



LANDKREIS HELMSTEDT

Samtgemeinde Nord-Elm

DER OBERKREISDIREKTOR

Eing. / 23. AUG. 1996

376

Landkreis Helmstedt - Südertor 6 - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Helmstedt, den 21.08.1996

Gegen Empfangsbekanntnis

Az.: 692-21-54103.05-06

Gemeinde Frellstedt
über
Samtgemeinde Nord-Elm
Postfach 3

38373 Süplingen

Betr.: Bauleitplanung - Bebauungsplan "Helmstedter Straße"
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung;
hier: Anzeigeverfahren gem. § 11 des Baugesetzbuches
(BauGB)

Bezug: Anzeige der Gemeinde Frellstedt vom 26.04.1996, hier
eingegangen am 28.05.1996, Frist gem. § 11 Abs. 3 Satz
1 BauGB bis 28.08.1996

Anlg.: Urschrift des Bebauungsplanes und der Begründung

Hiermit erkläre ich auf die Anzeige der Gemeinde hin, daß
ich keine Verletzung von Rechtsvorschriften beim Zustande-
kommen des o.g. Bebauungsplanes geltend mache.

Ich beanstande jedoch unter Bezugnahme auf die Ziff. 35.8.4
der Nds. Verwaltungsvorschriften zum BauGB die folgenden re-
daktionellen Mängel:

1. Auf dem Bebauungsplan fehlt die Angabe der maßgeblichen
Fassung der Baunutzungsverordnung; sie ist nachzutragen.
Dazu verweise ich auf die Ziff. 42.4 der Nds. VV-BauGB,
Buchst. h).
2. In der Urschrift der Begründung zum Bebauungsplan fehlt
auf der bereits vorbereiteten Papierlasche noch der Sie-
gelabdruck, der die Verbindung tatsächlich urkundensicher
macht. Dieser Siegelabdruck ist anzubringen.

Das Rechtsetzungsverfahren kann unmittelbar durch die Be-
kanntmachung gem. § 12 BauGB abgeschlossen werden.

Die für meine Akten bestimmten Unterlagen habe ich einbe-
halten.

Auf die Ziff. 38.1 der Niedersächsischen Verwaltungsvorschriften zum BauGB, betreffend die Übersendung von Planausfertigungen, weise ich hin. Außerdem bitte ich gemäß Ziff. 38.2 VV-BauGB um Übersendung einer zusätzlichen Planausfertigung zum Dienstgebrauch in meinem Bauordnungs- und Planungsamt. Diese Ausfertigung wird kurzfristig nach dem Inkrafttreten des Planes benötigt, da ich anderenfalls als Bauaufsichtsbehörde den Plan nicht vollziehen kann.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Helmstedt, Südertor 6, 38350 Helmstedt, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen. Die Frist wird auch durch Einlegung des Widerspruches bei der Bezirksregierung Braunschweig in Braunschweig gewahrt.

Im Auftrage



Baudezernent



Fre-6

BEGRÜNDUNG

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG So/Ma

**ZUM BEBAUUNGSPLAN "HELMSTEDTER STRASSE", MIT ÖRTLICHER
BAUVORSCHRIFT, GEMEINDE FRELLSTEDT, SAMTGEMEINDE NORD-ELM,
LANDKREIS HELMSTEDT**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE FRELLSTEDT

1995/96

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-GEOGR. P. SOBECK; CAND.-ARCH. I. GUTSCHE;
A. HOFFMANN; A. MANGANO, K. MÜLLER**

BEGRÜNDUNG

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG So/Mü
zum Bebauungsplan "HELMSTEDTER STRASSE", MIT ÖRTLICHER
BAUVORSCHRIFT, Gemeinde Frellstedt, Samtgemeinde Nord-Elm, Landkreis
Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

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

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm ²⁾ weist der Samtgemeinde Nord-Elm die Aufgabe eines Grundzentrums zu (Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs). Hier gilt, daß "die gewachsenen Siedlungsbereiche der Gemeinde ... so zu entwickeln (sind), daß die Bedürfnisse der Bevölkerung - insbesondere Wohnen, Versorgung, Freizeit und Erholung - sowie die Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft berücksichtigt werden".

Zentraler Ort in der Samtgemeinde ist Süpplingen.

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

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

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

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nord-Elm mit dem Stand der 2. Änderung entwickelt.

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Helmstedt

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um zum einen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen des historisch gewachsenen Ortskerns in den Bereichen um den Lindenplatz und entlang der Helmstedter Straße planungsrechtlich abzusichern und zum anderen im nördlichen Anschluß daran ein Baugebiet zu schaffen, bei dem sich die weitere Entwicklung des Ortskerns an den vorhandenen Strukturen Frellstedts orientiert und in diesem Sinne auch weiter verläuft.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

- Dorfgebiet (MD1), (MD2)

In Abstimmung mit der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nord-Elm und unter den Aspekten der Rücksichtnahme auf den baulichen Bestand mit angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben, der Gemeindeverwaltung, einer Gastwirtschaft, einer Fleischerei sowie zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden wird nach der Art der baulichen Nutzung entlang der Helmstedter sowie der Warberger Straße und um den Lindenplatz ein Dorfgebiet (MD1) und im nördlichen Anschluß daran ein Dorfgebiet (MD2) festgesetzt.

Der Lindenplatz nimmt als Schnittpunkt der Bahnhofstraße, der Helmstedter Straße und der Warberger Straße eine zentrale Stellung ein. Die Lage der das Ortsbild insoweit charakterisierenden Gebäude ist dadurch gekennzeichnet, daß sie unmittelbar bzw. mit einem ganz geringen Abstand bis zu 1 m an die Straße bzw. an den Straßenbord gebaut sind.

Für die Flächen des Dorfgebietes MD1 werden keine Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise getroffen, da sich die bauliche Struktur selbst und auch in der Ausnutzung der Grundstücke recht vielschichtig darstellt.

Hier sind bauliche Veränderungen nach Einordnungsgrundsätzen möglich. Die städtebauliche Absicht der Gemeinde Frellstedt ist, vor allem der Randbebauung um den Lindenplatz eine geschlossen wirkende Platzwand zu geben und auch entlang der Helmstedter Straße die geschlossene Straßenfront zu erhalten. Daher wird straßenseitig entlang der Grundstücksgrenzen eine Baulinie vorgegeben, die in die Grundstücke hinein in eine Baugrenze übergeht.

Mit der Festsetzung einer Baulinie soll entgegengewirkt werden, daß der Eindruck einer raumbildenden Kante verloren geht, die Platzfront "aufgerissen" wirkt und der Lindenplatz als solcher nicht mehr erlebbar ist.

Für die Platzrandbebauung mit ihren Ausläufern entlang der Helmstedter

und der Warberger Straße wird die Zahl der Vollgeschosse, dem baulichen Bestand entsprechend, zwingend mit 2 festgesetzt. Die zwingend mit 2 festgesetzte Zahl der Vollgeschosse innerhalb der MD 1 bezieht sich nur auf die Hauptnutzung (hier: Wohngebäude). Damit sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb des Bereiches A (nicht gedeckte Stellplätze auch innerhalb des Bereiches A) innerhalb der MD 1 und des MD 2 zulässig. Vorhandene Gebäude, die z. B. ein- oder dreigeschossig sind, haben Bestandsschutz.

Im MD 1 würde eine lediglich eingeschossige Bebauung zu keinem befriedigenden Raumabschluß führen, würde auch nicht dem vorgefundenen Bestand entsprechen und bedeutet außerdem, die für einen zentralen Platz wünschenswerte und sinnvolle Bebauungsdichte aufzugeben.

Dazu wird auch auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 (5) letzter Satz BauGB) verwiesen.

Diese Festsetzungen stehen im Einklang mit den Zielen des Dorferneuerungsplanes Frellstedt.

Durch die Festsetzung des Dorfgebietes MD1 soll gleichzeitig der Erhalt und die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe an der Helmstedter Straße 1 und 2 planungsrechtlich abgesichert werden. Auf § 5 (1) BauNVO wird entsprechend verwiesen.

Während die Hofstelle an der Helmstedter Straße 2 als Marktfruchtbaubetrieb ausgeprägt ist, handelt es sich bei der Hofstelle an der Helmstedter Straße 1 um einen Mischbetrieb mit Milchviehhaltung (ca. 12 Kühe).

Durch Abstandshaltung, die begrenzte Stückzahl an Milchvieh, die erhöhte Lage und eine vorherrschende Windrichtung aus Westen ist das im Norden gelegene MD 2 von etwaigen Emissionen aus dieser Viehhaltung nicht merklich berührt.

Im übrigen ist bei Geruchstoffemissionen durch Dungstätten und Tiergerüchen aus den Stallungen davon auszugehen, daß diese eine typische Begleiterscheinung eines MD-Gebietes sind und diese dort nicht als nachteilige Wirkung auf die Umgebung im Sinne einer unzulässigen Störung angesehen werden können (VGH BW. UV. 20/13.1968 - II 916/67-BRS 20 Nr. 52). Darüber hinaus ist vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, wie es durch die Rechtsprechung entwickelt worden ist, in den Dorfgebieten auszugehen.

Desweiteren ist zu bemerken, daß nach Auskunft des Landwirts an der Helmstedter Straße 1 Ende 1995 der Betriebszweig Viehwirtschaft eingestellt wurde, so daß die bisher als Grünland genutzte nördlich angrenzende Fläche nunmehr einer intensiven Ackerwirtschaft zugeführt wurde.

Über die textliche Festsetzung Ziff. 1 wird darüberhinaus geregelt, daß in den mit A gekennzeichneten Bereichen innerhalb des Dorfgebietes MD1 gedeckte Stellplätze (Carports), Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind. Nicht gedeckte Stellplätze werden im Bereich A nicht ausgeschlossen, da diese im Gegensatz zu Carports, Garagen, etc. nicht ständig optisch relevant sind.

Für vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes bestehende Gebäude sind Nutzungsänderungen im Sinne von Satz 1 zulässig.

Diese textliche Festsetzung wird vor allem mit der vorgefundenen städtebaulichen Situation in diesem Bereich begründet, die sich aus der historisch gewachsenen und dörflichen Struktur ergibt. Die Tiefe des Bereiches A wurde nicht willkürlich gewählt, sondern sie orientiert sich im wesentlichen an der Tiefe (Hinterkante) der benachbarten Hauptgebäude. Sie nimmt also den historischen Bestand zum Maßstab, der in seiner baulichen Ausprägung (Länge und Breite der Baukörper) differiert, so daß hier aus städtebaulichen Gründen keine einheitliche Tiefe festgesetzt werden kann.

Um zu gewährleisten, daß sich die weitere Entwicklung des Ortskerns an den vorhandenen dörflichen Strukturen Frellstedts orientiert und in diesem Sinne auch weiter verläuft, wird im nördlichen Anschluß an das MD1 ein weiteres Dorfgebiet (MD2) festgesetzt. Die Festsetzung dieses Baugebietes ist erforderlich, um die Nachfrage nach Bauplätzen innerhalb der dörflich geprägten Ortslage Frellstedts zu decken. Hier sind gem. § 5 (1) BauNVO die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, das Wohnen und die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienende Handwerksbetriebe zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung von Grundflächenzahlen und eine Geschossigkeit als zulässige Höchstgrenze geregelt. Als Grundflächenzahl wurde 0,3 gewählt, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Mit Rücksicht auf die Einfügung in das Landschaftsbild wird aufgrund der peripheren Lage des Baugebietes die höchstzulässige Geschossigkeit mit 1 festgesetzt.

Durch die Festlegung der offenen Bauweise soll eine gewisse Flexibilität auf den Grundstücken im Hinblick auf die Bereitstellung von Flächen für landwirtschaftliche Betriebe, sonstiges Wohnen etc. im Sinne des § 5 (1) BauNVO erreicht werden.

Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen in diesem nördlichen Ortsrandbereich wird verzichtet, da die Baugrenzen durch deren Aufteilung die Form der baulichen Strukturen ausreichend vorgeben und sich an die Ausprägung vorhandener Hakenhofanlagen des alten Dorfkerns anlehnen. Damit soll ein harmonischer Anschluß an das Altdorf unter Bewahrung der Ortsansicht von Norden erreicht werden.

Die Zurücknahme der Baugrenze auf einen Abstand von 10 m zum westlich angrenzenden Friedhof erfolgt aus Pietätsgründen.

Zur Unterscheidung der Dorfgebiete MD1 und MD2 als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und auch zur Abgrenzung des Ausschlusses von gedeckten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen innerhalb des MD1 wird gem. 15.14 der PlanzV 1990 das entsprechende Planzeichen vorgegeben.

- Verkehrsflächen

Die Gemeinde Frellstedt insgesamt, wie auch das in Rede stehende Plangebiet ist über die nord-süd gerichtete Achse der Warberger und der Bahnhofstraße (K 13, Warberg - Frellstedt - Süplingen) und den Straßenzug der Helmstedter Straße (L 626, Rábke - Frellstedt - B 1), der in West-Ost Richtung verläuft, in das klassifizierte, regionale Straßennetz eingebunden.

Am Zusammenlauf der Kreisstraße 13 mit der Landesstraße 626 liegt der Lindenplatz, der die zentrale Funktion einer Grünfläche mit Großbaumbestand und einer öffentlichen Parkfläche ausübt.

Der bauliche Bestand wird direkt von den genannten Straßenzügen erschlossen.

Von der Helmstedter Straße, in nördliche Richtung abzweigend, führt ein teilweise ausgebauter Straßenzug in Richtung Friedhof. In der Verlängerung dieses Verkehrsweges ist ein Wendehammer geplant, um u.a. hier für Müllfahrzeuge eine Wendemöglichkeit (16 m Durchmesser) vorzugeben. Im westlichen Anschluß soll innerhalb der Straßenverkehrsfläche eine öffentliche Parkfläche entstehen, die den Besuchern des Friedhofs dienen soll.

Das neue Baugebiet (MD2) wird von einer neu anzulegenden, zuerst in östliche, dann in nördliche Richtung verlaufenden Stichstraße direkt erschlossen. Diese schließt sich unmittelbar an die Wendemöglichkeit an. Die Breite der Planstraße wird gemäß den Empfehlungen für den Ausbau von Erschließungsstraßen (EAE) ausgebaut.

Die Stichstraße zur Erschließung der wenigen Grundstücke wird im Zuge der Realisierung des Baugebietes verkehrsberuhigt ausgebaut werden, so daß einer Gefährdung von Kleinkindern und älteren Menschen von vornherein entgegengewirkt wird.

Zur Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit wird vonseiten der Gemeinde Frellstedt angestrebt, die Unzulänglichkeiten aufweisenden privaten Flächen am südlichen und östlichen Platzausgang in die Straßenverkehrsfläche zu integrieren und Gehwege in der erforderlichen Breite herzustellen.

- Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche zwischen dem Bereich der Gemeindeverwaltung und dem Friedhof, die z.Zt. als Nutzgarten genutzt wird, soll für einen Teilbereich diese Nutzung beibehalten, auf dem anderen Teilbereich soll eine Weiterentwicklung in Richtung Wiese mit einer Bepflanzung von Obstbäumen stattfinden.

Die öffentliche Grünfläche mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient als Ausgleichsfläche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes für das neue Baugebiet MD2 einschließlich der Erschließungsanlagen (§ 8 a Abs. 1 S. 4 Bundesnaturschutzgesetz).

- Grünordnung und Landespflege

Die Gemeinde Frellstedt liegt im Naturraum "Helmstedter Mulde", zwischen dem Elm und dem Elz. Die Landschaft zwischen den bewaldeten Höhenzügen wird durch intensiven Ackerbau auf den ertragsreichen Löß-, Geschiebelehm- und Verwitterungslehmböden geprägt.

Das Plangebiet "Helmstedter Straße", das zum größten Teil bereits bebaut ist, liegt im zentralen Bereich der Ortslage Frellstedt.

Nach Norden hin schließt sich in Ortsrandlage das neue Baugebiet an, das eine Fläche einschließlich der neu anzulegenden Erschließungsanlagen von ca. 0,42 ha umfaßt.

Der bebaute Bereich südlich und nördlich der Helmstedter Straße liegt harmonisch eingebettet im Gefüge des historisch gewachsenen Ortskerns. Hier dominieren hofnahe Weideflächen und dorftypische Gärten mit einem Nebeneinander von Zier- und Nutzpflanzen.

Der nördliche Ortsrand wird durch die großen ruhigen Dachflächen der landwirtschaftlich und ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen geprägt, die optisch Raumkanten bilden und durch die typisch dörfliche Struktur zum ländlichen Charakter dieses Siedlungsbereiches beitragen. Im nördlichen Anschluß an den Bereich um die Gemeindeverwaltung schließt sich der ehemalige Schulgarten an, der als Nutzgarten angelegt ist. Die Straßenrandbereiche der Helmstedter und der Bahnhofstraße sowie auch der Lindenplatz werden von einigen ortstypischen Großlaubbbäumen (Linden) eingesäumt. Um hier die Beeinträchtigungen auf ein möglichst geringes Maß zu begrenzen, werden die Großbäume an der Bahnhofstraße, an der Helmstedter Straße und am Lindenplatz als zu erhaltend festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Ziff. 5).

Die Flächen des neu anzulegenden Baugebietes MD2 werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Hier zeigt sich, daß Einzelgehölze und Hecken, die als Nahrungs- und Brutbiotope größeren Wert hätten, nicht vorhanden sind. Offene Gewässer oder Feuchtbiotope sind ebenfalls nicht zu finden, so daß hier von einer sehr geringen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ausgegangen werden kann.

Beeinträchtigungen treten durch die Versiegelungen von Bebauung und Straßen auf, wodurch der Oberflächenabfluß des Wassers erhöht und somit die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt wird. Durch den Bebauungsplan wird in demjenigen Teil des Plangebietes, der bisher nicht bebaut ist, ein Eingriff im Sinne des § 8a Abs. 1 BNatSchG vorbereitet. Für diesen Teilbereich ist daher nach dieser Vorschrift abschließend über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um den Teilbereich MD2. Desweiteren finden flächenmäßig geringe Eingriffe auf Teilbereichen der Nutzgartenfläche und der daran östlich angrenzenden Dauergrünlandfläche im MD1 statt.

Innerhalb der als MD1 gekennzeichneten bebauten Bereiche eröffnet der Bebauungsplan außer der oben genannten Teilfläche keine zusätzlichen Baumöglichkeiten gegenüber der vorgefundenen Situation. Da weitere Einzelvorhaben durch den Bebauungsplan festgeschrieben werden, entfällt daher für diesen Teil die Anwendung des § 8a Abs. 1 BNatSchG.

Die Beeinflussung der kleinklimatischen Verhältnisse (Wind, Temperatur, Luftaustausch) werden als unerheblich eingestuft, da sowohl die räumliche Lage als auch die Größe (ca. 0,57 ha) der zu betrachtenden Fläche so beschaffen sind, daß dadurch nur geringe Beeinträchtigungen erfolgen. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die maßstabs- und proportionsgerechte Bauweise sowie die örtliche Bauvorschrift und der nördlichen und westlichen Randeingrünung nicht zu rechnen.

Bedingt durch die vorgegebenen Baugrenzen und der Bebauung östlich des relevanten Plangebietes ist davon auszugehen, daß sich die Gebäudestruktur relativ harmonisch mit dem Anschluß an das Altdorf verbinden läßt und es zu keiner erheblichen Veränderung des Dorfumrisses kommt.

Aufgrund der Folgen einer Versiegelung sollte sich diese auf das unbedingt notwendige Maß beschränken. Daher dürfen die notwendige Zuwegung sowie Stellplätze, Terrassen u.ä. nur wasserdurchlässig befestigt werden (siehe textliche Festsetzung Ziff. 7).

Zur Verminderung des Oberflächenwassers und der Bodenversiegelung wurde der Versiegelungsgrad auf 0,3 festgesetzt.

Es ist davon auszugehen, daß an anderer Stelle des Gemeindegebietes eine Ansiedlung mit einem geringeren Eingriff nicht möglich ist.

Zur Kompensierung des Eingriffs in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen:

Am nördlichen und nordwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches wird auf den privaten Grundstücken je eine 3 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um zum einen das Plangebiet einzugrünen und zum anderen eine Abgrenzung gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen und gegenüber dem Friedhof zu erwirken.

Dadurch wird auch gleichzeitig ein harmonischer Übergang von Bebauung zur freien Landschaft erreicht. Desweiteren werden mit dem Pflanzstreifen Nahrungs- und Brutbiotope für Kleinsäuger und Vögel geschaffen. Für die Bepflanzungen sind heimische Arten vorgesehen.

Zudem ist davon auszugehen, daß auch private Hausgärten das Erscheinungsbild des Gebietes bestimmen werden und dadurch allein schon eine Aufwertung der monokulturell, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche im ökologischen Sinne erreicht wird. Um zu gewährleisten, daß die im Ansatz gebrachten typischen Hausgärten entstehen, wird für die zu erwartenden Flächenversiegelungen festgesetzt, daß auf den privaten Grundstücken im MD2 je 100 m² versiegelter Fläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist. Es trifft zwar zu, daß vielfach Hausgärten auch durch standortfremde Florenelemente gekennzeichnet sind. Dies ist jedoch durchaus nicht die Regel. In der Regel stellt ein Hausgarten eine Kombination von einheimischen, standortgerechten und anderen standortfremden Florenelementen dar und ist von ökologischem Vorteil gegenüber intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche.

Zudem wird auf einem intensiv genutzten Acker lediglich eine, häufig nicht standortgerechte und gezüchtete Pflanze auf dem Ackerboden angebaut. Pflanzen und Tiere finden auf intensiv genutzten Äckern meist keinen Lebensraum mehr. Dagegen zeichnet sich der Hausgarten auch bei standortgerechten Pflanzen durch eine erstaunliche Artenvielfalt aus und stellt somit einen wichtigen Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen und Tierarten dar. Die Gemeinde Frellstedt hält an den Planfestsetzungen fest, da sie diese Festsetzungen für ein legitimes und praktikables Instrument zur Wahrung der Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes hält. Die textliche Festsetzung Ziff. 6 wird vonseiten der Gemeinde Frellstedt als durchaus sachgerecht und sinnvoll erachtet, zumal hier sehr bürgernah eine unmittelbare Kompensation auf der Fläche selbst gewährleistet wird. Mit der getroffenen Festsetzung beabsichtigt die Gemeinde durch Einbeziehung der zukünftigen Grundeigentümer eine Sensibilisierung der Bevölkerung gegenüber den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Das "Osnabrücker Modell" legt bei den Wertfaktoren für Hausgärten eine Spanne zwischen 1,0 und 1,5 WE zugrunde. Für die Hausgärten wird der Wert mit 1,0 WE nun am Ende der Wertspanne angesetzt, weil die Gärten weitgehend individuell gestaltet werden können und unklar ist, welche Gestaltung die zukünftigen Bauherren wählen werden.

Zwischen dem Friedhof und dem Bereich mit der Gemeindeverwaltung wird eine öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die standorttypischen Strukturen dieses mit Nutzpflanzen angelegten Gartens sollen für einen Teilbereich erhalten werden, für einen weiteren Teilbereich soll eine Weiterentwicklung in Richtung Wiese mit Obstbäumen erfolgen. Daher soll eine Bepflanzung von 10 Obstbäumen als Hochstamm auf der vorgenannten Fläche stattfinden. Daher wird bei der Ermittlung des Kompensationswertes für die Grabelandfläche ein höherer Wertfaktor von 1,3 angesetzt. Die baumartigen Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

Im Hinblick auf die Durchführbarkeit und den Nutzen der in den textlichen Festsetzungen Ziff. 2 verankerten Obstbaumpflanzungen bewertet die Gemeinde die Maßnahme als vorteilhaft und angemessen. Eine teilweise Verschattung durch Bäume in den Sommermonaten bewahrt die Nutzpflanzen vor einer übermäßigen Sonneneinstrahlung. Das Blätterdach der Bäume schützt gerade in Zeiten längerer Trockenperioden die oberflächennahe Humusschicht vor einer übermäßigen Austrocknung. Desweiteren tragen die Obstbäume wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Lebensraumverbesserung für Insekten und Vögel bei.

Es sei darauf verwiesen, daß die Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsfläche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes für das neue Baugebiet MD2 einschließlich der Erschließungsanlagen ist (§ 8 a Abs. 1 S. 4 BNatSchG). Auf dem Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 213 (1) Nr. 3 BauGB ordnungswidrig handelt, wer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Gemäß § 213 (2) BauGB kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

Zur Ablesbarkeit der Kompensierungsmaßnahmen bezüglich des Eingriffes folgt eine Bilanzierung nach dem sog. "Osnabrücker Modell".

Bilanzierung

Die Gesamtgröße der neu zu bebauenden Fläche (MD2) beträgt ca. 0,42 ha. Zusätzlich werden Eingriffe (Straße bzw. Parkpätze) auf der östlichen Nutzgartenfläche (ca. 0,12 ha) und östlich daran anschließend auf der MD1 Fläche, nordwestlich des Hofes Helmstedter Straße 1 (ca. 0,03 ha) vorgenommen.

An überplanten Biotoptypen ist neben einem Acker (Wertfaktor 0,8), Grabeland im Bereich der Nutzgartenfläche (Wertfaktor 1,2) und Dauergrünland auf dem Hof Helmstedter Straße 1 (Wertfaktor 1,3) betroffen.

Daraus ergibt sich für die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (100%-iger Verlust):

Acker	ca. 0,42 ha x 0,8 =	0,34 WE ³⁾
Grabeland	ca. 0,12 ha x 1,2 =	0,14 WE
Dauergrünland	ca. 0,03 ha x 1,3 =	0,04 WE

0,52 WE

Für die Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche ergibt sich:

Straße	ca. 0,04 ha x 0 =	0 WE
max. überbaubare Fläche (inklusive 50%-iger Überschreitung) ⁴⁾	ca. 0,12 ha x 0 =	0 WE
Pflanzstreifen	ca. 0,07 ha x 1,3 =	0,09 WE

Hausgärten (Begründung siehe S. 8 und 9)	ca. 0,24 ha x 1,0 =	0,24 WE
Grabeland (Begründung siehe S. 8 und 9)	ca. 0,10 ha x 1,3 =	0,13 WE

0,46 WE

Eingriffswert	0,52 WE
Kompensationswert	0,46 WE

Kompensationswert -0,06 WE

Bei der Berechnung der versiegelbaren Fläche ist sich die Gemeinde Frellstedt durchaus bewußt, daß gemäß der Regelung des § 19 (4) Satz 2 BauNVO 1990 die festgesetzte Grundflächenzahl durch bestimmte bauliche Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden kann.⁴⁾

Die Gemeinde Frellstedt erachtet jedoch die Zugrundelegung eines maximalen Versiegelungsgrades als wenig praxisnah, da die zulässigen Höchstwerte erfahrungsgemäß nur selten ausgeschöpft werden. Sie stellt also in Rechnung, daß das tatsächlich auf den Baugrundstücken erreichte Maß der baulichen Nutzung aus Erfahrungswerten zunächst niedriger liegt.

³⁾ WE = Wertfaktoren der einzelnen Biotoptypen

Damit wird das Kompensationsdefizit von - 0,06 WE noch geringer ausfallen.

Unter Berücksichtigung einer notwendigen Baulandbereitstellung und unter dem Aspekt einer geringen Flächengröße mit einer beschränkten Anzahl von Grundstücken erachtet die Gemeinde Frellstedt die vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen als ausreichend (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB), zumal die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes relativ gering sind und es sich bei dem überplanten, unbebauten Bereich um eine Ackerfläche handelt, deren Wert für den Naturhaushalt hinsichtlich Flora und Fauna begrenzt ist.

Alternative Festsetzungen zu weiteren öffentlichen Flächen, auf denen eine Kompensation der Verluste für den Naturhaushalt erfolgt, werden vonseiten der Gemeinde Frellstedt als zu weitgehend erachtet.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorgesehen.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene bzw. weiter auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage in Süplingenburg.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt vorrangig auf den privaten Grundstücken durch Versickerung an Ort und Stelle.

Im Falle der Möglichkeit einer gezielten Versickerung auf den Baugrundstücken wird die Gemeinde Frellstedt einen Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Helmstedt stellen.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Helmstedt vorgenommen. Dabei müssen die Eigentümer der neuen Grundstücke im MD2 ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen an die von Müllfahrzeugen befahrbare Straße (Wendehammer) bringen und nach erfolgter Abfuhr auf ihre Grundstücke zurückholen.

- Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden bei der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Helmstedt) geregelt.

1.4 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB ergaben sich folgende Hinweise von Trägern öffentlicher Belange:

- Denkmalpflege

Die Bezirksregierung Braunschweig als Trägerin der öffentlichen Belange Bau- und Bodendenkmalpflege weist mit Schreiben vom 21.09.1995 auf das Kulturdenkmal Helmstedter Straße 2 hin.

(Die Hofanlage wurde gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen).

- Baugrund

Das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung weist mit Schreiben vom 07.09.1995 darauf hin, daß deren Stellungnahme keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 ersetzt.

- Altlasten

Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist mit Schreiben vom 20.09.1995 auf folgendes hin:

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt.

- Fernmeldewesen

Die Deutsche Telekom AG teilt mit Schreiben vom 21.09.1995 mit, daß es für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger notwendig ist, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Braunschweig, Postfach 4002, 38030 Braunschweig, Dienststelle SuN, Telefon (0531) 272-3040, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Außerdem wird darum gebeten, der Telekom die Ausfertigung des rechtsverbindlichen Plans sogleich nach dessen Bekanntmachung zu übersenden.

- Ver- und Entsorgung

Die Überland-Zentrale Helmstedt weist mit Schreiben vom 14.09.1995 darauf hin, daß für die Versorgung der geplanten Neubauten mit elektrischer Energie eine Erweiterung des Niederspannungs-Kabelnetzes der ÜZH erforderlich ist.

Die Führung der neu zu legenden Kabel wird die HASTRA zu gegebener Zeit mit dem Bauamt der Gemeinde Frellstedt abstimmen.

Die Kosten für die Netzerweiterung werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBElt)" den Bauträgern angelastet.

Die GLH Gasversorgung GmbH teilt mit Schreiben vom 10.10.1995 mit, daß die geplanten und vorhandenen Bauten von der GLH mit Erdgas versorgt werden können. Sobald der vorliegende Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, wird um Benachrichtigung gebeten.

Es wird darauf hingewiesen, daß sich vor Beginn der Arbeiten die bauausführenden Unternehmen mit dem Ressort Technik in Verbindung setzen müssen, da im Baugebiet bereits Gasversorgungsanlagen betrieben werden.

Soweit im Bebauungsplan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, wird vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der von der GLH vorgesehenen bzw. bereits betriebenen Gasleitungen gebeten.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Frellstedt hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 16.02.96

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits unter dem 10.10.1995 eine Stellungnahme abgegeben und darin einerseits mein grundsätzliches Einverständnis mit der verfolgten Planungsabsicht erklärt, andererseits aber auch Planungsbeiträge insbesondere zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mitgeteilt. Bei dem grundsätzlichen Einverständnis bleibt es auch heute, für die damaligen Planungsbeiträge gilt heute folgendes.

Beschluß:

Das grundsätzliche Einverständnis des Landkreises Helmstedt zur vorgelegten Planung nimmt die Gemeinde Frellstedt zur Kenntnis.

Der Planungsbeitrag Nr. 1 ist insoweit erledigt, als er die Forderung nach einer Bilanzierung von Eingriff und Kompensation und die Angabe des § 8a Abs. 6 BNatSchG als Rechtsgrundlage zum Inhalt hatte. Außerdem muß ich im Hinblick auf § 214 Abs. 3 BauGB mit der Bewertung der neu zu überplanenden Fläche als "Acker" einverstanden erklären, nachdem diese Fläche inzwischen tatsächlich umgebrochen worden ist. Der Wertfaktor

1,3 für neu angelegte Hausgärten erscheint mir etwas zu hoch angesetzt; das verwendete "Osnabrücker Modell" gesteht ihnen maximal den Wertfaktor 1,0 zu. Zudem erwartet offenbar auch die Gemeinde aus der allgemeinen Erfahrung, daß standortfremde Elemente bei der Gartengestaltung Verwendung finden werden; auch das reduziert die Wertigkeit. Deshalb sehe ich für die Bilanzierung einen Korrekturbedarf.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Im Rahmen einer redaktionellen Änderung wird die Bilanzierung innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan gemäß den Ausführungen des Landkreises korrigiert.

Das Abwägungsergebnis über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege insgesamt wird beibehalten.

Begründung:

Das "Osnabrücker Modell" legt bei den Wertfaktoren für Hausgärten eine Spanne zwischen 1,0 und 1,5 WE zugrunde.

Für die Hausgärten wird der Wert anstatt mit 1,2 WE nun mit 1,0 am unteren Ende der Wertspanne angesetzt, weil die Gärten weitgehend individuell gestaltet werden können und unklar ist, welche Gestaltung die zukünftigen Bauherren wählen werden.

Bei der Neuermittlung des Kompensationswertes ergibt sich ein geringes Defizit von - 0,06 Werteinheiten.

Bei der Berechnung der versiegelbaren Fläche ist sich die Gemeinde Frellstedt durchaus bewußt, daß gemäß der Regelung des § 19 (4) Satz 2 BauNVO 1990 die festgesetzte Grundflächenzahl durch bestimmte bauliche Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden kann.

Die Gemeinde Frellstedt erachtet jedoch die Zugrundelegung eines maximalen Versiegelungsgrades als wenig praxisnah, da die zulässigen Höchstwerte erfahrungsgemäß nur selten ausgeschöpft werden. Sie stellt also in Rechnung, daß das tatsächlich auf den Baugrundstücken erreichte Maß der baulichen Nutzung aus Erfahrungswerten zumeist niedriger liegt.

Damit wird das Kompensationsdefizit noch geringer ausfallen.

Unter Berücksichtigung einer notwendigen Baulandbereitstellung und unter dem Aspekt einer geringen Flächengröße mit einer beschränkten Anzahl von Grundstücken erachtet die Gemeinde Frellstedt die vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen als ausreichend (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB), zumal die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes relativ gering sind und es sich bei dem überplanten, unbebauten Bereich um eine Ackerfläche handelt, deren Wert für den Naturhaushalt hinsichtlich Flora und Fauna begrenzt ist.

Alternative Festsetzungen zu weiteren öffentlichen Flächen, auf denen eine Kompensation der Verluste für den Naturhaushalt er-

folgt, werden vonseiten der Gemeinde Frellstedt als zuweitgehend erachtet.

Die Planungsbeiträge Nr. 2 und 3 gelten im Grundsatz weiterhin. Insbesondere weise ich nochmals darauf hin, daß § 213 BauGB nur eine Handhabe ist, das **Beseitigen** von Anpflanzungen zu verfolgen, nicht aber das **Anpflanzen** zu erzwingen. Davon abgesehen sehe ich grundsätzlich keine Möglichkeit, derartigen Festsetzungen in der Praxis überhaupt Geltung zu verschaffen.

Als Planungsbeiträge Nr. 2 und 3 hatte der Landkreis Helmstedt mit Stellungnahme vom 10.10.1995 folgendes ausgeführt:

2. Regelungen wie die textliche Festsetzung Nr. 6 erweisen sich zunehmend als unpraktikabel, weil sie eine lückenlose Kontrolle aller Versiegelungen und eine penible Buchhaltung darüber voraussetzen, die es aber nicht gibt. Schon die Dauerhaftigkeit der Anpflanzungen ist in keiner Weise kontrollierbar. Darüber hinaus gibt es bei baugenehmigungsfreien Baumaßnahmen - und dazu gehören oftmals gerade diejenigen aus dem Tiefbaubereich - noch nicht einmal einen Mechanismus, der den Erstvollzug der textlichen Festsetzung Nr. 6 gewährleisten könnte. Daran ändert auch der Verweis auf § 213 BauGB nichts. Es ist also zu befürchten, daß sie wirkungslos bleibt und dabei noch Verwaltungsaufwand produziert. Besser wäre - soweit sie verfügbar gemacht werden können - die Bereitstellung öffentlicher Flächen, auf denen eine konzentrierte und dauerhafte Kompensation der Verluste für den Naturhaushalt erfolgt.
3. Sollte die Gemeinde nach der Überarbeitung der Abwägung zu dem Ergebnis kommen, daß eine solche Kompensation auf externen Flächen vorzuziehen sei, so schlage ich dafür aus naturschutzfachlicher Sicht einen Streifen nördlich des Hofes "Helmstedter Straße 2" nahe der nördlichen Planbereichsgrenze vor. Durch eine Hecke oder eine Reihe hochstämmiger Bäume (auch Obstbäume) könnte sowohl die erforderliche Kompensation für den Eingriff als auch zugleich eine optische Einfassung des Ortsrandes geschaffen werden. Die ca. 15 m hohe Birke im östlichen Teil dieses Streifens sollte dabei erhalten bleiben.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Gemeinde Frellstedt hält an den Planfestsetzungen fest, da sie diese Festsetzungen für ein legitimes und praktikables Instrument zur Wahrung der Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes hält. Die textliche Festsetzung Ziff. 6 wird vonseiten der Gemeinde

Frellstedt als durchaus sachgerecht und sinnvoll erachtet, zumal hier sehr bürgernah eine unmittelbare Kompensation auf der Fläche selbst gewährleistet wird. Mit der getroffenen Festsetzung beabsichtigt die Gemeinde Frellstedt durch Einbeziehung der zukünftigen Grundeigentümer eine Sensibilisierung der Bevölkerung gegenüber den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Daher wird auf die weitere Bereitstellung von öffentlichen Flächen, auf denen eine Kompensation der Verluste für den Naturhaushalt erfolgt, verzichtet. Alternative Festsetzungen werden als zu weitgehend erachtet.

Die Planungsbeiträge Nr. 4, 6 und 7 gelten weiterhin, ohne daß es deswegen einer Änderung des Bebauungsplanes oder der Begründung bedürfte. Der Planungsbeitrag Nr. 5 ist durch eine Änderung des Festsetzungsinhaltes vollständig erledigt.

Als Planungsbeiträge Nr. 4, 6 und 7 hatte der Landkreis Helmstedt mit Stellungnahme vom 10.10.1995 folgendes ausgeführt:

4. Das neu zu bebauende "MD 2" soll über eine Stichstraße erschlossen werden, die lediglich eine Breite von 5,0 m erhalten soll. Dagegen bestehen angesichts der geringen Zahl angeschlossener Baugrundstücke keine Bedenken. Ziel muß aber auch hier sein, daß auch Fußgänger unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vor- und Grundschulalter, den Weg in den Ort und zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrfrei zurücklegen können.
6. Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind mir für den Planungsbereich nicht bekannt. Diese Erklärung entbindet die Gemeinde allerdings nicht von der Verpflichtung, zu dieser Frage ggf. auch andere Quellen auszuwerten.
7. Auf die Ausweisung eines Spielplatzes für Kinder kann (und soll auch) verzichtet werden, da das Nds. Spielplatzgesetz für "Dorfgebiete" keine Anforderungen stellt.

Beschluß:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stichstraße zur Erschließung der wenigen Grundstücke wird im Zuge der Realisierung des Baugebietes verkehrsberuhigt ausgebaut.

Begründung:

Mit dem verkehrsberuhigten Ausbau wird einer Gefährdung von Kleinkindern und älteren Menschen von vornherein entgegengewirkt.

Die Kostenbelastung, die der Gemeinde aus der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen wird, ist nach wie vor tragbar.

Beschluß:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dt. Telekom AG, Stellungnahme vom 29.01.96

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 21.09.1995 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit Schreiben vom 21.09.1995 hatte die Telekom folgendes ausgeführt:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Braunschweig, Postfach 4002, 38030 Braunschweig, Dienststelle SuN, Telefon (0531) 272-3040, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Außerdem bitten wir Sie, uns eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Plans sogleich nach dessen Bekanntmachung zu übersenden.

Beschluß:

Die Hinweise wurden bereits zur Beachtung bei der weiteren Planung und Realisierung in die Begründung aufgenommen. Eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Plans wird der Telekom AG sogleich nach dessen Bekanntmachung übersandt.

ÜZH Helmstedt, Stellungnahme vom 24.01.96

Die uns mit Schreiben der Gemeinde Frellstedt vom 15.01.1996 übersandten Unterlagen zum vorgenannten Bebauungsplan haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.09.1995. Weitere Anregungen sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen.

Mit Schreiben vom 14.09.1995 hatte die Überland-Zentrale Helmstedt folgendes ausgeführt:

Die uns von der Gemeinde Frellstedt übersandten Unterlagen zum vorgenannten Bebauungsplan haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft; wir erheben dagegen keine Einwendungen.

Für die Versorgung der geplanten Neubauten mit elektrischer Energie wird eine Erweiterung unseres Niederspannungs-Kabelnetzes erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Kabel werden wir zu gegebener Zeit mit dem Bauamt der Gemeinde Frellstedt abstimmen. Die Kosten für die Netzerweiterung werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV)" den Bauträgern angelastet.

Beschluß:

Die Hinweise wurden bereits zur Beachtung im Zuge der weiteren Planung und Realisierung in die Begründung aufgenommen.

Bezirksregierung Hannover, Stellungnahme vom 19.01.96

Keine Bombardierung/Kriegseinwirkungen im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich.

Beschluß:

Daß keine Bombardierungen/Kriegseinwirkungen im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich festgestellt wurden, nimmt die Gemeinde Frellstedt zur Kenntnis.

1.6 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Die durch die örtliche Bauvorschrift gem. § 98 NBauO i.V.m. § 56 NBauO getroffenen Regelungen gelten für den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes "Helmstedter Straße".

Das Baugebiet ist Teil des alten Ortskerns von Frellstedt.

Aufgrund dieser Situation ist auf die Gestaltung der Baukörper besonderer Wert zu legen. Die Regelung der wichtigen Gestaltungselemente soll unter Berücksichtigung der individuellen Bauwünsche, unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und den Zielen der Dorferneuerung auch dafür sorgen, daß das neue Baugebiet mit dem alten Ortskern zusammenwirkt.

Damit bestehen unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, die unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Darüber hinaus soll die Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden.

Die getroffenen Festsetzungen sind aus den in Frellstedt üblichen Bauformen entwickelt und beschränken sich auf Anforderungen an die Gestal-

tung der Dachformen und Dachdeckung. Weitere Einschränkungen werden vonseiten der Gemeinde Frellstedt im Sinne eines ausreichenden Gestaltungsspielraumes der zukünftigen Bauherren als für nicht erforderlich erachtet.

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz. Die örtliche Bauvorschrift gilt nur zur Neudurchführung von Maßnahmen.

Zu § 1 - Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes. Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer.

Zu §§ 2
und 3 -

Die Dachlandschaft des alten Ortskerns von Frellstedt wird derzeit bestimmt von den großen, ruhigen Dachflächen der historischen Bausubstanz.

Die Dachdeckung besteht hauptsächlich aus naturroten Tonziegeln. Durch die Anforderungen an Dachformen sowie Farbe und Material der Dachdeckung für das neue Baugebiet soll diese Dachlandschaft fortgeführt werden, um den Gesamteindruck des geschlossenen Ortskerns zu erhalten.

Durch die Zulässigkeit von Solaranlagen bis zu 1/3 der zugehörigen Dachfläche soll unter ökologischen Gesichtspunkten ermöglicht werden, auch regenerative Energien zu nutzen.

Zu § 4 - Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Nds. Bauordnung begründet.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das BauGB geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straße ist durch die Gemeinde Frellstedt vorgesehen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ⁵⁾
- Grenzregelung ⁵⁾
- Enteignung ⁵⁾

⁵⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

- 3.11 Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen und Grünflächen
- 3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und Beleuchtung
- 3.13 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge
- 3.14 Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (s. nächste Seite)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die neue Erschließungsstraße wird an die vorhandene Straßenführung anschließen. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluß an die vorhandenen bzw. auszubauenden Netze herzustellen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind z. Zt. keine besonderen sozialen Härten erkennbar. Sofern diese späterhin auftreten, wird die Gemeinde im erforderlichen Rahmen soziale Maßnahmen einleiten.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Grünflächen wird durch die Gemeinde Frellstedt in Zusammenwirken mit der Samtgemeinde Nord-Elm vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Erschließungsbeiträge erhoben.

Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

BAUGEBIET: "HELMSTEDTER STRASSE" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT, Gemeinde Frellstedt, Samtgemeinde Nord-Elm

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB in Verbindung mit § 24 BauGB) für:

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen und der Grünflächen	rd. DM	46.100,00
2. die erstmalige Herstellung der Grünflächen der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung	rd. DM	179.900,00
Gesamtkosten	rd. DM	223.000,00
3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge		
Gesamtkosten	rd. DM	223.000,00
Abgaben lt. Satzung	rd. DM	200.700,00
Anteil der Gemeinde	rd. DM	22.300,00
4. Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:		
Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-kosten, Abwasser	rd. DM	56.000,00

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 17.01.96 bis 19.02.96 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 20.03.96 durch den Rat der Gemeinde Frellstedt als Begründung zum Bebauungsplan "HELMSTEDTER STRASSE" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT beschlossen.

Frellstedt, den 14. Mai 1996

gez. i.v. Maushake
(Bürgermeister)

Siegel

gez. Wahnschaffe
(Gemeindedirektor)