit einem Wert von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, so dass nach diesen Maßgaben eine maximale Versiegelung von 45 % der Grundstücksfläche möglich ist. Aus diesen Werten ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 200 m² und eine maximale Versiegelung von ca. 300 m².

3.2.2 Geschossigkeit

Im Geltungsbereich wird eine eingeschossigkeit festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung der benachbarten Flächen.

3.2.3 Bauweise

Zur Bauweise erfolgt eine Festsetzung, die nur Einzel- und Doppelhäuser zulässt.

3.2.4 Überbaubare Flächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese halten zu der Geltungsbereichsgrenze und den öffentlichen Flächen in der Regel einen Abstand von 3 m. Im Süden grenzen weitere Bauflächen an, so dass hier die überbaubare Fläche bis an den Geltungsbereich heranreicht. Der Geltungsbereich bezieht hier einen 3 m breiten Streifen eines bereits bebauten Grundstücks mit ein, damit keine Lücke zwischen den überbaubaren Flächen entsteht, entsprechend der Konzeption innerhalb der weiteren Bauflächen des B-Plans „Am Stobenberg“. Der Abstand der Baugrenze beträgt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze teilweise nur 2 m. Hier grenzt ein gemeindlicher Weg an und die Grundstücksgrenze verspringt. Damit soll etwas mehr Freiheit für die Positionierung des Wohnhauses eröffnet werden.

3.2.5 Grünfläche, Spielplatz

Der bisher festgesetzte Spielplatz entfällt. Er ist bisher nicht ausgestattet, und aus der Sicht der Gemeinde besteht hierfür auch kein erheblicher Bedarf. Die Grundstücke in der Nachbarschaft sind so groß, dass Kinder ausreichend Möglichkeit für das Spielen im Freien haben. Die Gemeinde geht aufgrund der Lage des Spielplatzes davon aus, dass auch ein vollständig ausgestatteter Spielplatz an dieser Stelle wenig genutzt würde. Insofern erscheint die nun beabsichtigte Überplanung der Fläche als Wohnbauland sinnvoll.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

Das neue Baugrundstück liegt an der öffentlichen Verkehrsfläche an. Schmutz- und Regenwasserkanal, Strom, Erdgas und Trinkwasser sind im Straßenraum vor dem Grundstück zur Herstellung von Hausanschlüssen verfügbar.

3.4 Umweltbelange

3.4.1 Boden

Im Geltungsbereich steht ein lehmiger Boden guter Ertragsfähigkeit an. Er ist für den Naturhaushalt von allgemeiner Bedeutung und erfüllt natürliche Funktionen (bzw. hat Potential) als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere im Zusammenhang mit der Grundwasserneubildung

Auf der zukünftig überbauten Fläche werden diese Funktionen vollständig entfallen.

Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen liegen bei der Samtgemeinde nicht vor. Ebenfalls liegen keine Erkenntnisse über archäologische Fundstellen vor und der Planbereich weist auch keine Besonderheiten auf, die eine erhöhte Fundhoffigkeit erwarten ließen.

3.4.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Standort ist grundwasserfern und der Untergrund ist nur schwach durchlässig.

Das Oberflächenwasser der zukünftig bebauten Flächen kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Im Baugebiet besteht eine Regenrückhaltung.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nur mittelbar durch die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen zu erwarten.

3.4.3 Luft/Klima

Das Plangebiet ist zurzeit unversiegelt, so dass ein ausgeglichenes Geländeklima besteht. Besondere lufthygienische Beeinträchtigungen bestehen nicht.

Die durch die Planung zu erwartende Bebauung und Versiegelung hat durch die Verringerung der Verdunstung Einfluss auf das klimatische Retentionsvermögen. Es handelt sich um eine mittelbare Wirkung über das Schutzgut Boden. Besondere klimatische Wechselwirkungen dieser Fläche mit verdichteten Siedlungsbereichen existieren nicht.

3.4.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Im Geltungsbereich befindet aufgrund der regelmäßigen Pflege ein artenarmer Scherrasen. Rote-Liste- Pflanzen sowie Brutstätten geschützter oder gefährdeter Tierarten sind daher nicht zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung werden die vorhandenen Biotop zu einem großen Teil beseitigt und die Lebensgemeinschaften entsprechend verdrängt. Im Rahmen der geplanten Bebauung wird jedoch auch wieder ein Teil der Fläche zu Gartenfläche mit Stauden und Gehölzpflanzungen entwickelt.

3.4.5 Landschafts- (Orts-)bild

Durch die geplante Bebauung wird das Landschafts- (Orts-)bild im betroffenen Bereich grundsätzlich verändert. Es handelt sich jedoch um eine innerörtliche Fläche und die geplante Ausweitung der Bebauung hat nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

3.4.6 Mensch (Immissionsschutz)

Das geplante allgemeine Wohngebiet grenzt an Wohnbebauung an und fügt sich so in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen ein.

Im Umfeld befinden sich jedoch auch Grundstücke mit Tierhaltung oder Gewerbe (Dorfgebiet), so dass von dort entsprechende Immissionen möglich sind. Diese haben jedoch schon den Schutzanspruch der benachbarten Wohngrundstücke zu berücksichtigen und in der Vergangenheit hat sich diese Nachbarschaft als verträglich erwiesen.

Erhebliche Immissionen von Verkehrswegen sind nicht zu erwarten.

3.4.7 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Ausgleich

In den vorausgehenden Abschnitten werden die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Nutzung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erläutert.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 ist demnach nicht erforderlich.

3.4.8 Artenschutz

Aufgrund der bestehenden Nutzung und Vegetation sind im Geltungsbereich keine Brutstätten besonders geschützten Tierarten zu erwarten.