

Fre - 8.1

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,
dass die Abschrift der Begründung mit der
Urschrift übereinstimmt.

Süplingen, den 31.03.2023

Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrage

Gemeinde Frellstedt

Datum



1. Änderung des Bebauungsplans "Am Stobenberg"

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

Begründung

Stand 9/2016

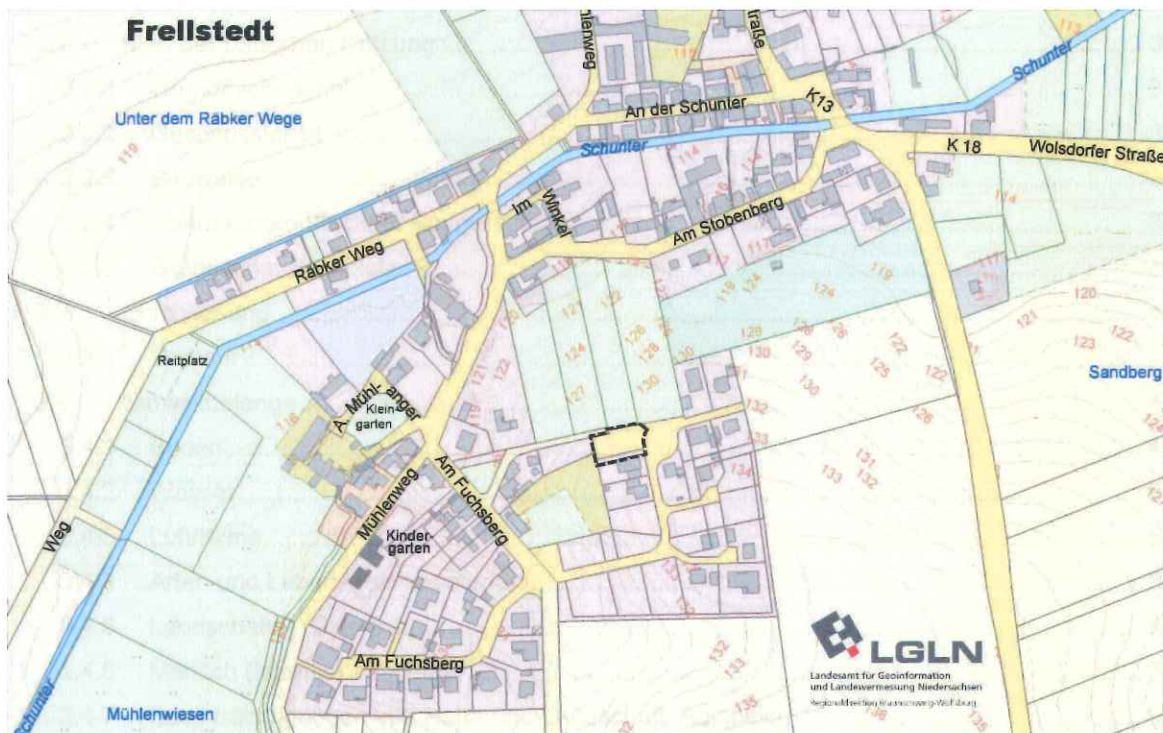


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs 1:5.000

Kontakt:

Bearbeitung:

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

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	5
3.4.3	Luft/Klima	5
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	6

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 Frelstedt 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. Für Spiele, die mehr Platz benötigen (Fußball) als auf den Baugrundstücken vorhanden ist, steht zum Beispiel am Mühlenanger eine größere Grünfläche in einer Entfernung von ca. 300 m zur Verfügung. 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.

Südwestlich des Änderungsbereichs befindet sich die alte Aschenkuhle Frellstedts. Es handelt sich um eine ehemalige Lehmgrube, in die der Hausbrand der Frellstedter Haushalte abgekippt wurde. Im Altlastenkataster des Landkreises Helmstedt wird die Fläche mit der Kennung G 37 geführt. Neben Aschen ist mit Einlagerungen einer typischen Hausmülldeponie zu rechnen. Im Altlastenkataster wird die Flächengröße mit 30 x 50 m und die Tiefe mit 3 m angegeben.

Bezüglich der geplanten Bebauung wurde bei der Aufstellung des Urplans geprüft, ob aus der Ablagerung austretende Stoffe die gesunden Wohnverhältnisse gefährden können. Die durchgeführten Recherchen und Untersuchungen lassen keine Gefahren für die geplante Wohnnutzung erkennen.

Für den Transport gefährlicher Stoffe kommen die Medien Wasser und Luft infrage. Da die Grundwasserfließrichtung nach Norden weist, können durch das Sickerwasser ausgewaschene Stoffe nicht in das Plangebiet gelangen.

Bezüglich gasförmiger Stoffe wurde im Auftrag der Gemeinde Frellstedt eine Bodenluftuntersuchung durchgeführt. Dabei wurden die Bodengase Schwefelwasserstoff und Methan untersucht. Es wurden 5 Rammkernsondierungen durchgeführt und an diesen Stellen Bodenluft entnommen. Die untersuchten Gase konnten in der Bodenluft der Deponie nicht nachgewiesen werden. Insofern ist eine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse im Geltungsbereich nicht zu befürchten.

Weiterhin ist die Abdeckung der Deponie zu überprüfen, damit spielende Kinder nicht mit Leichtigkeit den eigentlichen Deponiekörper aufgraben können. Die Abdeckung sollte daher mindestens 50 cm betragen. In den Rammkernsondierungen wurde Bauschutt oder Asche erst ab 80 cm Tiefe angetroffen. Am Bohrpunkt „RUS5“ wurde in 80 cm Tiefe eine 5 cm mächtige Schicht mit Asche und Schlacke kartiert. Dieser Bohrpunkt liegt noch innerhalb der Böschung, also noch nicht im

Geltungsbereich des B-Plans. Im Übrigen ist aus einer derart geringen Aschenschicht, kein besonderes Gefährdungspotential abzuleiten.

Erkenntnisse über archäologische Fundstellen liegen nicht 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 Biotope 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.

