

Gemeinde Frellstedt
- Die Gemeindedirektorin -

Fachbereich Bauen, Wohnen, Immobilien	DRUCKSACHE 15/2018
Teilbereich Bauen und Wohnen	
Datum 14.09.2018	

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

		Zutreffendes ankreuzen x		
Beratungsfolge	Sitzungstag	Beschlussvorschlag		
		ja	nein	geändert
Verwaltungsausschuss	19.09.2018			
Gemeinderat	19.09.2018			

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Organisationseinheit / Sichtvermerk)

gefertigt:	Beteiligt	Die Gemeindedirektorin	Org.-Ziff zur Beschlussausführung
Rothmann		Angela Lux	(Handzeichen)
		Beschlussausführung am	

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan „Am alten Wasserwerk“

a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB

b) Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

- a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 „Der Rat der Gemeinde Frellstedt beschließt zu den gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorliegenden Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden tabellarischen Auswertung **im Einzelnen.**“
- b) Der Rat der Gemeinde Frellstedt stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans „Am alten Wasserwerk“, der Begründung und dem Umweltbericht zu und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sachdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen

Der Rat der Gemeinde Frellstedt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Zur Bebauungsplanaufstellung fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Die Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes und des Erläuterungsberichtes gem. § 4 Abs. 1 BauGB liegt in Form einer Tabelle vom Büro Brokof und Voigts vor.

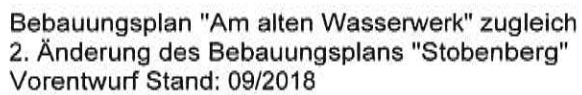
Über die vorliegenden Stellungnahmen ist im Einzelnen zu beschließen.

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

Über die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist ein Beschluss herbeizuführen.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Frellstedt, Flur 3 Maßstab: 1:1.000, LA - 118/2018, Stand: 06/2018 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).



Zeichenerklärung:

	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Firsthöhe (Gebäudehöhe) als Höchstmaß [m] (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Zweckbestimmung: Spielplatz
	Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung
	Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) R = Regenrückhaltebecken
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung und unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Darstellungen ohne Normcharakter

Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen

- (1) Bezugspunkt der zeichnerisch festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße), gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Straßenbegrenzung zum Grundstück.
- (2) Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen, Anlagen zur Solarnutzung oder Schornsteine überschritten werden.

2. Schutz vor Verkehrslärm

- (1) Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 in den zeichnerisch dargestellten Lärmpegelbereichen III und II sind auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen. Ausnahmen von Satz 1 sind zulässig, wenn
- die Außenbauteile von Wohngebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich III befinden, je nach Außenlärmbelastung und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von ca. 32 - 35 dB (Anhaltswerte, nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen. Auf den straßenabgewandten Seiten sind die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II ausreichend.
 - die Außenbauteile von Wohngebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich II befinden, je nach Außenlärmbelastung und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von 30 dB (nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen.

Der Nachweis der Schalldämmung muss auf Grundlage der jeweils aktuellen, als Baunorm eingeführten DIN 4109 erfolgen. Der Einzelnachweis kann je nach Lage und Größe des jeweiligen Raumes zu geringeren aber auch höheren Anforderungen als den in Tabelle 8 dieser Norm (Ausgabe 1989) genannten Schalldämm-Maßen führen.

- (2) Bei Schlafräumen und Kinderzimmern im Lärmpegelbereich III, die ausschließlich der Kreisstraße 13 zugewandte Fenster aufweisen, muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein.

Eine geeignete Raumbelüftung kann u.a. durch:

- eine zentrale Hauslüftungsanlage,
- eine Querlüftung über Lüftungsöffnungen oder Fenster in der der Lärmquelle abgewandten Hausseite oder
- in die Außenfassade eingebrachte Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe), die bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 als Außenbauteile zu berücksichtigen sind,

gewährleistet werden.

Zur Vermeidung akustischer Auffälligkeiten sollten Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter grundsätzlich eine „bewertete Norm- Schallpegeldifferenz“ ($D_{n,e,w}$) aufweisen, die etwa 15 dB über dem Schalldämm-Maß der Fenster liegt. Es ist darüber hinaus zu gewährleisten, dass „aktive“ (ventilatorgestützte) Lüfter ein für Schlafräume ausreichend geringes Eigengeräusch aufweisen.

- (3) Ausnahmen von den Absätzen 1 und 2 können zugelassen werden, wenn im konkreten Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch vorgelagerte Baukörper oder andere pegelmindernde Einflüsse niedrigere Verkehrslärmbelastungen auf das jeweils zu genehmigende Bauvorhaben einwirken bzw. ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden kann.

3. Öffentliche Grünfläche "Ortsrandeingrünung"

- (1) Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" darf nicht durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

4. Bauverbotszone

- (1) Innerhalb der nichtüberbaubaren Flächen die zur Kreisstraße einen Abstand von weniger als 20 m aufweisen, sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

5. Zu erhaltender Baum

Der zu erhaltende Baum ist zu erhalten. Festgesetzte Bäume ist auf Bäumen zu erhalten. Ein Baumbestand, der

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

3. Öffentliche Grünfläche "Ortsrandeingrünung"

(1) Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" darf nicht durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

4. Bauverbotszone

(1) Innerhalb der nichtüberbaubaren Flächen die zur Kreisstraße einen Abstand von weniger als 20 m aufweisen, sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

5. Zu erhaltender Baum

Der zeichnerisch als zu erhalten festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten. Eingriffe die seine Vitalität beeinträchtigen können, insbesondere Abgrabungen, Versiegelung und die Errichtung baulicher Anlagen im Traufbereich sind unzulässig. Als Traufbereich ist mindestens ein Radius von 4 m um die Baumachse zu berücksichtigen.

Hinweise

1. Straßenlärm

(1) Die in der Planzeichnung mit dem Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Flächen sind erheblich mit Verkehrslärm belastet. Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 sind dort möglichst auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen. Aufenthaltsbereiche im Freien sollten im Lärmpegelbereich III so angeordnet werden, dass sie durch das Wohngebäude oder andere als Schallschirm wirksame, bauliche Anlagen gegen die Kreisstraße 13 abgeschirmt sind.

(2) Für den Schallschutz in Gebäuden ist die 2. textliche Festsetzung zu beachten.

2. DIN-Vorschriften

(1) Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten im Bauamt der Samtgemeinde Nord-Elm, Steinweg 15, 38373 Söplingen eingesehen werden.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hinter dem Thiegarten“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

§ 2 Dächer

(1) Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Neigung > 20° zulässig. Untergeordnete Dächer von Anbauten, Wintergärten und Gauben sind auch mit geringeren Neigungen zulässig.

(2) Geneigte Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig.

(3) Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und schwarz zulässig.

(4) Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von den Vorschriften der Absätze 2 und 3 ausgenommen.

§ 3 Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in der folgenden Art und Weise zulässig:

- als lebende Hecke;
- als Maschendraht oder Stabmattengitterzäune;
- als massive Mauer aus Naturstein, Mauerziegel oder verputzt;
- als Holzlattenzäune.

(2) Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

§ 4 Stützmauern

(1) Stützmauern sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Beträgt der Abstand zwischen zwei Stützmauern weniger als 2 m, gilt das Maß für beide gemeinsam.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 3 und 4 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des §§ 2 und 3 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Gemeinde Frellstedt

Bebauungsplan "Am alten Wasserwerk" zugleich 2. Änderung des Bebauungsplans „Stobenberg“

Begründung

Stand: September 2018

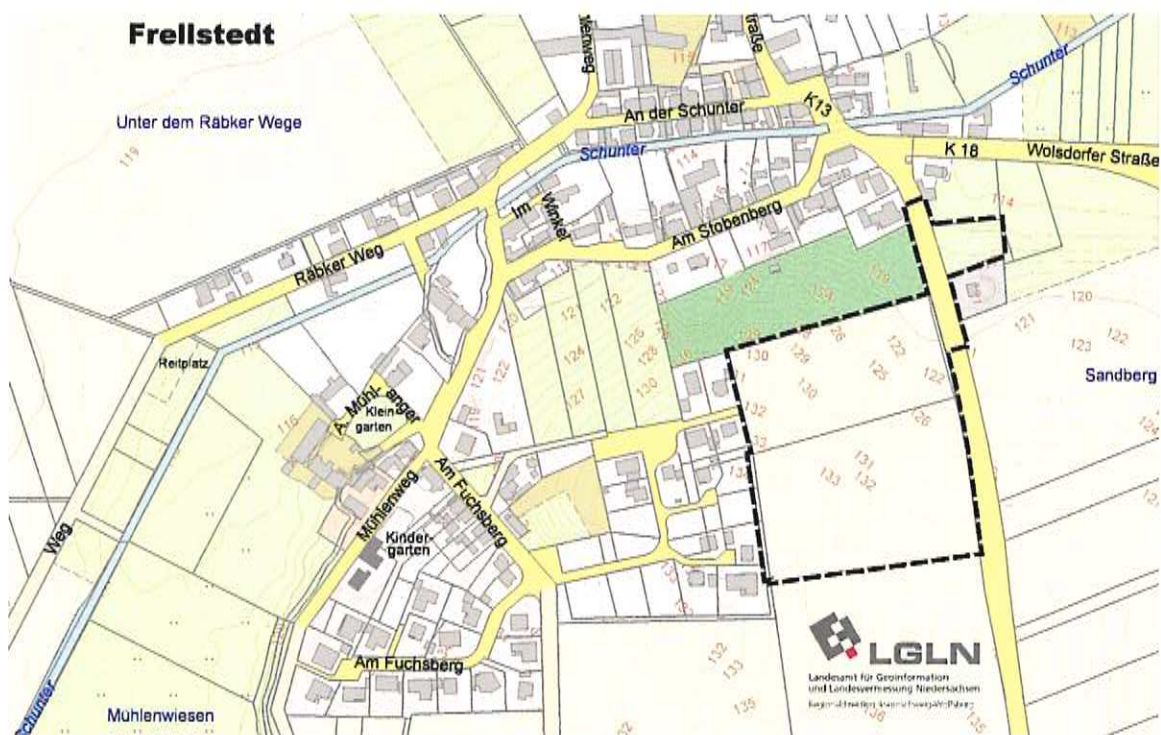


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs 1:5.000, Quelle : AK5 © LGLN

Kontakt:

Bearbeitung:

Gemeinde Frellstedt

Brokof & Voigts

**Lindenplatz 3
38373 Frellstedt**

**Lindenplatz 1
38373 Frellstedt
05355 98911**

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung	2
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Raumordnung	2
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Planungsrecht	4
2.4	Schutzgebiete, Schutzobjekte	4
2.5	Landschaftsplanung	4
3	Planung	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	6
3.2.2	Geschossflächenzahl	6
3.2.3	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe	6
3.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen	7
3.4	Bauweise	7
3.5	Örtliche Bauvorschrift	7
3.6	Erschließung	9
3.6.1	Verkehr	9
3.6.2	Strom	9
3.6.3	Erdgas	9
3.6.4	Trinkwasser und Löschwasser	9
3.6.5	Abwasser	9
3.7	Grünflächen	10
3.8	Erhalt von Bäumen	10
3.9	Realisierung der B-Planänderung	11
3.10	Umweltbericht	11
3.10.2	Umweltrechtliche Planungsgrundlagen	11
3.11	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
3.11.2	Abfall und Abwasser	16
3.11.3	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	16
3.11.4	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern und kumulative Wirkungen	16
3.11.5	Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzrechts und deren Ausgleich	16
3.11.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	18
3.11.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
I - 1	Zusätzliche Angaben	19
3.11.8	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	19
3.11.9	Überwachung	19
3.11.10	Zusammenfassung	19
4	Literaturverzeichnis	19

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde Frellstedt die Baulandentwicklung am südlichen Ortsrand durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes fortführen. Der Flächennutzungsplan sieht hier bereits Bauflächen vor (siehe 2.2). Da die Fläche derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund einer im Bebauungsplan „Stobenberg“ festgesetzten Anpflanzung, die als äußere Abgrenzung des Siedlungsbereichs gegen die freie Landschaft konzipiert war, wird hier eine Änderung des B-Plans „Stobenberg“ durchgeführt, soweit an der betreffende Fläche zukünftig beidseitig Bauflächen anliegen.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Frellstedt. Er setzt sich aus einer großen Ackerfläche, einem Abschnitt der Kreisstraße 13 (Warberger Straße) sowie einem Wiesen-Grundstück und dem alten Wasserwerk östlich der Warberger Straße zusammen.

Er reicht im Westen bis an das Wohngebiet „Hinter dem Holze“ (B-Plan „Stobenberg“) und teilweise in dieses hinein. Im Norden grenzt es an ein Grundstück mit heterogener Nutzung von Zier- und Nutzgarten über Obstwiese und Weihnachtsbaumanbau bis zu parkartigen Bereichen, die fließend ineinander übergehen. Die Kreisstraße 13 wird, soweit Ausbaumaßnahmen notwendig sind, in den Geltungsbereich einbezogen. Ein Wiesengrundstück östlich der K 13, zwischen dem letzten Wohngrundstück und dem alten Wasserwerk sowie das Grundstück des Wasserwerks selbst, werden ebenfalls mit überplant. Damit soll auch auf der östlichen Seite der Warberger Straße der innerörtliche Charakter entwickelt werden, um die Voraussetzungen für die Verschiebung der Grenze der Ortsdurchfahrt zu ermöglichen.

Auf der gegenüber liegenden westlichen Seite befinden sich weitere Flächen, die sich für eine straßenbegleitende Bebauung eignen (zwischen dem letzten Haus und dem Geltungsbereich). Der Grundstückseigentümer hat jedoch zurzeit keine Verkaufsabsichten und drängt darauf, dass die Fläche nicht mit überplant wird. Die Gemeinde folgt dieser Bitte, obwohl aus ihrer Sicht hier eine Bebauung ebenso sinnvoll wäre. Diese Fläche könnte auch als Erweiterungsfläche für die dort angrenzende Arztpraxis bedeutend sein. Aktuelle Pläne für eine Erweiterung liegen jedoch auch hier nicht vor. Obwohl die Fläche nun nicht überplant wird, ist davon auszugehen, dass hier nach der Realisierung des Baugebietes ebenfalls Baurecht nach § 34 BauGB (planungsrechtlicher Innenbereich) für eine einzeilige Bebauung an der Warberger Straße besteht.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich die ackerbaulich genutzte Feldflur.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,9 ha.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 2008 (RROP 2008) ist für Frellstedt kein besonderes Entwicklungsziel festgelegt.

Ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung, das sich auf das Einzugsgebiet des im Geltungsbereich befindlichen ehemaligen Wasserwerk bezieht, schließt den Geltungsbereich ein. Es ist jedoch

aufgrund der Aufgabe der Trinkwasserförderung des Wasserwerks funktionslos geworden und somit nicht mehr zu beachten.

Weiterhin ist ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt, so dass die Verdrängung dieser Nutzung durch die Baulandentwicklung mit einem erhöhten Gewicht in die Abwägung eingeht. Die Gemeinde Frellstedt hat die Möglichkeiten der Innenverdichtung geprüft und soweit möglich ausgenutzt. Ferner unterstützt sie private Initiativen zur Baulandnutzung im Innenbereich z.B. durch Befreiungen von Festsetzungen älterer B-Pläne, soweit dies sinnvoll ist.

Zur Abschätzung der für die Eigenentwicklung notwendigen Grundstücke ist ein Wert von 3,5 Grundstücke pro Jahr je 1000 Einwohner anzunehmen. Für Frellstedt ergibt sich so ein Bedarf von 2,8 Grundstücke pro Jahr. Nach dieser Betrachtung wird durch diese Siedlungserweiterung der Baulandbedarf für 8 bis 9 Jahre gedeckt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nord-Elm stellt im Geltungsbereich allgemeines Wohngebiet und Fläche für die Landwirtschaft dar. Die festgesetzte Baufläche überschreitet die südliche Grenze der WA-Darstellung 23 bis 35 m. Damit wird die konzeptionelle Aussage des Flächennutzungsplans dennoch umgesetzt. Im Gegensatz zur Abgrenzung im Flächennutzungsplan muss der Bebauungsplan, der die konkrete Umsetzung der städtebaulichen Planung vorbereitet auch Grundstücksgrenzen berücksichtigen. Daraus ergibt sich westlich der Kreisstraße die Abweichung zwischen FNP und Bebauungsplan. Östlich der Baugrenze wird das WA nun bis an das Grundstück des Wasserwerks geführt, so dass hier nun eine städtebaulich bedeutsame Struktur den Abschluss der Siedlungsentwicklung bildet.

Insofern erscheint die Abweichung von FNP städtebaulich verträglich und der vorliegende B-Plan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

Die WA-Darstellung ist mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 kombiniert.

Innerhalb WA-Fläche ist ferner das Symbol „Spielplatz“ dargestellt.

Östlich der Kreisstraße befindet sich die nachrichtliche Übernahme eines Wasserschutzgebietes, das sich auf das alte Wasserwerk bezieht. Die Trinkwasserförderung sowie das formelle Wasserschutzgebiet sind hier aufgegeben. Insofern ergeben sich daraus keine erhöhten Anforderungen betreffend des Grundwasserschutzes an die Planung.

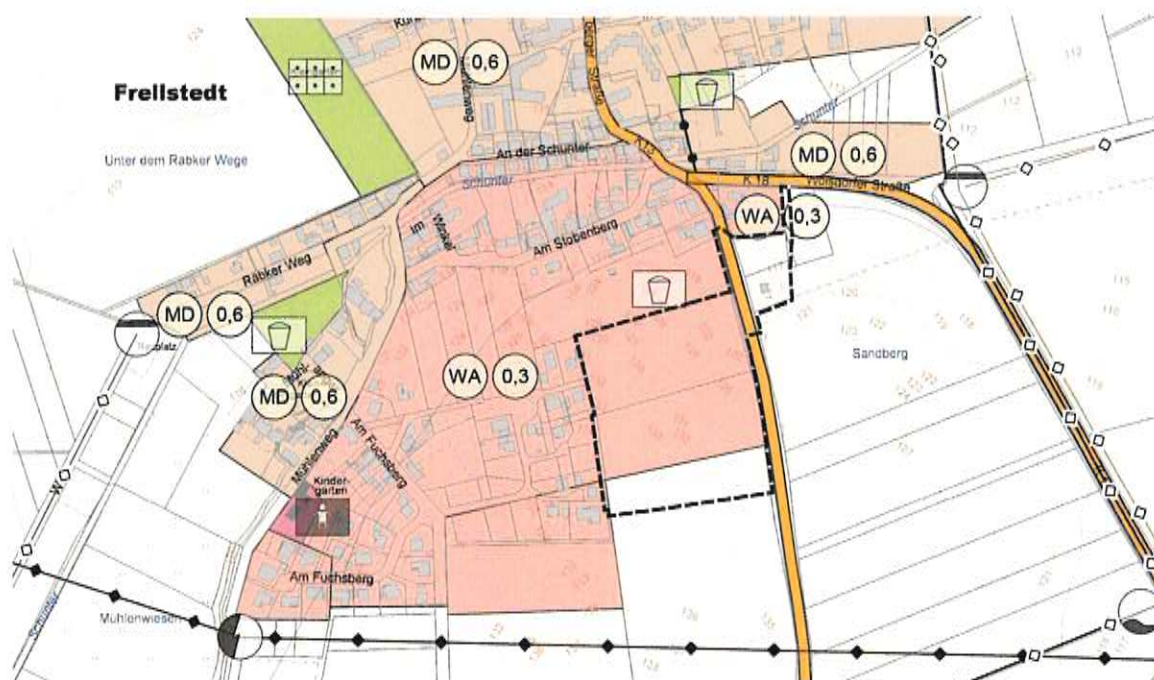


Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan, 1:5.000

2.3 Planungsrecht

Im Osten reicht der Geltungsbereich bis in den Geltungsbereich des B-Plans „Stobenberg“ hinein. Er setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und Eingeschossigkeit fest. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt einen 3 m breiten Streifen des B-Plans „Stobenberg“ in dem Anpflanzungen für die landschaftliche Einbindung festgesetzt sind. Dieser liegt zukünftig nicht mehr am Siedlungsrand und soll daher nun als Baufläche festgesetzt werden.

2.4 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Siehe 3.10.2.1

2.5 Landschaftsplanung

Siehe 3.10.2.2

3 Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll ein allgemeines Wohngebiet für ca. 26 Grundstücke ausgewiesen werden.

In Frellstedt besteht eine kontinuierliche Baulandnachfrage für Einfamilienhausbau. Im jüngsten Baugebiet ist nur noch 1 Baugrundstück frei und im Altdorf werden zurzeit weitere Wohngebäude in Baulücken errichtet, so dass dort keine Grundstücke mehr angeboten werden können. Zu den Vorgaben des Flächennutzungsplans siehe Abschnitt 2.2.

Für das nun geplante Gebiet gibt es bereits erste Grundstücksinteressenten, so dass die Größe von 24 Grundstücken für das gesamte B-Plangebiet angemessen erscheint. Sie ergibt sich auch aus dem Grundstückszuschnitt und einer sinnvollen Erschließungslösung.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf

Diese Außenentwicklung kann nicht durch andere städtebauliche Maßnahmen vermieden werden und entspricht dem langfristigen Konzept des Flächennutzungsplans. Sie ist notwendig, um eine ausgeglichene demografische Struktur in Frellstedt zu erhalten. Die Gemeinde hat die innerörtlichen Potentiale für Wohnbauland genutzt und auch private Bauherren bei innerörtlichen Wohnbauvorhaben unterstützt. Es ist in Frellstedt nicht möglich, entsprechendes Bauland bereitzustellen, ohne landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll den Neubau von Wohnhäusern, insbesondere Einfamilienhäusern, entsprechend der Nachfrage, ermöglichen. Dabei sollen nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen werden.

Tab. 1: Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße
WA	2,15 ha

Die Grundstücksgröße liegen nach dem aktuellen städtebaulichen Entwurf zwischen 717 und 990 m² (im Durchschnitt 850 m²). Kleine Grundstücke sollen bewusst vermieden werden, um einen angemessenen Umgang mit der Gefällesituation durch bewachsene Böschungen zu ermöglichen. Eine starke Terrassierung mit hohen Stützwänden an den Grundstücksgrenzen soll vermieden werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Da eine aufgelockerte Bebauung angestrebt wird, wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, so dass eine maximale Versiegelung von 45 % der Grundstücksfläche möglich ist.

Tab. 2: Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, zulässige Versiegelung

GRZ	0,3
zulässige Grundfläche	6.463 m ²
zulässige Versiegelung	9.694 m ²

3.2.2 Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan soll keine Geschossflächenzahl festgesetzt werden. Aufgrund der festgesetzten Zweigeschossigkeit ergibt sich theoretisch ein Wert von 0,6 für das Plangebiet, der deutlich über dem Wert des Flächennutzungsplans liegt. Da mit der Festsetzung der Zweigeschossigkeit in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen keine Zweigeschossigkeit mit Dachgeschoss ermöglicht werden soll, wird das Bauvolumen dennoch deutlich begrenzt.

3.2.3 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe

Hinsichtlich der Geschossigkeit soll den Bauherren überwiegend eine große Freiheit gewährt werden. Die Bauvolumen werden neben der GRZ maßgeblich durch die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird überwiegend mit 2 festgesetzt. Damit soll für das Obergeschoss eine Flächenbegrenzung, die bei der Eingeschossigkeit besteht, entfallen. Ein 2. Obergeschoss soll jedoch durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) weitgehend vermieden werden. Abweichend dazu wird in der westlichen Zeile, die an das B-Plangebiet „Stobenberg“ angrenzt eine Eingeschossigkeit festgesetzt, um einen Übergang von den vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu gewährleisten.

Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Untergeordnete technische Aufbauten sind bei der Bestimmung der Firsthöhe nicht zu berücksichtigen. Damit werden Bauformen ermöglicht, die heute im Einfamilienhausbau eine hohe Akzeptanz haben und die mit eingeschossigen Bauformen gut harmonisieren.

Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Fahrbahnachse. Die exakte Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche im Endausbau kann zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baugenehmigung den Erschließungsplänen entnommen werden. Die

Gemeinde stellt dem Landkreis und den Bauherren zu diesem Zeitpunkt die notwendigen Höhenangaben zur Verfügung.

Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (Neigungen $< 20^\circ$) sollen nicht zugelassen werden. Siehe hierzu Abschnitt 3.5.

Tab. 3: Geschossigkeit

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse	1 und 2
------------------------------------	---------

Tab. 4: Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe (FH)

Dachneigung	FH im WA
Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (Neigung unter 20°)	Nicht zulässig (siehe Abschnitt 3.5)
geneigte Dächer (Neigung 20° und größer)	9 m, 10 m, 11 m (abhängig von der Bezugshöhe)

3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m. Größere Abstände werden zum angrenzenden Baugebiet eingehalten um eine gemeinsame Gartenzone zu bilden sowie zum nördlich angrenzenden Grundstück mit teilweise parkartigem Charakter, um hier mögliche Konflikte mit dem vorhandenen Baumbestand zu mindern. An der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Bautiefe ebenfalls reduziert, um hier Raum für eine Gartengestaltung zu sichern, die die landschaftliche Einbindung fördert. Die sich daraus ergebende Bautiefe soll jedoch immer mindestens 20 m betragen.

Eine weitere Anpassung der überbaubaren Fläche erfolgt im Bereich des zu erhaltenden Baumes. Hier sind keine baulichen Anlagen zulässig.

3.4 Bauweise

Im Plangebiet wird eine aufgelockerte Bebauung, vorwiegend mit Einfamilienhäusern angestrebt und erwartet. Es sollen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Dabei ist der Begriff Einzelhaus nicht mit Einfamilienhaus gleichzusetzen. Ein Einzelhaus kann auch ein Mehrfamilienhaus sein, gegen das auch keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Mit der örtlichen Bauvorschrift will die Gemeinde eine regionaltypische Gestaltung des Baugebiets fördern, indem sie Mindeststandards gewährleistet bzw. bestimmte deutliche Abweichungen von regionaltypischer Baugestaltung verhindert. Die Regelungen dienen damit einer landschaftsgerechten Gestaltung des neuen Siedlungsteils und somit einer Verringerung von Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Eigenart und Schönheit des Landschafts- (Orts-)bildes werden geschützt, wenn nur deutlich geneigte Dächer und nur Dachfarben zugelassen werden, die dem regionaltypischen Material entsprechen bzw. mit diesem Farbspektrum verträglich sind. Insofern ist der Maßstab für „landschaftsgerecht“ nicht die tatsächliche Ausprägung der Landschaft und des Ortsrandes, sondern eine idealisierte Ausprägung entsprechend des Bestandes ohne die als wesentliche Beeinträchtigungen zu bezeichnenden Elemente. Gestalterische Ansprüche sind nicht nur im Hinblick auf die Allgemeinheit (allgemeiner Schutz des Landschaftsbildes) zu beachten, sondern

insbesondere auch im Hinblick auf die zukünftigen Bauherren die entsprechenden Ansprüche in Bezug auf das eigene Haus wie auch die umgebende Bebauung haben. Ein vorgegebener baugestalterischer Rahmen soll insofern auch die Investitionen der Bauherren in dieser Hinsicht sichern.

Ähnlich verhält es sich bei den Regelungen zu den Einfriedungen und Stützmauern, nur dass dabei ausschließlich die Wahrnehmung des Ortsbildes innerhalb des Baugebietes berührt ist, während die Dachfarbe zusätzlich auch aus größerer Entfernung wahrgenommen werden kann.

Diese Gestaltungsanforderungen an die im Plangebiet zu erwartende Bebauung sind in erster Linie unabhängig von der Gestaltung im historischen Ortskern oder der umliegenden Siedlungsbereiche und beabsichtigen eine gewisse Abgestimmtheit innerhalb des Baugebietes zu erreichen. Dabei ist der Gemeinde bewusst, dass für direkt angrenzende ältere Baugebiete vergleichbare Regelungen nicht existieren. Die Tendenz, zu einer Gestaltung von Häusern und Einfriedungen, die deutlich vom regionaltypischen Spektrum abweicht, nimmt auch in Frelstedt zu, so dass die Gemeinde sich nun entschlossen hat, die gewählten Mindeststandards festzulegen. Die Gemeinde beschränkt sich dabei auf eine geringe Regelungsdichte, in dem sie nur die Dachfarbe, die Mindestneigung der Dachflächen und die Art der Einfriedungen und Stützmauern regelt.

Dachneigung

Im Geltungsbereich sollen nur Gebäude zulässig sein, dessen prägende Dachflächen eine Neigung von mindestens 20° aufweisen. Untergeordnete Dachaufbauten und Gebäudeteile sowie Carports, Garagen und Nebengebäude sind davon ausgeschlossen.

Dachfarben

Die geneigten Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte (mit keramischem Überzug versehen) oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig. Für die Dachflächen sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und schwarz zulässig. Rot- und Brauntöne als Bezug zum Dachstein aus gebrannten Ton sowie Grau und Schwarz entsprechend einer Schieferdeckung sind zulässig. Letztlich beschränkt sich die Gemeinde darauf die stark von regionaltypischem Material abweichenden Farben auszuschließen. Durch die Gestaltungsregeln soll die Nutzung der Solarenergie durch verglaste Dachflächen, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser oder Solar-Anlagen jedoch nicht eingeschränkt werden.

Einfriedungen

Als zweites Element mit einer großen Bedeutung für das Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes sind die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche von den Regelungen betroffen. Auch hierbei werden traditionelle Einfriedungsarten der Region gestattet. Zulässig sind

- lebende Hecke,
- Maschendraht oder Stabmattengitterzäune,
- massive Mauer aus Naturstein, Mauerziegel oder verputzt
- sowie Holzlattenzäune.

Stützmauern

Stützmauern sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Beträgt der Abstand zwischen zwei Stützmauern weniger als 2 m gilt das Maß für beide gemeinsam.

3.6 Erschließung

3.6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Warberger Straße (Kreisstraße 13). Sie ist mit ca. 1000 Kfz/d nicht stark belastet und soll bis zur Einmündung in das neue Baugebiet auf der westlichen Seite einen Fußweg mit Beleuchtung erhalten. Durch die nun ermöglichte Bebauung zwischen dem letzten Haus auf der östlichen Seite bis einschließlich dem Wasserwerksgrundstück soll der Innerortscharakter weiter betont werden. Die Ortstafel und die Grenze der Ortsdurchfahrt soll Richtung Warberg vor den neuen Knotenpunkt verschoben werden.

Aufgrund der geringen Anzahl zu erwartender Linksabbieger ist eine zusätzliche Abbiegespur nicht erforderlich.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Hauptachse mit einem anliegenden Ring.

Im Einmündungsbereich ist eine Breite der Verkehrsfläche von 8,5 vorgesehen, damit hier Begegnungsverkehr mit Leichtigkeit erfolgen können und keine Behinderung im Knoten entsteht. Im weiteren Verlauf ist eine Breite von 7,5 m vorgesehen. Diese sollen sich in einen 1,5 m breiten Fußweg, eine 5,5 m breite Fahrbahn und ein 0,5 m breites Schrambord teilen. Der Fußweg sollte mit einem Rundbord abgetrennt werden, damit er in Begegnungssituationen großer Fahrzeuge vorsichtig überfahren werden kann. Im westlichsten Abschnitt dieser Hauptachse, der die Verbindung zur Straße „Hinter dem Holze“ herstellt, soll die Fahrbahn um 0,5 m verringert werden, um den Verkehr zu bremsen und so zu einer angemessenen Geschwindigkeit zu lenken. Auch die Straße „Hinter dem Holze“ weist eher kleine Straßenquerschnitte auf und ist als Mischverkehrsfläche gestaltet. Dadurch ist ein langsames Fahren notwendig, was die Sicherheit erhöht und die Strecke als Abkürzung in andere Bereiche des Dorfes unattraktiv macht.

Der an die Hauptachse angebundene Ring soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden und hat eine Breite von 6,5 m.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Busse sind in unmittelbarer Nähe des Gebietes an der Warberger Straße oder aber in der Ortsmitte zu erreichen. Weiterhin verfügt Frellstedt über einen Bahnhof, so dass weitere Angebote für die Verbindung in die Kreisstadt Helmstedt sowie in die Oberzentren Braunschweig und Magdeburg bestehen.

3.6.2 Strom

Netzbetreiber für elektrische Energie ist die Avacon AG. Über die geplanten Straßen und Wegeverbindungen kann das Plangebiet an die vorhandenen Versorgungsnetze angebunden werden.

3.6.3 Erdgas

Netzbetreiber für die Erdgasversorgung sind die Stadtwerke Elm-Lappwald GmbH. Über die geplanten Straßen und Wege kann das Plangebiet an das vorhandene Versorgungsnetz angebunden werden.

3.6.4 Trinkwasser und Löschwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser ist der Wasserverband Weddel-Lehre. Über die geplanten Straßen und Wege kann das Plangebiet an das vorhandene Trinkwassernetz angebunden werden.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes soll über die Trinkwasserleitungen sichergestellt werden. Nach dem Arbeitsblatt 405 des DVWK¹ ist durch die Gemeinde eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen.

3.6.5 Abwasser

Für die Entsorgung des Abwassers ist der Wasserverband Weddel-Lehre zuständig.

¹ Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (1978): Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentl. Trinkwasserversorgung.- Techn. Regeln Arbeitsblatt 405

Aufgrund der Topografie wird das Schmutzwasser des geplanten allgemeinen Wohngebietes im Freigefälle nach Osten zur Warberger Straße geführt und dort an die vorhandene Kanalisation angebunden.

Das Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vollständig auf den Baugrundstücken versickert werden. Im Geltungsbereich werden daher ein Regenwasserkanal verlegt und ein Regenrückhaltebecken östlich der Warberger Straße angelegt. Die Regenwasserableitung erfolgt über eine Trasse Richtung Osten, bei der das Wasser in den straßenbegleitenden Gräben der Kreisstraße 18 eingeleitet wird (siehe Abbildung 4). Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu klären, ob die neu anzulegenden Gräben Gewässer oder offene Regenwasserkanäle werden sollen und ob „Ertüchtigungen“ der folgenden Gräben notwendig sind.

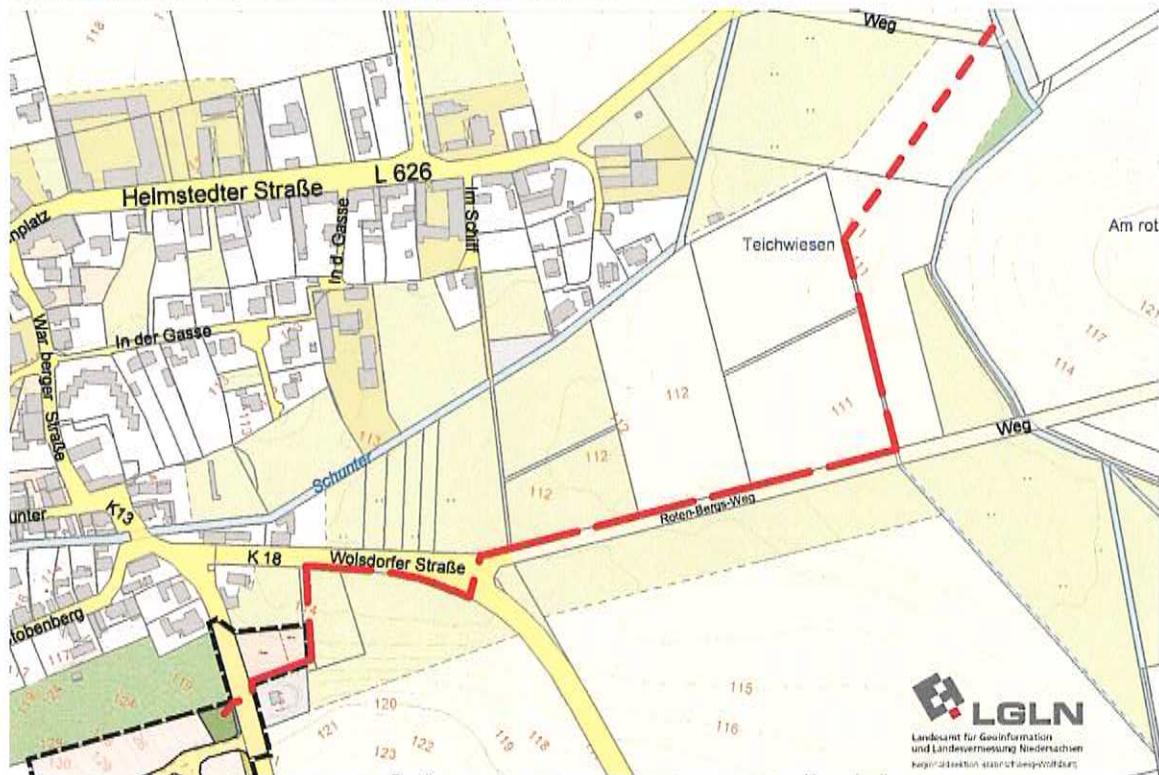


Abbildung 4: Regenwasserableitung

3.7 Grünflächen

Am südlichen und östlichen Rand des Baugebiets werden Grünflächen festgesetzt, die der landschaftlichen Einbindung dienen. Sie werden locker mit Laubbäumen und –sträuchern einheimischer Arten bepflanzt.

Weiterhin wird im Geltungsbereich ein Spielplatz mit einer Größe von 885 m² festgesetzt.

Eine bisher im Bebauungsplan „Stobenberg“ festgesetzte Grünfläche wird nun als Baufläche festgesetzt. Sie sollte der landschaftlichen Gestaltung am Rande des Baugebietes dienen und liegt nun innerhalb der Wohnbauflächen.

3.8 Erhalt von Bäumen

Innerhalb des Grundstücks des ehemaligen Wasserwerks befindet sich ein Landschaftsbild prägender Baum, der zukünftig innerhalb einer privaten Baufläche sehen soll. Aufgrund seiner besonderen Bedeutung für das Orts-/Landschaftsbild am zukünftigen Ortseingang von Frellstedt, wird dieser Baum als zu erhalten festgesetzt.

3.9 Realisierung der B-Planänderung

Die Erschließung des Gebietes nimmt die Gemeinde in eigener Verantwortung vor. Das Erschließungsbeitragsrecht ist anzuwenden.

Die Gemeinde wird die Grundstücke des Baugebietes (westlich der Kreisstraße) erwerben soweit sie nicht bereits Eigentümerin ist und an die Bauwilligen weiterveräußern.

Für die Erschließung sind entsprechende Haushaltsmittel eingestellt. Aufgrund des Grundeigentums im Plangebiet ergibt sich eine Ertragssituation, die erwarten lässt, dass alle der Gemeinde entstehenden Kosten über den Verkauf der Grundstücke getragen werden.

Die Fläche für die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs liegt ebenfalls im Eigentum der Gemeinde Frellstedt.

3.10 Umweltbericht

3.10.1.1 Einleitung

Mit der vorliegenden Planung soll ein neues Wohnbaugebiet am südlichen Rand Frellstedts planungsrechtlich abgesichert werden. Das Gebiet wird von der Warberger Straße erschlossen und bindet auch an die Straße „Hinter dem Holze“ an.

3.10.1.2 Kurzdarstellung des Vorhabens

Auf ca. 2,1 ha Baufläche sollen Grundstücke für den individuellen Einfamilienhausbau bereitgestellt werden. Dazu wird überwiegend intensiv genutztes Ackerland sowie eine kleine Wiese in Anspruch genommen.

3.10.2 Umweltrechtliche Planungsgrundlagen

3.10.2.1 Schutzgebiete

Die Gemeinde Frellstedt liegt im Naturpark Elm-Lappwald. Weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht bestehen hier nicht.

3.10.2.2 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt

Im Landschaftsrahmenplan werden der betroffenen Ackerfläche keine besonderen Werte oder Zielsetzungen zugeschrieben. Das Grünland wird als Bereich mit Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften (eingeschränkte Leistungsfähigkeit) beschrieben. Der Landkreis Helmstedt weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der Landschaftsrahmenplan für die Ebene der Bebauungsplanung kaum verwertbare Informationen zu liefern vermag. Er korrespondiert mit der Ebene des Regionalen Raumordnungsprogrammes und ist deshalb nicht nur in einem sehr „grobkörnigen“ Maßstab, sondern auch mit einem entsprechenden Erkenntnisinteresse erstellt worden.

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Frellstedt existiert nicht.

3.11 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.11.1.1 Boden

Laut der Informationen des NIBIS-Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie steht im Plangebiet tiefgründig Löß über Gesteinen des mittleren Keuper an. Der vorhandene Bodentyp wird dort mit Pseudogley-Parabraunerde angegeben. Es handelt sich um einen Boden mit hoher Ertragsfähigkeit.

Durch die geplante Erschließung und Bebauung des Gebietes wird es auf der betroffenen Grundfläche zur Beseitigung des Oberbodens und damit der Bodenzönose kommen. Wichtige Bodenfunktionen wie u.a. die Ertragsfunktion, die Filter- und Pufferfunktion werden beeinträchtigt oder vollständig ausgesetzt. Der Boden im Planbereich erfüllt natürliche Funktionen (bzw. hat Potential) als:

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Durch die geplante Versiegelung werden diese Funktionen vollständig ausgesetzt.

Besondere Funktionen als Archiv der Naturgeschichte sind dem Boden im Planbereich nicht zuzurechnen.

3.11.1.2 Wasser

Das Plangebiet entwässert derzeit auf die Warberger Straße zu, über die dort vorhandenen straßenbegleitenden Gräben, die in den Regenwasserkanal münden. Weitere Fließgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Grundwasser ist im Plangebiet erst in größerer Tiefe zu erwarten, Schichtenwasser ist jedoch nicht ausgeschlossen. Der Grundwasserschutz ist aufgrund der bindigen Bodenarten gut.

Die zukünftige Entwässerung der Baugrundstücke und der Straße soll Richtung Osten über die Gräben der Kreisstraße und der Feldflur in die Laagschunter erfolgen. Um Abflussspitzen zu reduzieren, ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Der westliche, straßenbegleitende Graben muss verrohrt werden, um den Verkehrsknoten sowie den Fußweg zu errichten. Dafür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. (siehe auch Abschnitt 3.6.5)

Aufgrund der geplanten Versiegelung des Bodens wird die Grundwasserneubildung verringert. Der Oberflächenabfluss wird erhöht, so dass in den Vorflutern höhere Abflussspitzen auftreten können. Aus diesem Grund ist die Regenrückhaltung vorzusehen.

3.11.1.3 Luft/Klima

Das Plangebiet ist unversiegelt und ackerbaulich genutzt. Es ist ein Kaltluftentstehungsgebiet, das jedoch nicht als Ausgleichsraum mit stark verdichteten Siedlungsbereichen korrespondiert. Besondere lufthygienische Belastungen bestehen nicht.

Die zukünftig zulässige Versiegelung durch den vorliegenden Bebauungsplan beeinträchtigt das Schutzgut Luft/Klima vor allem mittelbar durch die Verringerung des klimatischen Retentionsvermögens. Insofern geht die besondere klimaökologische Stellung des Gebiets verloren. Weitreichende Auswirkungen auf klimatische Wirkräume des Siedlungsbereichs sind nicht zu erwarten.

3.11.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das geplante Baugebiet nimmt eine ackerbaulich genutzte Fläche westlich der Kreisstraße sowie eine Wiese und des Wasserwerksgrundstück östlich der Kreisstraße in Anspruch. Zur Beurteilung der Betroffenheit der Arten und Lebensgemeinschaften wurde im Frühjahr 2018 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt (LaReG Planungsgemeinschaft GbR, 2018), da die Biotoptypen allgemeine Indikatoren für die Bedeutung von Flächen für den Naturhaushalt und Grundlage der Eingriffs-Ausgleichs- Bilanzierung sind. Weiterhin wurden Erfassungen zu gefährdeten oder geschützten Pflanzen und Brutvögeln sowie zum Feldhamster durchgeführt. Die Ergebnisse liegen als Karte und Ergebnisbericht vor, die Anlage der Begründung sind. Dabei war das Grundstück des Wasserwerks noch nicht einbezogen, da der Geltungsbereich des B-Plans erst zu einem späteren Zeitpunkt erweitert wurde.

Im Geltungsbereich befindet sich eine große intensiv genutzte Ackerfläche, auf der nur wenige Ackerunkräuter vorkommen. Die Kreisstraße K 13 wird von halbruderalen Gras- und Staudenfluren

gesäumt, die aus weit verbreiteten Arten gebildet wird. Ferner stehen hier einige Apfelbäume entlang der Kreisstraße.

Jenseits der Kreisstraße wird eine Wiese in den Geltungsbereich einbezogen. Auch hier dominieren häufige und nitrophile Arten. Das Wasserwerksgrundstück wird überwiegend von Scherrasen eingenommen. Ferner sind hier eine große Linde sowie bebaute und versiegelte Flächen vorhanden.

Am westlichen Rand des Plangebietes ist ein Streifen mit einer jüngeren Anpflanzung einbezogen, die im B-Plan „Stobenberg“ festgesetzt wurde.

Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten wurden im Rahmen der Kartierungen nicht festgestellt und sind für das Wasserwerksgrundstück aufgrund der intensiven Pflege auch nicht zu erwarten.

Die Brutvogelkartierung erfolgte von März bis Juni 2018.

Im Geltungsbereich wurden keine Bruten festgestellt. Auch Bruthöhlen sind in den Apfelbäumen an der Kreisstraße nicht vorhanden. Die Flächen werden jedoch zur Nahrungssuche genutzt. Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Rabenkrähe wurden auf der Ackerfläche beobachtet. Dorngrasmücke, Goldammer, Kuckuck und Amsel wurden im Bereich der Wiese einschließlich Umfeld festgestellt. Weitere Vogelarten wurden im Gehölzbestand nördlich der Ackerfläche kartiert, sowie im angrenzenden Bereich des Baugebietes „Hinter dem Holze“ (LaReG Planungsgemeinschaft GbR, 2018, S. 4 f.).

Hinsichtlich des Feldhamsters wurde im Frühjahr eine Begehung durchgeführt, die keine Befunde lieferte. Eine weitere Begehung soll noch nach der Ernte erfolgen.

Die zu erwartenden Lebensraumverluste für bestimmte Brutvogelarten durch die Biotopumwandlung (Acker, Wiese, Straßenbäume, junge Anpflanzung) sowie die dauerhafte Vergrämung im Baugebiet kann durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, die adäquate Nahrungsflächen bieten.

3.11.1.5 Landschafts- (Orts-)bild

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand Frelstedts, der westlich des Geltungsbereichs durch das jüngere Wohnbaugebiet „Hinter dem Holze“ gebildet wird. Zwischen diesem und der Warberger Straße wird der Ortsrand durch das Gelände der alten Mosterei gebildet. Der dort vorhandene Hang wird bis zur Geltungsbereichsgrenze von einer Mischung aus Obstwiese, Weihnachtsbaumplantage und parkartigen Bereichen gebildet. Besonders prägend ist der Großbaumbestand aus Eichen, Esche, Walnuss und verschiedenen Koniferen.

Das Gelände fällt zur Warberger Straße hin ab und ermöglicht in der offenen, überwiegend ackerbaulich genutzten Feldflur weite Sichtbeziehungen von Osten in das Plangebiet. Landschaftsästhetisch von besonderer Bedeutung ist die große Linde auf dem Wasserwerksgrundstück.

Durch die geplante Realisierung des Baugebietes wird der Ortsrand nach Süden verschoben. Der zukünftige Ortsrand wird deutlich durch Bebauung geprägt sein. Durch die randliche Eingrünung durch Bäume und Sträucher soll ein angemessener Übergang (landschaftsgerechte Neugestaltung) geschaffen werden. Ein „Abpflanzen“ des Ortsrandes ist nicht geplant. Vielmehr soll eine aufgelockerte Eingrünung entstehen, die bewusst Blickbeziehungen zulässt.

3.11.1.6 Mensch (Immissionsschutz)

Gewerbelärm, der auf die neue Wohnnutzung im Geltungsbereich erheblich beeinträchtigen könnte, ist nicht vorhanden.

Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden die Kreisstraße 13 und 18 betrachtet, die auf die Wohnbauflächen einwirken, untersucht (Bonk-Maire-Hoppmann, 2018). Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung. Das Wasserwerksgrundstück war nicht Gegenstand der schalltechnischen Beurteilung, da es zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch nicht Bestandteil des Geltungsbereichs war. Es können jedoch die Erkenntnisse des nördlich gelegenen Wiesengrundstücks auf das Wasserwerksgrundstück übertragen werden.

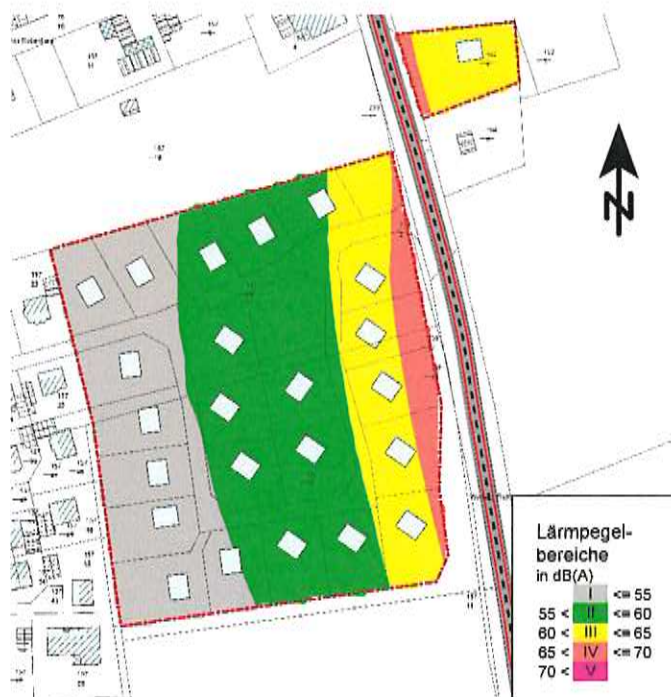
Am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) wird der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Orientierungswert aus Beiblatt 1 der DIN 18005 von 55 dB(A) im größten Teil des Geltungsbereichs eingehalten bzw. unterschritten. Nur an der ersten Bauzeile zur Kreisstraße werden Pegelüberschreitungen von bis zu 8

dB(A) auftreten. An den Lärm abgewandten Westfassaden an der 1. Baureihe hingegen wird der Orientierungswert eingehalten oder unterschritten. Eine Überschreitung der Orientierungswerte bis zu 3 dB(A) kann als „nicht wesentlich“ angesehen werden und wäre dem gemäß abwägungstauglich (Bonk-Maire-Hopmann, 2018, S. 11). Der daraus abzuleitenden „Bezugspegel“ von 58 dB(A) wird an den Straßen zugewandten Fassaden der 1. Baureihe überschritten. Da die Außenwohnbereiche vermutlich durchgehend eine Süd- oder Westausrichtung aufweisen, kann – durch eine geeignete Grundrissgestaltung - von einer Einhaltung oder Unterschreitung des vorgenannten Bezugspegels am Tage auf Terrassen oder Balkonen ausgegangen werden.

In der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) besteht eine vergleichbare Immissionssituation. Eine Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswerts von 45 dB(A) erfolgt auch zu dieser Zeit ausschließlich innerhalb der ersten Bauzeile auf der der Straße zugewandten Seite der Baukörper.

Aus den Pegelüberschreitungen ergibt sich die Notwendigkeit, Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen. Im Rahmen des Gutachtens ist dazu die Wirkung einer 2,5 m hohen Schallschutzwand geprüft worden. Dabei zeigt sich für das Erdgeschoss sowie die Freiräume eine gute Wirksamkeit. Im Obergeschoss ist jedoch eine ausreichende Wirkung gegeben, so dass dort in jedem Fall passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind, wenn nicht Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (z.B. Orientierung von Räumen und Fenstern) den Konflikt lösen.

Insofern würde sich der Schutzzweck der Lärmschutzwand allein auf die zur Straße orientierten Freiräume sowie schutzwürdige EG-Räume beziehen. Dem gegenüber steht jedoch nach Auffassung der Gemeinde eine deutliche Minderung der Wohnqualität an diesem Standort, denn die Baugrundstücke dieser Bauzeile zeichnen sich besonders durch den freien Blick über die leicht hügelige Feldflur, Äckern, Wiesen und dem Lauf der Laagschunter bis zum bewaldeten Elz hin aus. Aus diesem Grund stellt die Gemeinde im Rahmen der Abwägung aktive Lärmschutzmaßnahmen zu Gunsten von passiven Lärmschutzmaßnahmen und insbesondere dem Maßnahmen des architektonischen Selbstschutzes (Grundrissgestaltung) zurück. Damit soll dem Bauherrn eine größere Bau- und Gestaltungsfreiheit erhalten bleiben. Die gesunden Wohnverhältnisse werden durch entsprechende Hinweise und Festsetzungen gesichert.



Entsprechend der Anlage 5 des Gutachtens wird für die erste Bauzeile an der Kreisstraße der Lärmpegelbereich III und für die 2. und 3. Bauzeile der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Da bei Gebäuden nach dem Stand der Technik die Anforderungen des Lärmpegelbereichs I immer eingehalten werden, kann auf eine Festsetzung dieses Lärmpegelbereichs verzichtet werden. Dabei soll für den Lärmpegelbereich III gelten, dass an den Seiten, die der Straße nicht zugewandt sind, nur die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II eingehalten werden müssen.

Abbildung 5: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Weiterhin ist für Schlafräume auch der Schallschutz in der Nacht zu gewährleisten, wenn kein Stoßlüften möglich ist. Dazu werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen notwendig, die die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III gewährleisten müssen. Diese sind jedoch entsprechend Anlage 4 des Gutachtens (Abbildung 6) nur innerhalb des Lärmpegelbereichs III und nur für die der Straße zugewandten, schutzwürdigen Räume erforderlich. In der Anlage 4 des Gutachtens sind nicht nur die Flächenwerte der Lärmrasterkarte dargestellt, die zum Beispiel auch durch Reflexionen der Fassaden vor den Fassaden häufig örtliche Maxima anzeigen, sondern auch die konkreten Fassadenwerte für die dort beispielhaft eingesetzte Bebauung. Diese Werte zeigen, dass an den der Kreisstraße abgewandten Fassaden die Richtwerte eingehalten oder unterschritten werden.

Maßnahmen des architektonischen Selbstschutzes für Räume und Freiflächen werden lediglich als Hinweis aufgenommen. Auf textliche Festsetzungen wird dabei bewusst verzichtet, da justiziabel formulierte Festsetzungen oft einen sehr engen Handlungsraum zur Folge haben und oftmals gute alternative Lösungsansätze erschweren oder Ausnahmen erforderlich machen. Die Festsetzungen sichern in jedem Fall gesunde Wohnverhältnisse ab.



Abbildung 6: Beurteilungspegel für Straßenlärm nachts, Obergeschoss

Landwirtschaft

Die nächstgelegene Hofstelle liegt ca. 150 m von der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs entfernt. Aufgrund dieser Distanz sind keine unzumutbaren Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen dieses Betriebes zu erwarten. Der Betrieb hat in wesentlich geringerer Entfernung schutzwürdige Nachbarschaft auch wenn dort kein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und dort eher dorfgebietstypische Richtwerte einzuhalten sind.

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen ggf. Stäube, Geräusche und Gerüche. Diese landwirtschaftlich verursachten Immissionen sind, sofern sie der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung entsprechen, in der Regel von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren.

3.11.1.7 Kultur und Sachgüter

Besondere Kultur- und Sachgüter sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

3.11.2 Abfall und Abwasser

Hinsichtlich der im zukünftigen Wohngebiet anfallenden Abfälle sind keine besonderen Merkmale der zukünftigen Nutzungen zu erwarten. Es gelten die allgemeinen Vorschriften zum Umgang mit Abfällen. Derzeitige Belastungen des Plangebietes mit Abfall sind nicht bekannt.

Unbelastetes Oberflächenwasser und Schmutzwasser sind im Gebiet getrennt zu entsorgen. Das Niederschlagswasser wird in einen Vorfluter eingeleitet, nachdem Abflussspitzen durch eine Regenrückhaltung reduziert wurden. Alle Haushalte werden an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

3.11.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Besondere Risiken sind für das Plangebiet nicht bekannt.

3.11.4 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern und kumulative Wirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen gegenüber den jeweils schutzgutbezogenen Betrachtungen führen, sind im vorliegenden Fall nicht zu beachten.

Besondere kumulative Wirkungen auf die Umweltgüter, zum Beispiel verschiedener benachbarter Planungen, sind nicht bekannt.

3.11.5 Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzrechts und deren Ausgleich

Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit der Bebauung für eine Fläche eröffnet, die bisher im planungsrechtlichen Außenbereich liegt. Die aus der dafür notwendigen Biotopumwandlung resultierenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden anhand des sogenannten „Städtetagmodells“ (Niedersächsischer Städtetag, 2013) bilanziert.

Die in der Anlage enthaltene Tabelle führt für die einzelnen Teilflächen des Bestandes und der Planung die Flächengrößen, Wertstufen und daraus resultierenden Flächenwerte auf und stellt so Bestand und Planung gegenüber.

Infolge der Biotopumwandlung ergibt sich für den zukünftig geplanten Zustand des Geltungsbereichs ein deutlich geringerer Flächenwert als für den Bestand.

Um dieses Defizit auszugleichen, wird eine Ausgleichsmaßnahme in der östlich gelegenen Feldflur durchgeführt.

Es handelt sich um eine Ackerfläche, die zurzeit vom Pächter im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung stillgelegt wird und die nun dauerhaft aus der Bewirtschaftung genommen werden soll. Im Rahmen der Eingriffsregelung ist die Fläche im Bestand als Acker zu

werten. Die Fläche wird durch einen Graben geteilt und befindet sich unmittelbar neben der Laagschunter.

Innerhalb dieser Fläche soll eine Senke angelegt werden, die sich durch das Niederschlagswasser als Wiesentümpel entwickeln soll. Durch die bindigen Böden ist mit einer geringen Versickerung und einer schnellen Abdichtung der Sohle zu rechnen, so dass sich das Wasser im Teich hält. Es ist jedoch kein zwingendes Ziel, dass der Teich ganzjährig Wasser führt.

Durch eine gelegentliche Pflege soll die Fläche überwiegend gehölzfrei gehalten werden. Eine Befahrbarkeit der Fläche soll dauerhaft auch zur Pflege der Laagschunter und des Grabens gewährleistet bleiben.

Die Gemeinde will das Flurstück 39/180 (Flur 6) mit einer Gesamtgröße von 5955 m² vollständig in diese Maßnahme einbeziehen. Nach der Bilanzierung in der Anlage ist für den vorliegenden B-Plan eine Ausgleichsfläche von 4.910 m² erforderlich. Abbildung 7 zeigt die konkrete Abgrenzung dieser Fläche. Die übrige Fläche, die zeitgleich aufgewertet werden soll, soll zu einem späteren Zeitpunkt Eingriffen zugeordnet werden (§16 BNatSchG).

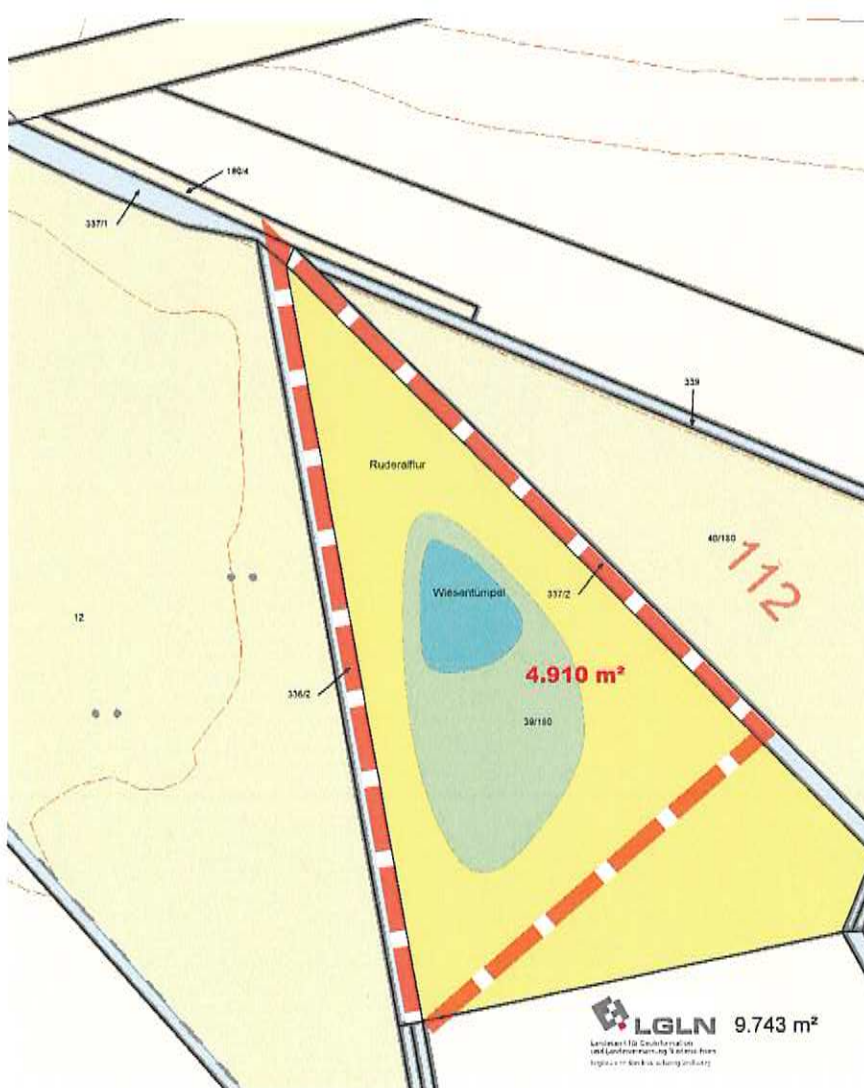


Abbildung 7: Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs. Quelle: AK5, ALK



Abbildung 8: Lage der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs. M 1:5.000
Quelle: AK5

1.1.1 Artenschutz

Im Plangebiet wurden keine Brutstätten besonders oder streng geschützter Tierarten festgestellt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

3.11.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der vorhandenen Planung sind verschiedene, in den vorangegangenen Kapiteln erläuterten, Umweltfolgen zu erwarten. Insbesondere die Auswirkungen der Versiegelung auf den Boden und seine Funktionen sowie die Biotopumwandlung und damit einhergehende Lebensraumverluste sind von Bedeutung.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist ein Andauern der derzeitigen Nutzungsarten (Acker, Grünland) zu erwarten. Der Umweltzustand kann zurzeit als stabil bezeichnet werden.

3.11.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, soweit es um grundsätzlich andere Standorte für die Siedlungserweiterung geht, sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu prüfen. Maßnahmen der Innenverdichtung wurden von der Gemeinde vorrangig geprüft und wenn möglich umgesetzt, bevor die Siedlungsentwicklung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen angestoßen wurde.

Innerhalb des Geltungsbereichs könnte eine stärker verdichtete Bauweise (kleiner Grundstücke, Geschosswohnungsbau) zu einer geringeren Flächeninanspruchnahme führen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese verdichteten Wohnformen nicht entsprechend nachgefragt werden und somit das Planungsziel, Wohnraum für junge Familien zu schaffen, nicht erreicht wird. Die Gemeinde kann durch ihre Wohnbaulandpolitik dem demografischen Wandel und der weiteren Abwanderung der

Bevölkerung in größere Zentren nur entgegenwirken, wenn sie marktgerechte Flächen für den individuellen Einfamilienhausbau bereitstellt.

I - 1 Zusätzliche Angaben

3.11.8 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zu den in den verschiedenen Gutachten verwendeten Verfahren sind dort entsprechende Ausführungen zu den angewandten Methoden.

Als weiteres „technisches“ Verfahren ist das Bewertungsmodell für die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung zu nennen. Dabei werden ökologische Werte abstrahiert in Zahlenwerte umgesetzt. Bei den im vorliegenden Fall betroffenen Biotop- und Nutzungstypen sind keine besonderen Konflikte in der Anwendung dieses Modells zu erwarten.

3.11.9 Überwachung

Hinsichtlich der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechende Kontrollen der prognostizierten Vegetationsentwicklung, sowie der Wasserführung des Wiesenümpels. Bei einer ungünstigen Entwicklung können so ergänzende Maßnahmen ergriffen werden, um das Kompensationsziel zu erreichen.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen.

3.11.10 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden B-Plan soll die Siedlungsentwicklung am südlichen Ortsrand von Frellstedt fortgesetzt werden, um Bauflächen überwiegend für den Einfamilienhausbau zur Verfügung zu stellen.

Die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen haben nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Geschützte Pflanzen wurden nicht festgestellt. Mit der Realisierung des Baugebietes gehen Nahrungsflächen verschiedener Vogelarten verloren. Brutplätze besonders oder streng geschützter Arten sind nicht betroffen. Die Beeinträchtigungen können zum Teil minimiert und durch eine nahe gelegene Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen entscheidet sich die Gemeinde gegen eine Lärmschutzwand als aktive Lärmschutzmaßnahme, da sie die Wohnqualität der dadurch geschützten Grundstücke erheblich beeinträchtigen würde. Die gesunden Wohnverhältnisse und auch ein qualitätsvolles Wohnen kann aber auch durch Maßnahmen des architektonischen Selbstschutzes und ggf. durch passive Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

4 Literaturverzeichnis

Birkigt - Quentin. (2004). *Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt*.

Bonk-Maire-Hoppmann. (2018). *Schalltechnisches Gutachten zum bebauungsplan "Am alten Wasserwerk" in der Gemeinde Frellstedt*.

Breuer, W. (1994). Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 14.Jg, Nr. 1. *Inform.d.Naturschutz Niedersachs. 14.Jg, Nr. 1*.

Breuer, W. (2006). Aktualisierung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". *Inform.d.Naturschutz Niedersachs. 26.Jg, Nr. 1*.

Erich Bierhals, O. v. (2004). Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. *Inform.d. Naturschutz Niedersachs., 24. Jg, Nr.4, 231-240*.

LaReG Planungsgemeinschaft GbR. (2018). *Gutachten zu Biotoptypen und Brutvögeln im Bereich des Bebauungsplans "Am alten Wasserwerk"*.

Niedersächsischer Städtetag. (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*.

Die Begründung wurde unter Behandlung / Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Frellstedt beschlossen.

Gemeindedirektorin

.....

Frellstedt, den

Tab.C: Rechnerische Bilanz

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen

Ist - Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotoptypen (vgl. Spalte 1 der Tabelle A+B)	Fläche (in m²) (vgl. Spalte 2 der Tabelle 1+2)	Wert- faktor (vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B)	Flächen-wert (vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B)	Ausgleichs- fläche (Planung/ Ausgleich) (vgl. Spalten 8 u. 15 der Tabelle B)	Fläche (in m²) (vgl. Spalte 16 der Tabelle B)	Wert- faktor (vgl. Spalte 17 der Tabelle B)	Flächen- wert der Ausgleichs- fläche (vgl. Spalte 18 der Tabelle B)
1	2	3	4	5	6	7	8
Lehmacker (AT)	25.362	1	25.362	Baugrundstücke, versiegelter Anteil	9.640	0	-
sonst. Weidefläche (GW)	1.345	2	2.690	Baugrundstücke, private Gärten	11.783	1	11.783
Halbruderale Gras- und Staudenflur	737	2	1.474	Halbruderale Gras- und Staudenflur	478	2	956
Verkersfläche, versiegelt und Bebauung	580	0	-	Verkehrsfläche, versiegelt	3.830	0	-
Hecke aus ein- heimischen Arten, Festsetzung B-Plan "Stobenberg"	322	3	966	Hecke aus ein- heimischen Arten, randliche Eingrünung	1.929	3	5.787
artenarmer Scherrasen	1.122	1	1.122	Spielplatz	885	2	1.770
Baum	50	3	150	Baum	50	3	150
				Regenrückhalte- becken, Graben	873	2	1.746
Sumen für Geltungsbereich	29.468		31.614		29.468		20.296
Ausgleichsmaß- nahme							
Lehmacker (AT)	4.910	1	4.910	Wiesentümpel (STG)	1.500	4	6.000
				Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)	3.410	3	10.230
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche			36.524	Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche			36.526
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung) - Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)							

Gemeinde Frellstedt

**Bebauungsplan „Am alten Wasserwerk“
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen
und Beschlussvorschläge**

Beteiligungen nach § 2 (2), § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Bearbeitung:

Brokof & Volgts
Lindenplatz 1 38373 Frellstedt
05355 98911

1	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	1
1.1	LANDKREIS HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 23.8.2018.....	1
1.1.1	Allgemeines.....	1
1.1.2	Flächennutzungsplan	1
1.1.3	Verkehrslärm, Grundlagen.....	2
1.1.4	Verkehrslärm, Stellung der Gebäude.....	2
1.1.5	Verkehrslärm, Gutachtertorschlag und Festsetzungen	2
1.1.6	Verkehrslärm, Hinweis Nr. 1.....	3
1.1.7	Naturschutz, Untersuchungsergebnisse	4
1.1.8	Landschaftsrahmenplan	4
1.1.9	Öffentliche Grünfläche.....	4
1.1.10	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	5
1.1.11	Externe Kompensationsmaßnahme.....	5
1.1.12	geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG.....	5
1.1.13	Artenschutz	6
1.1.14	Nistplätze in Gehölzen.....	6
1.1.15	Kreisstraße 13, Verschiebung der Ortsdurchfahrt.....	6
1.1.16	Kreisstraße 13, Anschlussverbot und Bauverbotszone.....	6
1.1.17	Kreisstraße 13, Kreuzungsvereinbarung.....	7
1.1.19	Ruhender Verkehr	8
1.1.20	Kreisstraße 13, Standort der Ortstafel	8
1.1.21	Bauweise	8
1.1.22	Höhe baulicher Anlagen	9
1.1.23	Straßenbegleitender Graben	9
1.1.24	Schmutzwasser.....	9
1.1.25	Niederschlagswasser, Einleitgenehmigung	9
1.1.26	Oberflächenabfluss in Hanglage.....	10
1.1.27	Wasserrechtlicher Genehmigungsvorbehalt	10
1.1.28	Geothermie	10
1.1.29	Kostenbelastung der Gemeinde	11
1.2	REGIONALVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG, SCHREIBEN VOM 24.08.2018	11
1.2.1	11	
1.3	LGLN, REGIONALDIREKTION HAMELN - HANNOVER KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST, SCHREIBEN VOM 30.7.2018.....	12
1.3.1	Kampfmittel	12
1.4	AVACON NETZ GMBH, SCHREIBEN VOM 21.8.2018	13
1.4.1	Elektrische Energie und Gas	13
1.5	WASSERVERBAND WEDDEL-LEHRE, SCHREIBEN VOM 27.8.2018	13
1.5.1	Regenwasserableitung.....	13
1.6	LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHEN, SCHREIBEN VOM 8.8.2012.....	13
1.6.1	Allgemeines.....	13
1.6.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	14
1.6.3	Landwirtschaftliche Emissionen	14
1.6.4	Anpflanzungen	14
1.6.5	Straßenbegleitender Graben	14
1.6.1	Kompensationsmaßnahmen.....	15
1.7	TELEKOM, SCHREIBEN VOM 13.8.2018	15
1.7.1	Telekommunikation	15
1.8	VODAFONE GMBH / VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH, SCHREIBEN VOM 27.8.2018.....	17
1.8.1	Telekommunikationsanlagen	17
1.9	IHK BRAUNSCHWEIG, SCHREIBEN VOM 10.08.2018.....	17
1.9.1	Keine Bedenken.....	17
1.10	TENNET TSO GMBH, SCHREIBEN VOM 6.8.2018	17
1.10.1	Keine Bedenken.....	17
1.11	LGLN, KATASTERAMT HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 6.8.2018.....	17
1.11.1	Keine Bedenken.....	17
1.1	HANDWERKSKAMMER BRAUNSCHWEIG-LÜNEBURG-STADE, SCHREIBEN VOM 7.8.2018.....	17
1.1.1	Keine Bedenken.....	17

1.2	NABU KREISGRUPPE HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 27.8.2018.....	17
1.2.1	<i>Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen</i>	17
1.2.2	<i>Angrenzender Baumbestand</i>	17
1.2.3	<i>Landschaftsbild</i>	18
1.2.4	<i>Alternative Siedlungserweiterungen</i>	18
1.2.5	<i>Zersiedlung und Umweltfolgen</i>	18
1.3	ANGLERVERBAND NIEDERSACHSEN, SCHREIBEN VOM 30.7.2018	18
1.3.1	<i>Keine Bedenken</i>	18
1.4	SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD, SCHREIBEN VOM 30.7.2018	18
1.4.1	<i>Keine Bedenken</i>	18
2	NACHBARGEMEINDEN.....	18

1 Träger öffentlicher Belange

1.1 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 23.8.2018

1.1.1 Allgemeines

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Gemeinde Frellstedt beabsichtigt, die bauliche Entwicklung am südlichen Rand der Ortslage fortzusetzen und zu diesem Zwecke einen Bebauungsplan aufzustellen für den Bereich zwischen dem bereits realisierten Baugebiet „Am Stobenberg“ im Westen und der Kreisstraße 13 im Osten. Außerdem soll ein einzelnes Flurstück an der Ostseite der K 13 in den Planbereich einbezogen werden mit dem Ziel, auch ihm eindeutiges Baurecht zu verschaffen. Festgesetzt werden soll in diesem Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“, eine GRZ von 0,3, Zweigeschossigkeit (die durch eine absolute Höhenbegrenzung flankiert wird) und die „offene Bauweise“, eingeschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser. Die verkehrliche Erschließung soll sowohl von der K 13 her als auch durch das Baugebiet „Am Stobenberg“ erfolgen; innerhalb des Baugebietes ist eine Ringstraße vorgesehen. Die überbaubare Fläche soll durch Baugrenzen so abgegrenzt werden, dass für die meisten zu bildenden Baugrundstücke die Gebäudestandorte innerhalb eines 20 m tiefen Streifens parallel den Straßen gewählt werden können. In der Nordostecke des Planbereiches ist ein Regenrückhaltebecken, im Zentrum des Baulandes ein öffentlicher Spielplatz und am östlichen und südlichen Rand des Planbereiches eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Schließlich soll eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Gegen die so beschriebene Planungsabsicht habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB keine grundsätzlichen Bedenken, gebe für den Fortgang der Planung jedoch die folgenden Hinweise.	-

1.1.2 Flächennutzungsplan

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nord-Elm enthält für den fraglichen Bereich bereits seit längerer Zeit eine Darstellung als „Allgemeines Wohngebiet“, die zwar nicht völlig kongruent ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern etwas dahinter zurückbleibt, der Begriff des „Entwickelns“ aus § 8 Abs. 2 BauGB eröffnet jedoch beim Übergang von der einen zur anderen Planungsebene Spielräume. Insbesondere können auf der konkreteren Ebene des Bebauungsplanes die bestehenden Eigentumsverhältnisse (zusätzliche) Zwangspunkte schaffen, während die grobkörnigere	-

Ebene des Flächennutzungsplanes eher abstrakte städtebauliche Konzepte vertritt. Mit dem Hinzutreten der Grundstückszuschnitte als Bestimmungsgröße argumentieren auch die diesbezüglichen Aussagen im Abschnitt 2.2 der Entwurfsbegründung; ihnen stimme ich zu.	
---	--

1.1.3 Verkehrslärm, Grundlagen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der östliche Teil des geplanten Baugebietes ist von der freien Strecke der K 13 her einer deutlichen Schallbelastung ausgesetzt, die in einem unlängst fertiggestellten schalltechnischen Gutachten untersucht worden ist. Dieses Gutachten ermittelt für Gebäudestandorte innerhalb der östlichsten überbaubaren Fläche Immissionspegel, die zur Tagzeit selbst die (höheren, aber nicht abwägbaren) Immissionsgrenzwerte aus § 2 der 16. BImSchV nur knapp einhalten bzw. im Obergeschoss bereits geringfügig überschreiten; die (abwägbaren) Orientierungswerte aus der Anlage 1 zu DIN 18005, Teil 1 werden dagegen bereits deutlich überschritten. Für die Nachtzeit werden Werte ermittelt, die ebenfalls dicht unter bzw. kurz über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV liegen. Für die Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone geht der Gutachter tagsüber von der Einhaltung oder Unterschreitung der einschlägigen Orientierungswerte aus, setzt dabei allerdings eine bestimmte Anordnung im Verhältnis zu den Gebäuden sowie weitere Annahmen zur Grundrissgestaltung der Gebäude voraus und nimmt an, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 3 dB(A) „nicht wesentlich“ sei.	-

1.1.4 Verkehrslärm, Stellung der Gebäude

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Bei diesem Gutachten fällt auf, dass in den Kartendarstellungen Gebäudestellungen angenommen werden, die so in der Praxis nicht realistisch oder sogar nicht realisierbar sein dürften: Derartige „Über-Eck-Stellungen“ der Gebäude erfordern besonders breite Grundstücke, die nach meinen Erfahrungen tatsächlich nicht zur Verfügung stehen werden. Zu rechnen ist vielmehr mit Gebäudestandorten, die senkrecht bzw. parallel zur inneren Erschließung wie auch zur K 13 ausgerichtet sind. Diese Gebäudeausrichtung dürfte zu anderen Rechenwerten für die Belastung der einzelnen Gebäudefronten und im Zweifel auch zu anderen Reflexionswirkungen für den auftretenden Schall führen.	Auch bei einer anderen Stellung der Gebäude gibt es Fassaden, an denen die Orientierungswerte nicht überschritten werden und Freiflächen, die durch das Gebäude vor dem Straßenlärm geschützt werden.

1.1.5 Verkehrslärm, Gutachternvorschlag und Festsetzungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Als Reaktion auf diese Ausgangslage hat der Gutachter die abschirmende Wirkung einer 2,5 m	Die Festsetzung wurde geändert und orientiert sich jetzt stärker am Vorschlag des Gutachters.

hohen Lärmschutzwand am östlichen Rand des Baugebietes untersucht und kommt zu dem Ergebnis, sie erziele zwar für das Erdgeschoss eine spürbare Pegelminderung, für das Obergeschoss dagegen kaum noch, und stellt deshalb die Frage, ob unter diesen Umständen der für die Lärmschutzwand erforderliche Aufwand angemessen sei. Alternativ diskutiert das Gutachten eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf der K 13, die allerdings ebenfalls nur zu einer marginalen Pegelminderung führen würde; auf die Unmöglichkeit dieser Lösung werde ich weiter unten noch näher eingehen. Schließlich empfiehlt der Gutachter passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, zuvorderst die Gewährleistung einer bestimmten Dämmwirkung der Außenhaut der Gebäude.

In den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Eingang gefunden haben einerseits die Eintragung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung sowie die textliche Festsetzung Nr. 2 mit Anforderungen an die Anordnung der Fenster der Gebäude (Absatz 1), die Belüftung der Räume (Absatz 2) und eine Ausnahmeregelung für den Fall eines Einzelnachweises (Absatz 3). Diese textliche Festsetzung Nr. 2 weicht allerdings von dem Vorschlag aus dem Abschnitt 6.3.3 des Gutachtens insofern ab, als dort umfassend von „Außenbauteilen“ die Rede ist, während im Bebauungsplan nur Vorgaben zu den Fenstern und auch nicht zu deren Dämmwirkung, sondern nur zu deren Anordnung formuliert werden. Fenster gehören zwar in Bezug auf die Schalldämmwirkung oftmals zu den „schwächsten Gliedern“ der Gebäudeaußenhaut, bei vielen modernen Leichtbaukonstruktionen erfasst dieses Problem aber auch andere Bauteile. Die textliche Festsetzung Nr. 2 sollte deshalb unter Berücksichtigung des Vorschlages auf Seite 16 des Gutachtens grundlegend überarbeitet werden.

1.1.6 Verkehrslärm, Hinweis Nr. 1

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
In diesem Zusammenhang ergibt sich für mich außerdem die Frage, ob der „Hinweis“ Nr. 1 hinter den textlichen Festsetzungen nicht seinerseits ebenfalls eine verbindliche Festsetzung sein muss. Er könnte in die fortentwickelte textliche Festsetzung Nr. 2 integriert werden.	Die Gemeinde folgt diesem Vorschlag nicht. Die Lage der Aufenthaltsbereiche im Freiraum soll nicht verbindlich geregelt werden, da ohnehin nicht der Aufenthalt der Personen geregelt werden kann, sondern nur die Lage und Ausgestaltung baulicher Anlagen. Zum Beispiel ist es möglich mehrere Aufenthaltsbereiche herzurichten und eine der Straße zugewandte Terrasse könnte dabei vor allem gestalterische Bedeutung haben sowie als Ausgangspunkt für Wegeverbindungen um das Haus dienen.

1.1.7 Naturschutz, Untersuchungsergebnisse

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Dass die Ausweisung eines neuen Baugebietes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in erheblichem Maße berührt, liegt auf der Hand und wird auch bei den angestellten Planungsüberlegungen berücksichtigt. Als Grundlage für die diesbezügliche Abwägung sind ausweislich des Abschnittes 3.10.1.4 der Entwurfsbegründung bereits im Frühjahr 2018 eine Biotop-typenkartierung und eine Erfassung von Brut-vögeln im Plangebiet durchgeführt worden; deren Ergebnisse sind in einem erst unlängst fertig-gestellten Gutachten zusammengestellt, das mir vorliegt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens bilden eine hinreichend tragfähige Abwägungsgrundlage, sie wären allerdings noch in die Entwurfsbegrün-dung zu übernehmen und damit für die Nutzer des Planes nachvollziehbar zu machen.	Die wesentlichen, wertgebenden Ergebnisse der naturschutzfachlichen Erfassungen sind in der Begründung enthalten. Detailliertere Informa-tionen, insbesondere zum Umfeld des Plange-bietes sind dem Gutachten selbst zu entnehmen, dass Anlage der Begründung ist.

1.1.8 Landschaftsrahmenplan

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
In diesem Zusammenhang weise ich allerdings darauf hin, dass der Landschaftsrahmenplan, der im Abschnitt 3.9.2.2 der Entwurfsbegründung angesprochen wird, für die Ebene der Bebauungs-planung kaum verwertbare Informationen zu liefern vermag. Er korrespondiert mit der Ebene des Regionalen Raumordnungsprogrammes und ist deshalb nicht nur in einem sehr „grobkörnigen“ Maßstab, sondern auch mit einem entsprechen- den Erkenntnisinteresse erstellt worden. Der naturschutzrechtliche Fachplan für die Ebene des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan; ein solcher Plan liegt für den hier betroffenen Bereich nach meiner Kenntnis nicht vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

1.1.9 Öffentliche Grünfläche

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Am südlichen und östlichen Rand des Planbe-reiches soll eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ fest-gesetzt werden. Mit dem vorgesehenen Festset-zungsinhalt werden die damit überzogenen Flächen anderen Nutzungen, insbesondere jeder Art von Bebauung, entzogen. Zu Art und Intensität der Bepflanzung wird dagegen nichts gesagt, und es wird auch keine ausdrückliche Verpflichtung zur Bepflanzung ausgesprochen. Das ist auch durchaus entbehrlich, wenn es sich tatsächlich um eine öffentliche Grünfläche handelt, für deren Bepflanzung und Unterhaltung ein öffentlicher Träger, insbesondere die Gemeinde, zuständig ist. Sollte die „Grünfläche“ dagegen Bestandteil der privaten Baugrundstücke werden, so müsste die Bepflanzung näher beschrieben werden, um prüfen zu können, ob tatsächlich der angestrebte Zustand erreicht ist oder ein Pflanzgebot auf der	Es handelt sich um eine öffentliche Grünfläche.

Grundlage des § 178 BauGB ausgesprochen werden muss.

1.1.10 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der vorgefundene und der plangemäße Zustand im Plangebiet werden am Ende der Entwurfsbegründung miteinander verglichen und unter Anwendung des „Städtetag-Modells“ mathematisch bilanziert. Daraus ergibt sich erwartungsgemäß ein Defizit, also eine Einbuße zu Lasten des Naturhaushaltes, das neben der zuvor angesprochenen „Grünfläche“ im Planbereich durch eine externe Maßnahme kompensiert werden soll. Vorgesehen ist auf einer bisherigen Ackerfläche östlich der Ortslage Frellstedt die Schaffung eines „Wiesentümpels“ inmitten einer „halbruderalen Gras- und Staudenflur“. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme ergibt sich eine etwa ausgeglichene Bilanz. Die betreffende Fläche steht nach den mir vorliegenden Informationen im Eigentum der Gemeinde, so dass eine rechtliche Sicherung entbehrlich ist und § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Anwendung kommen kann.	-

1.1.11 Externe Kompensationsmaßnahme

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Diese in Aussicht genommene Kompensationsmaßnahme ist bisher nicht detailliert genug beschrieben, um sie abschließend bewerten zu können. Ich sehe an ihr jedoch bereits jetzt Unwägbarkeiten, die den angestrebten Kompensationswert in Frage stellen können. Dazu gehört insbesondere, dass selbst dann, wenn eine Abdichtung stattfindet, das Niederschlagswasser nicht ausreichen dürfte, um tatsächlich einen „Tümpel“ entstehen zu lassen. Eine Wasserführung des „Wiesentümpels“ müsste aber zumindest bis zum Abschluss der Entwicklung von Amphibien gegeben sein, um nicht eine so genannte „ökologische Falle“ entstehen zu lassen, in der zwar regelmäßig Amphibien laichen, die Entwicklung jedoch aufgrund des zu geringen Wasserstandes nicht vollständig stattfinden kann.	Die beschriebenen Unwägbarkeiten sind nur durch erhöhten Aufwand in der Standorterkundung und vorsorgliche Investitionen in eine Abdichtung zu vermeiden. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, die Maßnahme wie beschrieben durchzuführen und deren Wirksamkeit im Rahmen des Monitorings zu überprüfen. Aus der dann eingetretenen Entwicklung können, zusätzliche Informationen über den Standort und die Parameter der Wasserführung gewonnen werden. Auf dieser Basis können dann ergänzende Maßnahmen durchgeführt werden, die das beabsichtigte Entwicklungsziel sicherstellen.

1.1.12 geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Im Übrigen weise ich zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf folgende Punkte hin: • Im Nordosten und Osten des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG. Dies wird durch die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung nochmals bestätigt. Dieser Sachverhalt muss unbedingt im Abschnitt 3.9.2.1 der Entwurfsbegründung dargestellt werden, und es muss gewährleistet	Der Gemeinde ist kein geschützter Landschaftsbestandteil i.S. des § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (bzw. § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)) und auch kein geschütztes Biotop i.S. des § 30 BNatSchG (bzw. § 24 NAGBNatSchG) bekannt. Im naturschutzfachlichen Gutachten wird darauf hingewiesen, dass keine geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG) betroffen sind.

werden, dass die betroffenen Bereiche nicht durch die festsetzungsgemäße Nutzung zerstört werden. Bei einer Einbeziehung in das Bauland und die Baugrundstücke stünde eine solche Zerstörung mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten.

1.1.13 Artenschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Wenn landwirtschaftliche Flächen vor einer baulichen In-Anspruch-Nahme nicht mehr bewirtschaftet werden, muss damit gerechnet werden, dass sie von Vögeln als Bruthabitat genutzt werden. Deshalb muss vor Baubeginn sichergestellt werden, dass nicht gegen die strengen artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG verstoßen wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch eine Bauzeitenregelung oder Maßnahmen zur Vergrämung berücksichtigt.

1.1.14 Nistplätze in Gehölzen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Durch die Entfernung von Büschen und Bäumen wird es zum Verlust von Nistplätzen kommen. Darauf weist bereits der Abschnitt 6 des „Gutachtens zu Biotoptypen und Brutvögeln“ hin, wo auch auf die Notwendigkeit einer Kompensation hingewiesen wird. Ebenfalls an dieser Stelle wird auf zwei Apfelbäume mit Habitatfunktion („Höhlenbäume“) hingewiesen. Auch sie dürfen nicht durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden.	Es ist zu erwarten, dass 2 oder 3 Apfelbäume an der Kreisstraße beseitigt werden müssen. Diese weisen jedoch keine Nisthöhlen auf.

1.1.15 Kreisstraße 13, Verschiebung der Ortsdurchfahrt

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Nordosten die Kreisstraße 13 mit ein und verläuft im Südosten an ihrer Westseite entlang. Dabei handelt es sich heute nahezu in gesamter Länge um die „freie Strecke“ der Kreisstraße. Eine Verschiebung der Grenze zwischen Ortsdurchfahrt und freier Strecke bis auf die Höhe der Zufahrt zu dem geplanten Baugebiet halte ich für sinnvoll; ein entsprechender Antrag wäre rechtzeitig beim Geschäftsbereich „Ordnung, Verkehr, Veterinärwesen und Verbraucherschutz“ in meinem Hause zu stellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.1.16 Kreisstraße 13, Anschlussverbot und Bauverbotszone

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die weit gehende Zugehörigkeit zur freien Strecke hat zur Folge, dass zunächst die Nutzungsbeschränkungen aus § 24 Abs. 1 NStrG in den Planbereich herüberwirken, nämlich das Anschlussverbot und die vom Fahrbahnrand aus 20 m tiefe Bauverbotszone. Zu Beidem enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen, so dass der § 24 Abs. 6 NStrG sowohl das Anschlussverbot als auch die Bauverbotszone eliminieren würde.	Ein Anschlussverbot wird durch die öffentliche Grünfläche zwischen den Bauflächen und der Kreisstraße gewährleistet. Zur Klarstellung wurde nun noch eine textliche Festsetzung aufgenommen, die Zufahrten durch die Grünfläche ausdrücklich ausschließt. Weiterhin wurde eine Festsetzung aufgenommen, die bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen innerhalb der Fläche ausschließt, die bis-

Um im Interesse der Verkehrssicherheit zumindest den Fortbestand des Anschlussverbotes zu gewährleisten, bitte ich zur Klarstellung dort, wo der Planbereich von Westen her an der Kreisstraße endet, unter Verwendung des entsprechenden Planzeichens aus Ziff. 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung das Anschlussverbot einzutragen. Die Einschränkung der Bauverbotszone wäre ich dagegen in demjenigen Umfang zu akzeptieren bereit, den die Festsetzungen der vorliegenden Entwurfsfassung abstecken; die „öffentliche Grünfläche“ muss allerdings in der vorgesehenen Ausdehnung erhalten und von jeglicher Bebauung frei bleiben.	her Bauverbotszone Zone war (bis 20 m von der Fahrbahnkante der Kreisstraße) und nun als nicht überbaubare Fläche festgesetzt ist.
--	--

1.1.17 Kreisstraße 13, Kreuzungsvereinbarung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Als formale Voraussetzung für den Anschluss der in das Baugebiet führenden Straße an die K 13 wird zu gegebener Zeit eine Kreuzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Geschäftsbereich „Kreisstraßen, Geoinformation und Abfalltechnik“ in meinem Hause abzuschließen sein, in der insbesondere Ausgestaltung, Baudurchführung und Kostentragung für die Einmündung zu regeln sein werden. Einer straßenbaurechtlichen Planfeststellung bedarf es dagegen nicht, denn der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überzieht den Einmündungsbereich mit einer Festsetzung als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“, so dass gem. § 38 Abs. 3 NStrG die Planfeststellung durch ihn ersetzt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.1.18 Ausgestaltung der Verkehrsflächen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Festlegung der Ausgestaltung öffentlicher Verkehrsflächen ist eigentlich nicht die Aufgabe des Bebauungsplanes, sondern bleibt üblicher Weise einer späteren Ausbauplanung vorbehalten, es ergeben sich jedoch Anforderungen an diese Ausgestaltung, die bereits für die Dimensionierung der festzusetzenden „öffentlichen Straßenverkehrsfläche“ von Bedeutung sind. Dazu gehören • die Notwendigkeit, unmittelbar westlich der Einmündung der Planstraße in die K 13 einen ungehinderten Begegnungsverkehr zu ermöglichen, damit Fahrzeuge, die in das Baugebiet einfahren wollen, aber auf den Gegenverkehr warten müssen, sich nicht auf die Kreisstraße zurückstauen. Zu diesem Zweck ist die Breite der Verkehrsfläche in dem Abschnitt südlich des Regenrückhaltebeckens mit 8,5 m besonders großzügig gewählt; dem stimme ich zu;	-

1.1.19 Ruhender Verkehr

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
• die Notwendigkeit, Flächen für den ruhenden Verkehr auch im öffentlichen Straßenraum bereitzustellen, um den Bedürfnissen von Lieferverkehr und Besuchern gerecht zu werden. Der ruhende Verkehr lässt sich nicht auf die Einstellplätze auf den Baugrundstücken verweisen, sondern Parkplätze auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Praxis unverzichtbar. Im Übrigen stimme ich den Überlegungen zu, die im Abschnitt 3.6.1.1.1 der Entwurfsbegründung dargestellt werden.	Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche ist so bemessen, dass dort Flächen für den ruhenden Verkehr verfügbar sind.

1.1.20 Kreisstraße 13, Standort der Ortstafel

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Baugebietes und seiner Anbindung an die K 13 sehe ich die Notwendigkeit, den Standort der Ortstafel an dieser Straße zu überprüfen, und dasselbe kündigt auch der Abschnitt 3.6.1.1.1 der Entwurfsbegründung an. Für die Wahl eines neuen Standortes enthalten dabei sowohl die StVO als auch die Verwaltungsvorschriften zum Verkehrszeichen 310, der Ortstafel, Vorgaben. Beispielsweise muss am Standort der Ortstafel für den ortseinwärts Fahrenden erkennbar die geschlossene Bebauung beginnen, und das setzt auch voraus, dass die Straße, an der die Ortstafel steht, eine Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke haben muss. Außerdem darf der Standort der Ortstafel nicht unter dem Gesichtspunkt einer Geschwindigkeitsreduzierung gewählt werden, denn damit entstünde eine Scheinsicherheit, weil dann in der Praxis die geschwindigkeitsdämpfende Wirkung ausbliebe. Dies schließt auch aus, dass der Standort der Ortstafel in der Absicht gewählt wird, über die Geschwindigkeitsreduzierung einen Beitrag zum Schallschutz für das Baugebiet zu leisten. Vor diesem Hintergrund ist es derzeit nicht möglich, zum zukünftigen Standort der Ortstafel eine abschließende Aussage zu treffen, sondern diese Entscheidung wird erst nach Realisierung des Baugebietes als Ergebnis einer genauen Prüfung vor Ort möglich sein.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.1.21 Bauweise

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zur festgesetzten „offenen Bauweise“ und dem zugehörigen Abschnitt 3.4 der Entwurfsbegründung weise ich darauf hin, dass die Begriffe „Einzelhäuser“ und „Einfamilienhäuser“ keineswegs identisch sind. Der Begriff „Einzelhaus“ bestimmt lediglich das (bauordnungsrechtliche) Verhältnis des Gebäudes zu den Grundstücksgrenzen. Darunter kann aber auch ein Zehn-	Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.

familienhaus mit Mietwohnungen fallen. Im Hinblick darauf empfehle ich, den Abschnitt 3.4 der Entwurfsbegründung kritisch zu überprüfen, damit sich daran keine Missverständnisse knüpfen. In meiner bauaufsichtlichen Praxis hat sich jüngst mehrfach gezeigt, dass für das Gebiet des Landkreises Helmstedt durchaus auch eine nicht unbedeutende Nachfrage nach Geschosswohnungsbau besteht.

1.1.22 Höhe baulicher Anlagen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die textliche Festsetzung Nr. 1 begrenzt die Höhenentwicklung der Gebäude ergänzend zu der eher unscharfen Zahl der Vollgeschosse mittels eines absoluten Wertes. Die Bezugsebene für diese Höhenbegrenzung soll dabei durch Punkte im Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen definiert werden. Die Höhenlage dieser Punkte ist allerdings während der Realisierungsphase des Baugebietes noch nicht aus der Örtlichkeit „abzugreifen“, sondern nur aus der internen Ausbauplanung der Gemeinde zu entnehmen. Um sie sowohl für mich als vollziehende Bauaufsichtsbehörde als auch für die Entwurfsverfasser, die in Anzeigeverfahren nach § 62 NBauO die Verantwortung tragen, zugänglich zu machen, halte ich es für erforderlich, diese Ausbauplanung in geeigneter Weise zu veröffentlichen, beispielsweise als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Gemeinde wird frühzeitig einen Höhenplan zur Verfügung stellen.

1.1.23 Straßenbegleitender Graben

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Entlang der K 13 verlaufen Straßenseitengräben mit dem rechtlichen Status von Gewässern III. Ordnung. Derjenige an der Westseite muss für die Anbindung des geplanten Baugebietes gequert werden; dafür ist eine Genehmigung nach § 57 NWG erforderlich. Der Status als Gewässer III. Ordnung hat Nutzungsbeschränkungen mit wasserrechtlicher Grundlage zur Folge.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.1.24 Schmutzwasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Nach dem Abschnitt 3.6 der Entwurfsbegründung soll das im geplanten Baugebiet anfallende Schmutzwasser gesammelt und sodann über die vorhandene Kanalisation der zentralen Kläranlage zugeleitet werden. Dieser Lösung stimme ich zu, halte sie sogar für unabdingbar.	-

1.1.25 Niederschlagswasser, Einleitgenehmigung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wird an derselben Stelle mitgeteilt, eine Versickerung auf den Grundstücken im Planbereich sei <u>nicht</u> möglich, und deswegen solle ein Regen-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wurde inzwischen überarbeitet. Es ist in der Begründung dargestellt.

wasserkanal verlegt und ein Regenrückhaltebecken angelegt werden. Über den weiteren Verbleib des Niederschlagswassers wird allerdings nichts gesagt. Käme es am Ende zur Einleitung in ein Oberflächengewässer, so bedürfte dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. der quantitativen Anpassung einer bereits früher erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis. In diesem Rahmen wäre nachzuweisen, dass der Vorfluter das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser tatsächlich schadlos wird abführen können.	
--	--

1.1.26 Oberflächenabfluss in Hanglage

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Besondere Beachtung wird die Hanglage nördlich des Planbereiches erfordern: Wenn es als Folge einer zunehmenden Versiegelung im Planbereich zu einem vermehrten Abfluss von Niederschlagswasser kommt, muss dieses an der oberen Böschungskante in geeigneter Weise gefasst werden, um zu verhindern, dass wegen der Geländeneigung und des lehmigen Untergrundes Bodenerosionen auftreten, die schlimmstenfalls auch zu Schäden im geplanten Baugebiet führen könnten.	Die Flächen nördlich des Plangebietes entwässern im Wesentlichen nach Norden oder Osten und nicht in das Plangebiet.

1.1.27 Wasserrechtlicher Genehmigungsvorbehalt

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Sollte es trotz der oben geäußerten Vorbehalte bei der Kompensation mittels des „Wiesentümpels“ bleiben, so ist dafür zunächst keine wasserrechtliche Erlaubnis oder Genehmigung erforderlich. Etwas Anderes gilt allerdings dann, wenn es zu einer Verbindung zum Grundwasser oder zu einer Einspeisung aus einem Oberflächengewässer käme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zurzeit sind keine Einspeisung aus einem Oberflächengewässer und kein Grundwasseranschnitt geplant.

1.1.28 Geothermie

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Soweit im Planbereich eine Geothermie-Nutzung in Betracht gezogen wird, ist bereits jetzt absehbar, dass es sich bezüglich Erdwärmesonden um ein „bedingt zulässiges Gebiet“ handelt, so dass dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis auf der Basis des § 8 WHG erforderlich ist. Inwieweit dies auch für Erdwärmekollektoranlagen gilt, lässt sich derzeit noch nicht abschließend beurteilen, da noch kein Baugrundgutachten vorliegt. Im Übrigen verweise ich grundsätzlich auf den Leitfaden „Erdwärmennutzung in Niedersachsen“, der als Heft 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“ veröffentlicht worden ist und kostenlos aus dem Internet-Auftritt des LBEG heruntergeladen oder dort eingesehen werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.1.29 Kostenbelastung der Gemeinde

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Im Abschnitt 3.8 der Entwurfsbegründung wird mitgeteilt, das Baugebiet solle in eigener Verantwortung der Gemeinde realisiert werden. Damit ergibt sich die Frage nach der daraus entstehenden Kostenbelastung und nach deren Tragbarkeit für die Gemeinde. Ich bitte, die Entwurfsbegründung an dieser Stelle zu ergänzen.	Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

1.2 Regionalverband Großraum Braunschweig, Schreiben vom 24.08.2018**1.2.1**

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb eines in der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig festgelegten Vorranggebietes Trinkwassergewinnung sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. Aufgrund der Aufgabe der Trinkwasserförderung des Wasserwerks Frellstedt ist das Vorranggebiet Trinkwassergewinnung funktionslos geworden und somit nicht mehr zu beachten. Die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft stellt als Grundsatz der Raumordnung eine Vorgabe für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen dar und ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. In meiner Funktion als Aufgabenträger des Öffentlichen Personennahverkehrs auf Schiene und Straße für den Verbandsbereich nehme ich wie folgt Stellung: In die Begründung zum Bebauungsplan sind Aussagen aufzunehmen zu der geplanten bzw. vorhandenen ÖPNV-Erschließung des geplanten Baugebietes (erschließende Bushaltestelle und dort haltende Buslinien), vor dem Hintergrund der Aussagen im Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig (NVP 2016), der in Kapitel (2.2 folgende Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung enthält: Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bedienungssachsen benötigen eine kostenintensive Erschließung, um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der Erschließungsplanung bzw. Abwägung zu berücksichtigen. Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 - 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich.	
---	--

1.3 LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 30.7.2018

1.3.1 Kampfmittel

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinswirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage): Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.	Zur weiteren Aufklärung der Fragestellung wurde eine Luftbildauswertung beauftragt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.	
--	--

1.4 Avacon Netz GmbH, Schreiben vom 21.8.2018

1.4.1 Elektrische Energie und Gas

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Für die Versorgung der geplanten Neubauten mit Strom werden Erweiterungen unserer in der Nähe vorhandenen Netze erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Kabel sollten mit uns zu gegebener Zeit abgestimmt werden. Wir bitten Sie, uns zeitnah an den weiteren Planungen zu beteiligen, damit es im Zuge der Erschließungsarbeiten zu keinen unnötigen Verzögerungen kommt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.5 Wasserverband Weddel-Lehre, Schreiben vom 27.8.2018

1.5.1 Regenwasserableitung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
grundsätzlich hat der Wasserverband Weddel-Lehre keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben. Der Wasserverband hat lediglich Bedenken bei der Wahl des Standorts für das Regenrückhaltebeckens (RRB). Wir würden vorschlagen, dass RRB auf das Flurstück 162/4 zu verlegen, da dort eine bessere Entwässerung des Notüberlaufs realisiert werden kann. Die Planung sollte mit dem WWL abgestimmt werden.	Das Entwässerungskonzept wurde inzwischen überarbeitet. Es wird in der Begründung dargestellt.

1.6 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 8.8.2012

1.6.1 Allgemeines

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
die Gemeinde Frellstedt plant in der Ortschaft Frellstedt die Aufstellung o.g. Bebauungsplans, um an dieser Stelle eine Einzel- und Doppelhausbebauung auf insgesamt 24 Grundstücken nach den Maßgaben eines allgemeinen Wohngebiets zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst rund 2,8 ha und wird im Flächennutzungsplan als Wohnbauland und zu einem weiteren Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die Abweichung vom F-Plan als städtebaulich verträglich angesehen wird, wird auf eine Änderung verzichtet. Als Träger öffentlicher Belange werden wir an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt und kommen nach Rücksprache mit der örtlichen	-

Landwirtschaft zu folgendem Ergebnis:	
---------------------------------------	--

1.6.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zunächst verweisen wir auf den Grundsatz des schonenden Umgangs gemäß § 1 a BauGB, wonach der Bedarf an landwirtschaftlichen Flächen für Bauzwecke nachvollziehbar zu begründen ist. Aus unserer Sicht sind detaillierte Prüfungen der vorhandenen Möglichkeiten zur Nachverdichtung oder der Inanspruchnahme geringwertigerer bzw. nicht landwirtschaftlich genutzter Standorte darzulegen. Sofern diese Planungen nachvollziehbar begründet werden können und an dem Vorhaben in der Form festgehalten werden sollte, bitten wir um Beachtung folgender Punkte:	Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

1.6.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Wir begrüßen, dass in der Begründung bereits auf die Toleranz bezüglich landwirtschaftlicher Emissionen hingewiesen wird und ergänzen an dieser Stelle, dass diese zu jeder Zeit zu tolerieren sind und auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit auftreten können. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Tierhaltung (Weidehaltung) direkt hinter dem östlich der Warberger Straße gelegenen Baugrundstück anzusprechen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Weide wurde inzwischen zu Ackerland umgewandelt.

1.6.4 Anpflanzungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der Planzeichnung und Begründung ist zu entnehmen, dass an der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs Anpflanzungen mit einheimischen Sträuchern und Gehölzen angelegt werden sollen. Diesbezüglich weisen wir darauf hin, dass dabei ausreichende Abstände zu der angrenzenden Ackerfläche eingehalten werden, um ein Hereinwachsen von Wurzelwerk und eine Beschattung der landwirtschaftlichen Bestände möglichst zu vermeiden. Ebenso haben regelmäßige Pflegeschnitte an den Anpflanzungen zu erfolgen, durch die herübertagendes Geäst, das die Bewirtschaftung erschwert, entfernt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.6.5 Straßenbegleitender Graben

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Entlang der Warberger Straße verläuft ein Graben, der der Oberflächenentwässerung der Ackerflächen dient. Wenn aus dem geplanten Regenrückhaltebecken Wasser in diesen Graben abgeleitet werden soll, ist zu klären, ob die hydraulische Leistungsfähigkeit dieser Entwässerungseinrichtung ausreichend ist, um Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Nutzflächen zu vermei-	Der Hinweis wird berücksichtigt.

den.	
------	--

1.6.1 Kompensationsmaßnahmen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Bezüglich der Kompensation ist darauf hinzuweisen, dass solche Maßnahmen ebenfalls unter dem Aspekt der größtmöglichen Flächenschonung anzulegen sind, um die Landwirtschaft nicht auch an dieser Stelle mit weiteren Flächenverlusten zu belasten. Dafür empfehlen sich beispielsweise die Entsiegelung von Industriebrachen, Produktionsintegrierte Maßnahmen auch landwirtschaftlichen Flächen oder die ökologische Aufwertung von Forstflächen. Wir bitten darum, solchen Maßnahmen grundsätzlich Vorrang zu gewähren. Da es sich bei den geplanten Kompensationsflächen um kleine keilförmige Teilschläge handelt, die bereits aus der Produktion genommen wurden und brachliegen, ist es aus agrarstruktureller Sicht zu vertreten, diese Flächen für Kompensationsmaßnahmen zu verwenden. Bei der Anlage des geplanten Tümpels und der Ruderalflur ist zu beachten, dass die Gräben, die die Flächen durchkreuzen unbedingt erhalten und zukünftig auch weiter unterhalten werden, da diese Gräben Oberflächenwasser und Dränagen aufnehmen und von den Ackerflächen ableiten. Um einer Vernässung dieser Flächen vorzubeugen, ist ein uneingeschränkter Abfluss des Wassers zu gewährleisten. Wir unterstützen die Möglichkeit der regelmäßigen Pflege der Kompensationsflächen, durch die eine übermäßige Unkrautentwicklung unterdrückt werden soll. Insbesondere an Kanten zu Ackerland ist ein Hereinwachsen von Unkraut zu unterbinden. Ebenso ist dafür zu sorgen, dass Distelnester rechtzeitig entfernt werden, sodass kein Samenflug auf die umliegenden Ackerflächen stattfinden kann. Sofern die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen nachvollziehbar dargelegt wird und unsere Hinweise Berücksichtigung finden, können wir den Planungen zustimmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung ergeben sich daraus nicht. Die Gemeinde wird die angesprochenen Belange bei der Anlage und Unterhaltung der Ausgleichsflächen angemessen berücksichtigen.

1.7 Telekom, Schreiben vom 13.8.2018

1.7.1 Telekommunikation

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB betroffene Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

1.8 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 27.8.2018

1.8.1 Telekommunikationsanlagen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.9 IHK Braunschweig, Schreiben vom 10.08.2018

1.9.1 Keine Bedenken

1.10 Tennet TSO GmbH, Schreiben vom 6.8.2018

1.10.1 Keine Bedenken

1.11 LGLN, Katasteramt Helmstedt, Schreiben vom 6.8.2018

1.11.1 Keine Bedenken

1.1 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Schreiben vom 7.8.2018

1.1.1 Keine Bedenken

1.2 NABU Kreisgruppe Helmstedt, Schreiben vom 27.8.2018

1.2.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der Naturschutzbund (NABU) lehnt die geplante Baumaßnahme aus grundsätzlichen Erwägungen ab. Nicht die Planung wird kritisiert, vielmehr die Tatsache, dass mit dem Baugebiet weitere Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entnommen werden und die Flächenversiegelung fortschreitet.	Die Gemeinde kann die angestrebte Siedlungsentwicklung nicht ohne die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erreichen.

1.2.2 Angrenzender Baumbestand

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Das überplante Areal liegt am südlichen Ortsrand, der dort aktuell von einer Fläche mit älteren Bäumen begrenzt wird. Mit der Bebauung der	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um dem angesprochenen Konflikt zu begegnen

geplanten Fläche wird der Charakter des Ortsrands nachteilig verändert und hat außerdem zur Folge, dass Flora und Fauna des parkähnlichen, angrenzenden Geländes Schaden nehmen können. Zu späteren Anlässen könnten Anlieger den alten und schützenswerten Baumbestand zum Anlass nehmen, dass aus Sicherheitsgründen dort Bäume entfernt werden müssen.	hat die Gemeinde in diesem Bereich eine größere nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Die Gemeinde hält im Übrigen die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechtes für geeignet potentielle Konflikte zu lösen.
---	---

1.2.3 Landschaftsbild

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der jetzige Ortsrand ist an dieser Stelle prägend für Frellstedt, die bauliche Nutzung würde das Landschafts- und Ortsbild erheblich verändern.	Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden in der Begründung beschrieben. Durch die Festsetzung von Grünflächen und Anpflanzungen soll eine landschaftsgerechte Neugestaltung erreicht werden.

1.2.4 Alternative Siedlungserweiterungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Aus Sicht des NABU sollte die innerörtliche Bebauung und Verbesserung bestehender Bauten für eine ökologische Besiedlung genutzt werden. Es spräche auch nichts gegen einer Erweiterung des Dorfs in nördlicher Richtung zwischen der ehemaligen Post und dem ausgelagerten Grundstück in Richtung Bahnhof. Eine mehrgeschossige Bebauung sollte zudem möglich sein.	Die Gemeinde hat die Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt. Eine Siedlungsentwicklung nördlich der Ortslage steht insbesondere mit der Bahnstrecken Braunschweig-Magdeburg, die intensiv mit Güterverkehr belegt ist, im Konflikt.

1.2.5 Zersiedlung und Umweltfolgen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der NABU sieht seine ablehnende Haltung auch in Zusammenhang mit den vielen anderen Baugebieten, die in der Samtgemeinde Nord-Elm entstanden sind. Eine weitere Zersiedlung bedeutet Verlust von landwirtschaftlichen Flächen, Versiegelung von Boden und als weitere Folge eine zusätzliche Belastung der Vorfluter wie die Schunter bei den immer öfter auftretenden Starkregenanstößen.	Die Gemeinde hat die Umweltfolgen in der Begründung beschrieben. Dennoch hält sie eine Siedlungserweiterung für notwendig, um Frellstedter Bürgern ein Baugrundstück zur Verfügung stellen zu können und eine ausgeglichene demografische Struktur zu sichern.

1.3 Anglerverband Niedersachsen, Schreiben vom 30.7.2018

1.3.1 Keine Bedenken

1.4 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Schreiben vom 30.7.2018

1.4.1 Keine Bedenken

2 Nachbargemeinden

Nachbargemeinden haben sich zu der Planung nicht geäußert.