

Fre-5.1

BEGRÜNDUNG

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG So/Ma
ZUM BEBAUUNGSPLAN "IN DER GASSE, 1. ÄNDERUNG", MIT ÖRTLICHER
BAUVORSCHRIFT, (VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 (1) BauGB), GE-
MEINDE FRELLSTEDT, SAMTGEMEINDE NORD-ELM, LANDKREIS HELMSTEDT

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE FRELLSTEDT

1996

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-GEOGR. P. SOBECK;
M. CRONE; A. MANGANO

BEGRÜNDUNG

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG So/Ma
zum Bebauungsplan "IN DER GASSE, 1. ÄNDERUNG", MIT ÖRTLICHER BAU-
VORSCHRIFT, (VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 (1) BauGB), Gemeinde
Frellstedt, Samtgemeinde Nord-Elm, Landkreis Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

Das Gebiet der Samtgemeinde Nord-Elm mit seiner Mitgliedsgemeinde Frellstedt liegt im zentralen Bereich des Landkreises Helmstedt und gehört zum Regierungsbezirk Braunschweig.

Das Samtgemeindegebiet, das nach landesplanerischen Zielvorgaben ¹⁾ im Ordnungsraum Braunschweig und im Vorranggebiet für Natur und Landschaft liegt, wird im Norden durch die Samtgemeinde Grasleben, im Osten durch die Stadt Helmstedt, im Süden durch die Stadt Schöningen und im Westen durch die Stadt Königslutter am Elm begrenzt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm ²⁾ weist der Samtgemeinde Nord-Elm die Aufgabe eines Grundzentrums zu (Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs).

Hier gilt, daß "die gewachsenen Siedlungsbereiche der Gemeinde ... so zu entwickeln (sind), daß die Bedürfnisse der Bevölkerung - insbesondere Wohnen, Versorgung, Freizeit und Erholung - sowie die Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft berücksichtigt werden".

Zentraler Ort in der Samtgemeinde ist Süpplingen.

Zwischenzeitlich hat der Zweckverband Großraum Braunschweig für seinen Bereich einen Entwurf für das Regionale Raumordnungsprogramm vorgelegt. Hiernach liegt die Samtgemeinde Nord-Elm nach wie vor im Ordnungsraum Braunschweig. Süpplingen ist die Aufgabe eines Grundzentrums zugewiesen worden.

Frellstedt liegt in unmittelbarer Nähe zu Süpplingen und ist über den Bahnhof Frellstedt an die Eisenbahnstrecke Braunschweig - Helmstedt eingebunden.

Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Landesstraße L 626 zur Bundesstraße B 1.

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Helmstedt

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nord-Elm (Urfassung) entwickelt. Infolge der geringfügigen Abweichungen von der Urfassung zum Flächennutzungsplan und aufgrund der Tatsache, daß der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes in Absprache mit der Bezirksregierung Braunschweig nicht für erforderlich gehalten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht eine bauliche Entwicklung am südöstlichen Ortsrand von Frellstedt vor, zudem sind hier günstige Voraussetzungen durch teilweise vorhandene Erschließungsanlagen sowie Möglichkeiten des Anschlusses an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen anknüpfend an die bestehende Bebauung gegeben.

Der Bebauungsplan "In der Gasse", der am 01.09.1995 durch Bekanntmachung rechtskräftig wurde, konkretisiert die bereits durch den Flächennutzungsplan vorbereitete bauliche Entwicklung in diesem Bereich.

Die vorliegende vereinfachte Änderung gem. § 13 (1) BauGB bezieht sich auf den genannten rechtskräftigen Bebauungsplan "In der Gasse", mit ÖBV.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Aufstellung des nun rechtskräftigen Bebauungsplans wurde erforderlich, um die Nachfrage nach Bauplätzen innerhalb der dörflichen Ortslage Frellstedt zu decken.

Gleichzeitig wurde der im Osten des Plangeltungsbereiches gelegene landwirtschaftliche Betrieb planrechtlich erfaßt und die gesamte Wohnsituation in diesem Teil Frellstedts unter dem Gesichtspunkt des Erhaltes der landwirtschaftlichen Betriebe eindeutig geregelt.

Beim Vollzug des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "In der Gasse", mit ÖBV hat sich herausgestellt, daß der tatsächliche Verlauf einer das Plangebiet durchquerenden Abwassertransportleitung ein anderer ist. Im Rahmen einer vereinfachten Änderung gem. § 13 (1) BauGB wurde diese Leitung berücksichtigt und der Verlauf der anschließenden Baugrenzen darauf hin angepaßt. Darüber hinaus hat die Gemeinde Frellstedt festgestellt, daß die örtliche Bauvorschrift bezüglich der Dachformen aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung zu eng gefaßt war. Um auf eine Liberalisierung der örtlichen Bauvorschrift in diesem Sinne hinzuwirken, sind nun neben Satteldächern auch Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig.

Gemäß § 13 (1) BauGB wurde den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hier sind jedoch keinerlei Anregungen und Bedenken vorgetragen worden. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde der Satzungsbeschluß vom Rat der Gemeinde Frellstedt ordnungsgemäß gefaßt.

Im übrigen bleibt der rechtskräftige Bebauungsplan "In der Gasse", mit ÖBV vom 01.09.1995 - unter Berücksichtigung der vereinfachten Änderung - unverändert bestehen. Insofern wird hier auf die entsprechende Begründung verwiesen. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 gilt weiterhin.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG UND BEGRÜNDUNG ÜBER DIE ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Im Bereich des Bebauungsplanes "In der Gasse", mit ÖBV sind als besondere Art der baulichen Nutzung im äußersten Osten ein Dorfgebiet (MD) und im westlichen Anschluß daran eingeschränkte Dorfgebiete (MDe) festgesetzt. Sowohl an der Festsetzung der Gebietskategorien, des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Verkehrsflächen und der Grünflächen werden keine Änderungen vorgenommen.

Bezüglich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich ebenfalls keine Unterschiede gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden lediglich eine Abwasserleitung entsprechend ihres tatsächlichen Verlaufes eingetragen und die anschließenden Baugrenzen im Norden, Süden und Osten (der Leitung) an den Verlauf angepaßt. Damit ist eine effektive Ausnutzung des knappen und teuren Baulandes unter den Gesichtspunkten des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (§ 1 (5) BauGB letzter Absatz) gewährleistet.

Darüber hinaus hat sich in der Zwischenzeit herausgestellt, daß die in der örtlichen Bauvorschrift für den Bereich des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Dachformen wenig praktikabel erschienen, da diese zu eng gefaßt waren.

Um auf eine Liberalisierung der örtlichen Bauvorschrift hinzuwirken, sind nun neben Satteldächern auch Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Insofern ändern sich § 2 (Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen) und § 3 (1) (Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung) der örtlichen Bauvorschrift wie folgt:

§ 2 Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° - 48° zulässig.

§ 3 (1) Für die Deckung der Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton in der Farbreihe ROT zulässig: RAL 3002-3005, 3009, 3011, 3013 und 3016.

1.4 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 13 (1) BauGB sind weder von den berührten Trägern öffentlicher Belange noch von den betroffenen Grundstückseigentümern Anregungen und Bedenken in Form von Stellungnahmen eingegangen. Insofern ist für die Planentscheidung keine Abwägung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET UND DER GEMEINDE VORAUS- SICHTLICH ENTSTEHENDEN KOSTEN

Gegenüber der rechtskräftigen Planfassung werden bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet durch diese Planänderung nicht berührt. Der Gemeinde entstehen daraus keine weiteren Kosten. Auf Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans wirken sich die vorgenommenen Änderungen nicht aus. Auf die Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen und die Kostenbelastung der Gemeinde sind durch diese Planänderung keine Auswirkungen zu erwarten.

3.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründungen sind mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 13 (1) Baugesetzbuch den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den berührten Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugesandt worden.

Sie wurden in der Sitzung am 05.06.96 durch den Rat der Gemeinde Frellstedt als Begründungen zum Bebauungsplan

"IN DER GASSE, 1. ÄNDERUNG", MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT,
(VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 (1) BauGB), beschlossen.

Frellstedt, den 14. Aug. 1996

..... gez. i.V. Maushake
(Bürgermeister)

Siegel

..... gez. Wahnschaffe
(Gemeindedirektor)