



# LANDKREIS HELMSTEDT

DER OBERKREISDIREKTOR

Samtgemeinde Nord-Elm

Eing. 10.9. AUG. 1995

10/8

4.1

Landkreis Helmstedt Südertor 5 · Postfach 15 60 · 38335 Helmstedt

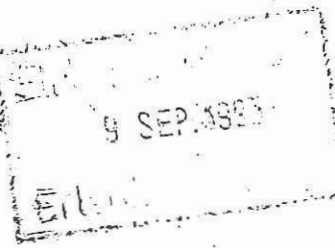
Helmstedt, den 08.08.1995

Az.: 692-21-54103.05-05

## Gegen Empfangsbekanntnis

Gemeinde Frellstedt  
über  
Samtgemeinde Nord-Elm  
Postfach 3

38373 Süplingen



Fre-S

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

Bezug: Anzeige der Gemeinde Frellstedt vom 03.05.1995, hier  
eingangen am 10.05.1995, Frist gem. § 11 Abs. 3 Satz  
1 BauGB bis 10.08.1995

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 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. Die textliche Festsetzung Nr.2 umschreibt ihren räumli-  
chen Geltungsbereich mit den Worten "Auf der Grünfläche  
..." nicht eindeutig, da der Bebauungsplan zwei Grünflä-  
chen festsetzt; nur für eine davon soll die textliche  
Festsetzung Nr.2 gelten. Eine eindeutige Formulierung er-  
gibt sich beispielsweise, wenn in Satz 1 das Wort "sind"  
durch das Wort "für" ersetzt und die Worte "...durchzu-  
führen. Es..." gestrichen werden.
2. Am westlichen Teil der "Verkehrsfläche besonderer Zweck-  
bestimmung - Fußweg" stimmt die Maßangabe "25 m" nicht  
mit der zugehörigen zeichnerischen Festsetzung überein.  
Sie ist zu berichtigen. Tatsächlich mißt der betroffene  
Wegeabschnitt nur ca. 22,5 m.

Das Rechtsetzungsverfahren kann unmittelbar durch die Bekanntmachung gem. § 12 BauGB abgeschlossen werden.

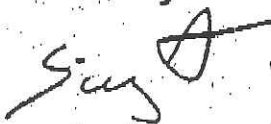
Die für meine Akten bestimmten Unterlagen habe ich einbehalten.

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



**BEGRÜNDUNG**

**IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN "IN DER GASSE", MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT  
ÜBER GESTALTUNG, GEMEINDE FRELLSTEDT, SAMTGEMEINDE NORD-ELM,  
LANDKREIS HELMSTEDT**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE FRELLSTEDT**

**1993/95**

---

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT  
MITARBEITER: DIPL.-GEOGR. P. SOBECK; CAND.-LAPLA. A. BEYER;  
A. HOFFMANN, A. MANGANO, K. MÜLLER, G. STOSCHIK**



## BEGRÜNDUNG

## IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG

zum Bebauungsplan "IN DER GASSE", MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG, Gemeinde Frellstedt, Samtgemeinde Nord-Elm, Landkreis Helmstedt

---

### 1.0 ALLGEMEINES

---

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

Das Samtgemeindegebiet, das nach landesplanerischen Zielvorgaben <sup>1)</sup> 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 <sup>2)</sup> 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.

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

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

### 1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

---

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

---

<sup>1)</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Helmstedt



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht eine bauliche Entwicklung am südöstlichen Ortsrand von Frellstedt vor, zudem sind hier günstige Voraussetzungen durch teilweise vorhandene Erschließungsanlagen sowie Möglichkeiten des Anschlusses an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen anknüpfend an die bestehende Bebauung gegeben. Der Bebauungsplan "In der Gasse" konkretisiert die bereits durch den Flächennutzungsplan vorbereitete bauliche Entwicklung in diesem Bereich.

## 1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um die Nachfrage nach Bauplätzen innerhalb der dörflichen Ortslage Frellstedt zu decken.

Gleichzeitig soll der im Osten des Plangeltungsbereiches gelegene landwirtschaftliche Betrieb planrechtlich erfaßt und die gesamte Wohnsituation in diesem Teil Frellstedts unter dem Gesichtspunkt des Erhaltes der landwirtschaftlichen Betriebe eindeutig geregelt werden. Aufgrund der Anregungen und Bedenken des Landkreises Helmstedt, der Landwirtschaftskammer sowie Dritter wurde das Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB, Satz 1, 2. Halbsatz durchgeführt und auf folgende Sachverhalte eingeschränkt, um diese im Verhältnis öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander gerecht abwägen zu können:

- a) Änderung der Art der baulichen Nutzung für den landwirtschaftlichen Betrieb von MDe in MD
- b) Ausdehnung des Pflanzstreifens als Abgrenzung zwischen dem MDe und dem landwirtschaftlichen Betrieb von 5 m auf 7 m Breite
- c) Ergänzung der textlichen Festsetzung Ziff. 2
- d) Änderung des § 1 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.

## 1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

### - Baugebiete

### - Dorfgebiet (MD), eingeschränktes Dorfgebiet (MDe)

Aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (Urfassung) abgeleitet, wird als besondere Art der baulichen Nutzung im äußersten Osten Dorfgebiet (MD) und im westlichen Anschluß daran eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgt mit Rücksicht auf den angrenzenden Baubestand und ist auf die Bedürfnisse des Wohnens im ländlichen Raum ausgerichtet.

Mit den Festsetzungen wird erreicht, daß sich im eingeschränkten Dorfgebiet eine ländliche Wohnnutzung einschließlich Nebenerwerb, Kleintierhaltung etc. entwickeln kann.

Gleichzeitig werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Ziff. 1), um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Im östlichen Plangeltungsbereich In der Gasse wird durch die Festsetzung Dorfgebiet der Erhalt und die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes planungsrechtlich abgesichert.

Ziel dieser Festsetzungen ist, daß sich die weitere Entwicklung des Ortskerns an den vorhandenen dörflichen Strukturen Frellstedts orientiert und in diesem Sinne auch weiter verläuft.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung von Grundflächenzahlen sowie eine Geschossigkeit als zulässige Höchstgrenze geregelt.

Dabei wird bei Grundflächenzahlen von 0,3 die höchstzulässige Geschossigkeit mit 1, bei Grundflächenzahlen von 0,4 die höchstzulässige Geschossigkeit mit 2 festgelegt.

Durch die Festlegung der offenen Bauweise soll eine gewisse Flexibilität auf den Grundstücken im Hinblick auf den Bestand und auf die Bereitstellung von Flächen für sonstiges Wohnen und Nebenerwerbsstellen erreicht werden.

Zur besseren Einfügung in die städtebauliche Ordnung wird im eingeschränkten Dorfgebiet die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben.

Gegenüber dem Planstand § 4 (1) BauGB wurde die Baugrenze des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb bereits auf 12 m zurückgenommen.

Es ist nicht von der Gemeinde beabsichtigt, durch den Bebauungsplan "In der Gasse" die Existenz und Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes zu gefährden, ganz im Gegenteil.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) im äußersten Osten und die Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) im westlichen Anschluß daran erfolgte, wie schon erwähnt, mit Rücksicht auf den angrenzenden Baubestand (und damit auch auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb), mit Rücksicht auf die Bedürfnisse des Wohnens im ländlichen Raum und unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Damit soll erreicht werden, daß sich im eingeschränkten Dorfgebiet eine ländliche Wohnnutzung einschließlich Nebenerwerbslandwirtschaft und Kleintierhaltung entwickeln kann. Im östlichen Plangeltungsbereich wird durch die Festsetzung eines Dorfgebietes der Erhalt und die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes planungsrechtlich abgesichert.

Für erforderliche landwirtschaftliche Erweiterungen können im übrigen über § 35 BauGB die an die Hofstelle im Süden und Osten angrenzenden Freiflächen herangezogen werden.

Das Amt für Agrarstruktur teilt mit Schreiben vom 24.01.1994 mit, daß die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen im Einklang mit den



Zielen der Dorferneuerung stehen. Auch im Rahmen der Dorferneuerung ist es eine der wesentlichen Aufgaben, vorhandene landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und ihre Wirtschaftlichkeit weiter zu entwickeln. Durch die Bestimmung, daß die in § 5 (1) Satz 1 BauNVO als Obersatz aufgeführten Nutzungsformen auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen haben (Abs. 1 Satz 2), ist das Wohnen infolge der ihm zumutbaren "dorftypischen" Immissionen hinsichtlich des Schutzes im Ergebnis bereits eingeschränkt (siehe auch FICKERT/FIESELER, S. 450).

Durch die "vorrangige" Rücksichtnahme der anderen Nutzungen wird die erforderliche Standortsicherung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet.

Bei Geruchstoffemissionen durch Dungstätten und üblichen Tiergerüchen aus den Stallungen ist 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. U V. 20/13.1968 - II 916/67 -, BRS 20 Nr. 52). Dies gilt ebenfalls bei Geräuschemissionen aus der Getreidetrocknung. Im übrigen ist vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, wie es durch die Rechtsprechung entwickelt worden ist, in den Dorfgebieten auszugehen. Zur Verdeutlichung des Sachverhalts wird darauf hingewiesen, daß die Getreidetrocknung nach eingehender Untersuchung nicht in dem angesprochenen landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt. Mit der Änderung der BauNVO 1990 wurde durch die gleichrangig nebeneinander aufgeführten verschiedenen typischen Nutzungen im MD-Gebiet verdeutlicht, daß das "sonstige Wohnen" gegenüber den dorfgebietstypischen Nutzungen keinen bevorzugten Schutz vor Immissionen beanspruchen kann. Gegen Geruchsmissionen im gewissen, d.h. billigerweise noch zumutbaren Umfang können nachbarrechtliche Belange nicht mit Erfolg geltend gemacht werden. Im übrigen hat das Bundesverwaltungsgericht (U.v. 04.07.1980) darauf hingewiesen, daß der Begriff der Störung keine absolute Bedeutung hat, sondern "zum Gebietscharakter" in Beziehung steht.

Die Gemeinde Frellstedt kann die Bedenken der Landwirtschaftskammer (Stellungnahme zum Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB vom 24.01.1994, Stellungnahme zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB vom 20.09.1994 und Stellungnahme zum Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB, Satz 1, 2. Halbsatz vom 17.11.1994) und des Landwirtes nicht teilen und beruft sich auf das vom Oberverwaltungsgericht für die Länder Niedersachsen und Schleswig-Holstein getroffene Urteil ("Edemissen-Urteil") vom 21.05.1985 zur Gliederung eines Dorfgebietes (§ 1 (4) BauNVO). Danach wandte sich der Antragsteller gegen einen Bebauungsplan, soweit er in einem Umkreis von etwa 60 m von seinem landwirtschaftlichen Hof im wesentlichen Wohnbebauung zuläßt. Nach Angaben des Antragstellers wurden im Jahre 1983 10 Sauen, 100 Mastschweine und 45 bis 50 Rinder gehalten.

Im dortigen Bebauungsplan wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und



ein (uneingeschränktes) Dorfgebiet (MD) festgesetzt (Lage des Betriebes im MD). Zwischen diesen Bereichen liegen Flächen, die als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) festgesetzt wurden. Im Planverfahren erhoben die Antragsteller, vertreten durch das Niedersächsische Landvolk, Einwendungen gegen diese Planung. Diese wandten sich gegen die Festsetzung eines nur eingeschränkten Dorfgebietes, um künftigen Immissionseinwirkungen vorzubeugen. Es müsse absolut sichergestellt werden, daß ihr Vollerwerbsbetrieb nicht durch Baubeschränkungen behindert werde.

Die Landwirtschaftskammer Hannover machte als Träger öffentlicher Belange geltend, daß das eingeschränkte Dorfgebiet nicht näher als 90 m an die Wirtschaftsstellen heranzulegen sei und die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten gar erst in einer Entfernung von 200 m erfolgen dürfe. Mit dem Normenkontrollantrag machte der Antragsteller geltend: Er beabsichtige, seinen Viehbestand aufzustocken. Seine Bauvoranfrage habe der Landkreis Peine mit Bescheid vom 01.12.1982 abgelehnt, da eine Aufstockung des Viehbestandes infolge der entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig sei. Demnach hätte er durch den Bebauungsplan einen Nachteil erlitten.

Der Rat der Antragsgegnerin habe die Bedeutung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber ihrem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb übersehen, indem er angrenzend ein Baugebiet festgesetzt und darin ausschließlich Wohnen zugelassen habe, das schädlichen Umwelteinwirkungen durch seinen landwirtschaftlichen Betrieb ausgesetzt sein werde.

Der Antragsteller beauftragte den Bebauungsplan für nichtig zu erklären. Diesen Antrag wies die Antragsgegnerin zurück.

Es treffe nicht zu, daß in der unmittelbaren Nachbarschaft in Wirklichkeit ein Wohngebiet geplant sei. Vielmehr habe die Antragsgegnerin ein in sich gegliedertes Dorfgebiet geplant, das nach § 1 (4) BauNVO zulässig ist. Die Abstufung sei vorgenommen worden, um die sich speziell in diesem Bereich stellende Problematik zu lösen.

Der Senat stellte fest, daß zwar die Ablehnung der Voranfrage mit den Festsetzungen im Bebauungsplan begründet war, die Bauvoranfrage jedoch auch hätte negativ beschieden werden müssen, wenn die Nachbargrundstücke als uneingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt worden wären, so daß das Bauvorhaben des Antragstellers (Bau eines weiteren Schweinestalles für 60 Sauen und 600 weitere Mastschweine) nach § 34 oder nach § 35 BauGB hätte beurteilt werden müssen.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes auf den Nachbargrundstücken begünstigt jedoch die Bebauung mit besonders störanfälligen Wohnhäusern.

Eine solche Planung für die unmittelbare Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Schweinehaltung berührt daher dessen abwägungserhebliche private Interessen, weil von einer Wohnbebauung Abwehransprüche gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen können. Die privaten Interessen des Antragstellers sind auch vom Rat der Antragsgegnerin als abwägungserheblich berücksichtigt worden.

Der Normenkontrollantrag wurde für unbegründet erklärt, da die Antrag-



steller zu Unrecht der Auffassung sind, die Festsetzungen des eingeschränkten Dorfgebietes auf den Nachbargrundstücken verstoße gegen den damaligen § 9 BBauG i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO (bestimmte Arten von Nutzungen, die an sich allgemein zulässig sind, sind nicht zulässig).

Der Bebauungsplan setzt jedoch ein Dorfgebiet nach § 1 (4) BauNVO fest, das in sich gegliedert ist.

Der Planbereich mit der Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes wäre zwar nach § 1 (5) BauNVO unzulässig, weil das wesentliche Charakteristikum eines Dorfgebietes, die Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, hier ausgeschlossen ist. Als Festsetzung nach § 1 (4) BauNVO ist eine solche Festsetzung aber zulässig, weil die Zweckbestimmung des gesamten Baugebiets noch gewahrt bleibt (vgl. in diesem Sinne auch Gelzer, Bauplanungsrecht, 4. Aufl. 1984, Rd Nr. 639; Fickert/Fieseler, BauNVO, 5. Aufl. 1985, § 1 Rd Nr. 83).

Es wurde auch festgestellt, daß der Bebauungsplan nicht gegen den damaligen § 1 (7) BBauG verstößt, in dem die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, da dieses hier geschehen ist.

Dies folgt schon daraus, daß der Rat der Antragsgegnerin sich mit den diesbezüglichen Bedenken und Anregungen auseinandergesetzt hat. Das Abwägungsergebnis wurde ebenfalls nicht beanstandet, da sich der Rat der Antragsgegnerin um eine Abstufung bemüht hat, die vorsieht, an das Hofgrundstück des Antragstellers nicht unmittelbar ein Allgemeines Wohngebiet angrenzen zu lassen, sondern ein eingeschränktes Dorfgebiet festzusetzen. Eine andere planerische Möglichkeit, das Dorfgebiet von dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet abzusetzen, gab es nicht. Wenn die Antragsgegnerin zunächst ein uneingeschränktes Dorfgebiet geplant hätte, so hätte sich das Problem der Abstufung lediglich verschoben. Im übrigen wäre auch mit dieser Festsetzung eine faktische Wohnbebauung nicht auszuschließen gewesen.

Denn auch in einem uneingeschränkten Dorfgebiet können ausschließlich Wohnhäuser errichtet werden. Es wurde als entscheidend angesehen, daß sich diese Wohnhäuser in jedem Fall in einem festgesetzten Dorfgebiet befinden und deshalb auch nur den Schutz vor Immissionen beanspruchen können, der ihnen innerhalb eines Dorfgebietes zusteht.

Die Abwehransprüche der künftigen Nachbarn werden ferner dadurch gemindert, daß die Hofstelle des Antragstellers tatsächlich vorhanden ist; darauf müssen sich die Bauherren der Nachbargrundstücke einstellen. Was den vorliegenden Bebauungsplan "In der Gasse" betrifft, so kann festgestellt werden, daß die Abstufung MD-MDe durchaus sachgerecht ist. Es besteht kein Anspruch auf ausdrückliche Freihaltung von Flächen. Das Wohnen ist als anerkannter gleichwertiger Belang zur Landwirtschaft anzusehen.

Die Baugrenze des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb wurde bereits zurückgenommen (Abstand der Baugrenze zum Betrieb 12 m). Aufgrund der Ausdehnung des Pflanzstrei-



fens zwischen dem MDe und dem Haupterwerbsbetrieb von 5 m auf 7 m Breite, der Festsetzung eines uneingeschränkten Dorfgebietes (MD) für den landwirtschaftlichen Betrieb, der Ergänzung der textlichen Festsetzung Ziff. 2 und der Änderung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung insofern, daß diese nur für den Bereich des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) gilt, wurde das Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB, Satz 1, 2. Halbsatz durchgeführt.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander und unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und des Wohnens im ländlichen Raum wird an der Planung insgesamt festgehalten (§ 2 i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Was die Prüfung von alternativen baulichen Entwicklungsflächen angeht, so hatte die Landwirtschaftskammer zur Urfassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nord-Elm mit Schreiben vom 03.04.1973 und gezielt zu den Flächen der Gemeinde Frellstedt ausgeführt, daß die Böden am nördlichen Ortsrand in landwirtschaftlicher Hinsicht von der Güte her gesehen höher zu bewerten sind als am südöstlichen und südlichen Ortsrand. Es wurde deshalb empfohlen, den erforderlichen Flächenbedarf zunächst am südlichen Ortsrand und vor allem im Bereich der Schunter in der Nähe des bestehenden Altenheimes zu decken. Von der Bezirksregierung Braunschweig wurden seinerzeit zu den ausgewiesenen Bauflächen an der Schunter keine Bedenken erhoben.

#### - Verkehrsflächen

Die Gemeinde Frellstedt ist durch die durch den Ort verlaufende Landesstraße L 626, die in nordöstlicher Richtung auf die Bundesstraße B 1 (Braunschweig - Königslutter - Helmstedt) und in südwestlicher Richtung auf die Bundesstraße B 82 (Schöningen - Schöppenstedt - Goslar) führt, in das regionale Straßennetz eingebunden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der nördlich gelegenen Landesstraße L 626 aus, von der die Warberger Straße (Kreisstraße K 13) abzweigt. Von dieser Straße zweigt in östlicher Richtung der Verkehrsweg "In der Gasse" ab. Die Grundstücke werden von diesem Straßenzug, dessen Breite gemäß den Empfehlungen für den Ausbau von Erschließungsanlagen (EAE) ausgebaut werden muß, direkt erschlossen. Die Verlängerung dieses Verkehrsweges in östlicher Richtung ist mit einem Wendehammer geplant, um u.a. hier für Müllfahrzeuge eine Wendeanlage (für Personenkraftwagen, Typ 1, EAE 85) vorzugeben.

Das südliche Baugebiet wird durch eine geplante Straße erschlossen, die sich unmittelbar an den Wendehammer anschließt und in südlicher Richtung in einer weiteren Wendemöglichkeit (12 m Durchmesser) endet. Das Plangebiet ist nach Nordosten hin über einen Fußweg zur Helmstedter Straße (L 626) erschlossen.

Den Belangen der Verkehrssicherheit wird außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens durch verkehrsregelnde Maßnahmen Rechnung zu



tragen sein, damit gewährleistet wird, daß Fußgänger unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vor- und Grundschulalter, den Weg in den Ort bzw. zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrfrei zurücklegen können.

#### b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten : Parkplätze von rd. 2 : 1 Rechnung getragen. Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

#### - Berücksichtigung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder bis zu 6 Jahren ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden.

Für Kinder von 6 - 12 Jahren ist im westlichen Plangebiet eine Spielplatzfläche von 300 m<sup>2</sup> vorgesehen.

#### - Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche im westlichen Planbereich soll als Spielplatzfläche angelegt werden.

Die im nördlichen Anschluß an die Schunter und im südlichen Planbereich festgesetzte 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 gesamte sonstige Baugebiet einschließlich der Erschließungsanlagen (§ 8 a Abs. 1 S. 4 Bundesnaturschutzgesetz).

#### - Grünordnung und Landespflege

##### Bestandsaufnahme

##### a) Lagebeschreibung

Das Plangebiet "In der Gasse" liegt im Südosten der Gemeinde Frellstedt. Der Bebauungsplan umfaßt ca. 1,5 ha, von denen ca. 0,32 ha schon bebaut sind, bzw. als Privatgrundstücke genutzt werden. Im Norden und Westen schließt der Bebauungsplan an die schon bestehende Bebauung an. Im Süden wird das Baugebiet durch die Schunter begrenzt. Im Osten ist momentan noch mesophiles beweidetes Grünland zu finden.

##### b) Naturräumliche Eingliederung

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

c) Morphologie und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist relativ eben und fällt leicht zur Schunter hin ein. Die kleinere Weidefläche im direkten Umfeld der landwirtschaftlichen Hofstelle stellt eine typisch dörfliche Struktur dar. Sie trägt zum ländlichen Charakter dieses Siedlungsbereiches bei. Die umgebende Bebauung und der Baumbestand an der südlich angrenzenden Schunter bilden optische Raumkanten.

d) Geologie

Die Gemarkung Frellstedt wird zum größten Teil von einer Lössschicht bedeckt, die der älteren Grundmoräne oder Mergeln des Keuper aufgelagert ist. Der Geltungsbereich des B-Planes ist der Schunteraue zuzuordnen, in der humose tonige Feinsande zur Ablagerung gekommen sind (Geol. Preuss. Landesaufnahme 1 : 25.000, Blatt Süpplingen).

e) Böden

Der Bodentyp wird in der Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 25.000, Blatt Süpplingen, als "Mittleres Gley-Kolluvium, kalkhaltig" angegeben. Der humose Oberboden ist relativ mächtig und der Standort kann als frisch gekennzeichnet werden.

f) Hydrologie

Das Plangebiet wird zur südlich angrenzenden Schunter entwässert. Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der mittlere Grundwasserstand ist bei ca. 1 m unter Geländeoberkante anzunehmen.

g) Biotoptypen

Die Biotoptypen wurden durch Bestandsaufnahme im Mai und Juni 1994 festgestellt und in einer Karte dargestellt (siehe Anlage 1).

Der größte Teil der nicht bebauten Flurstücke wird als Schafweide genutzt. Die Weiden werden von Gemeinem Rispengras, Tauber Trespe und Weicher Trespe dominiert. Weiterhin sind die Vogelsternmiere und Brennesselhorste häufig zu finden. Löwenzahn, Gänseblümchen, Kriechender Hahnenfuß und Hirtentäschelkraut sind ebenfalls vorhanden.

Auf einer kleineren Wiese im Nordwesten des B-Plan-Gebietes sind zudem ca. 20 hochstämmige Obstbäume vorhanden, denen sowohl landschaftsästhetische wie ökologische Bedeutung zukommt.

Auf einer Teilfläche ist das Grünland deutlich artenreicher. Dies ist vermutlich durch eine geringere Nutzungsintensität und evtl. auch veränderte Standortbedingungen zu erklären. Es handelt sich um mesophiles Grünland



feuchter Standorte. Im westlichen Randbereich sind eine Reihe von Störzeigern wie Brennessel und ausgewildeter Phlox zu finden. Im Zentrum der Fläche ist eine leichte Mulde vorhanden, die einen besonders feuchten Standort bedingt. Hier kann der Bestand als Feuchtgrünland angesprochen werden, auch wenn es sich nicht um eine typische Ausprägung der Sumpfdotterblumenwiesen o.ä. Pflanzengesellschaften handelt.

Folgende Arten sind in diesem Bereich kartiert worden:

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| <i>Anthriscus sylvestris</i>      | Wilder Kerbel              |
| <i>Arctium lappa</i>              | Große Klette               |
| <i>Bellis perennis</i>            | Gänseblümchen              |
| <i>Bromus hordeaceus</i> (mollis) | Weiche Trespe              |
| <i>Bromus sterilis</i>            | Taube Trespe               |
| <i>Capsella bursa-pastoris</i>    | Gewöhnliches Hirtentäschel |
| <i>Cardamine pratensis</i>        | Wiesen-Schaumkraut         |
| <i>Carex nigra</i> (fusca)        | Wiesen-Segge               |
| <i>Cerastium fontanum</i>         | Gewöhnliches Hornkraut     |
| <i>Cirsium vulgare</i>            | Gewöhnliche Kratzdistel    |
| <i>Cynosurus cristatus</i>        | Wiesen-Kammgras            |
| <i>Dactylis glomerata</i>         | Wiesen-Knäuelgras          |
| <i>Deschampsia cespitosa</i>      | Rasen-Schmieie             |
| <i>Equisetum arvense</i>          | Acker-Schachtelhalm        |
| <i>Festuca arundinacea</i>        | Rohr-Schwingel             |
| <i>Galium aparine</i>             | Kletten-Labkraut           |
| <i>Geranium pusillum</i>          | Kleiner Storchschnabel     |
| <i>Glechoma hederacea</i>         | Gundelrebe                 |
| <i>Lamium album</i>               | Weißes Taubnessel          |
| <i>Lolium perenne</i>             | Ausdauerndes Weidelgras    |
| <i>Poa pratensis</i>              | Wiesen-Rispengras,         |
| <i>Poa trivialis</i>              | Gewöhnliches Rispengras    |
| <i>Ranunculus ficaria</i>         | Scharbockskraut            |
| <i>Ranunculus flammula</i>        | Brennender Hahnenfuß       |
| <i>Ranunculus repens</i>          | Kriechender Hahnenfuß      |
| <i>Rumex acetosa</i>              | Wiesen-Sauerampfer         |
| <i>Rumex sanguineus</i>           | Hain-Ampfer                |
| <i>Senecio vulgaris</i>           | Gewöhnliches Greiskraut    |
| <i>Veronica serpyllifolia</i>     | Quendel-Ehrenpreis         |

Die vorgefunde Artenvielfalt auf dieser relativ kleinen Fläche zeigt die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes. Allerdings ist der größte Teil des Grünlandes durch die intensive Bewirtschaftung als artenarm zu bezeichnen.

Für die als Feuchtgrünland (GF) ausgewiesene Fläche ist der Schutz des § 28 b NNaG nicht anzunehmen, da es sich um eine relativ kleine Fläche (~ 150 m<sup>2</sup>) und eine gestörte Ausprägung ohne die wichtigsten Kennarten des Feuchtgrünlandes handelt.

Im südlichen Plangeltungsbereich treten standorttypische Gehölze wie Eschen und Weiden an der Schunter auf.

Die Hofstelle im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches weist neben mehreren kleinen Obstbäumen und einer Trauerweide am südlichen Grundstücksrand östlich des Wohngebäudes einen großen Hausbaum, eine Linde, auf.



Weitere Biotoptypen der bisher nicht bebauten Bereiche sind Weihnachtsbaumplantagen, bewirtschaftete und aufgelassene Nutzgärten.

Zusammenfassend kommen im Bereich des Bebauungsplanes folgende Biotoptypen vor:

|                                                 |               |
|-------------------------------------------------|---------------|
| Intensivgrünland der Auen (GiA):                | ca. 9.500 qm  |
| Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)         | ca. 736 qm    |
| artenreiches Feucht- und Naßgrünland (GF)       | ca. 158 qm    |
| Ruderalflur frischer - feuchter Standorte (URF) | ca. 397 qm    |
| Obst + Gemüsegarten (PHO)                       | ca. 345 qm    |
| Obstwiese (HO/GMZ)                              | ca. 870 qm    |
| Weihnachtsbaumplantage (Ebw)                    | ca. 410 qm    |
|                                                 | <hr/>         |
|                                                 | ca. 12.400 qm |

### Beeinträchtigungen

#### a) Naturhaushalt

Durch die geplanten Versiegelungen durch Bebauung und Straße sind die Schutzgüter Boden, Oberflächenwasser, Grundwasser und Luft betroffen. Bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist jedoch eine Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes anzunehmen (Entwicklung neuer Lebensräume, Anlage von Kaltluftflächen, Aufwertung des Landschaftsbildes durch Bepflanzungen etc.). Unvermeidbare lokale Beeinträchtigungen, die durch die Bebauung eintreten, z.B. Versiegelung, können so an anderer Stelle kompensiert werden.

#### b) Landschaftsbild

Durch die maßstabs- und proportionsgerechte Bauweise sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Bedingt durch die Bebauung im Norden und Westen des Plangebietes "In der Gasse" ist davon auszugehen, daß sich die Bebauung relativ harmonisch mit dem Anschluß an das Altdorf verbinden läßt und es zu keiner erheblichen Veränderung des Dorfumrisses kommt.

### Ermittlung des Eingriffstatbestandes nach § 7 NNatG

Unmittelbar von der Bebauung betroffen sind folgende Biotoptypen:

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| - Obstbestand (HO/GMZ)            | ca. 870 qm   |
| - Intensivgrünland der Auen (GIA) | ca. 8.000 qm |

Durch die Überplanung erfolgt eine Änderung der Gestalt und Nutzung der Grundflächen. Es liegt somit ein Eingriff nach § 7 des NNatG vor.

### Vermeidung

Als Grundsatz bei Eingriffsvorhaben steht die Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Vordergrund. Diesem Grundsatz wird in dem Bebauungsplan "In der Gasse" Rechnung getragen, indem die für den Naturschutz wertvollen Bereiche nicht überplant werden sollen. Darunter fällt das Drittel im südlichen Abschnitt an der Schunter (ca. 3.500 qm) in der sich die wertvolleren Feuchtgrünlandanteile befinden.

Es sollte darauf geachtet werden, daß die Häuser so angelegt werden, daß es nicht zu Kälte- und Hitzeaufstauungen kommt (Vermeidung von geschlossenen Nord-Süd-Bebauungen, Gewährleistung von Kaltluftabzug in die Schunteraue).

### Ausgleichsmaßnahmen und Flächenbilanzierung

Laut § 10 des NNatG hat der Verursacher die vom Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt.

Als GRZ wurde 0,3 für eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) festgesetzt. Da die GRZ für Nebenanlagen und Zufahrten überschritten werden darf und zusätzlich ca. 15 % der überbauten Flächen für Straßen, Wendepunkte eingerechnet werden müssen, kann von einer GRZ von 0,4 ausgegangen werden. Es ergibt sich somit eine Gesamtversiegelungsfläche von ca. 3.548 qm.

Zur Kompensation des Eingriffs sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

|                                                                                                                                                                                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| - Extensivierung von Grünland                                                                                                                                                     | ca. 860 qm        |
| - Umwandlung der Weihnachtbaumkulturen in extensives Feuchtgrünland                                                                                                               | ca. 410 qm        |
| - Umwandlung der Obst und Gemüsegärten in extensives Feuchtgrünland                                                                                                               | ca. 345 qm        |
| - Umwandlung von feuchter Ruderalflur in extensives Feuchtgrünland                                                                                                                | ca. 390 qm        |
| - Anpflanzung von Kopfweiden entlang der Schunter (alle 10 m)                                                                                                                     | ca. 175 qm        |
| - Anpflanzen eines Gehölzstreifens (5m Breite) auf der Ostseite des Bebauungsgebietes mit standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten (Erle, Esche, Birke, Linde etc.) | ca. 550 qm        |
| - Für den Verlust des Obstbestandes, soll je Grundstück ein Obstbaum gepflanzt werden.                                                                                            | <u>ca. 175 qm</u> |
|                                                                                                                                                                                   | ca. 2.905 qm      |



Wie schon an anderer Stelle erwähnt, ist bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes anzunehmen (Entwicklung neuer Lebensräume, Anlage von Kaltluftflächen, Beeinträchtigungen, die durch die Bebauung eintreten, z.B. Versiegelung können so an anderer Stelle kompensiert werden.

Bei einer Gesamtversiegelung von ca. 3.550 qm verbleibt somit ein leichtes Kompensationsdefizit von 650 qm.

Im einzelnen werden zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Bebauungsplan folgende Festsetzungen vorgenommen:

Am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches wird auf den privaten Grundstücken eine 7 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um das Plangebiet nach Osten hin einzugrünen. Gegenüber dem Planstand § 3 (2) BauGB wurde der Pflanzstreifen zwischen dem eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) und dem landwirtschaftlichen Betrieb von 5 m auf 7 m Breite ausgedehnt, um die Funktion der Pflanzung sicherzustellen. Die nach dem Nachbarrecht bei Anpflanzungen erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Mit dem Pflanzstreifen werden Nahrungs- und Brutbiotope für Vögel und Kleinsäuger geschaffen. Für die Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Laubgehölze vorgesehen.

Für den Verlust der Obstbäume im nordwestlichen Planbereich wird über die textliche Festsetzung Ziff. 5 geregelt, daß pro Baugrundstück ein Obstbaum zu pflanzen ist, der nach den individuellen Wünschen der Bauherren auf den Grundstücken angeordnet werden kann.

Im später bebauten Plangebiet ist davon auszugehen, daß auch private Hausgärten das Erscheinungsbild bestimmen werden. Im südlichen Anschluß an die geplante Bebauung bis zur Schunter hin wird gem. textlicher Festsetzung Ziff. 2 eine Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die standorttypischen Strukturen dieses Bereiches sollen erhalten werden. Es ist eine extensiv gepflegte Wiese (Extensivierung von Grünland, Umwandlung der Weihnachtsbaumkulturen, der Obst- und Gemüsegärten sowie von feuchter Ruderalflur in extensives Feuchtgrünland) zu entwickeln, wobei eine Förderung des Uferbewuchses an der Schunter mit krautigen Pflanzen durch Reduzierung der Mahd angestrebt wird (1 - 2 Mahden pro Jahr). Damit wird eine ökologische Aufwertung gegenüber dem Bestand erreicht. Um zusätzlich eine Entlastung des Naturhaushaltes und einen höheren Kompensationsgrad zu erreichen, wird gezielt auf einen geringeren Nährstoffeintrag in die Schunter hingearbeitet. Die textliche Festsetzung Ziff. 2 sagt aus, daß jegliche Art von Düngung sowie von Pflanzenschutzmittel- und Biozideinsatz auf der Grünfläche mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu unterbleiben hat. Außerdem ist das bei der extensiven Pflege anfallende Mähgut ordnungsgemäß zu entsorgen.

Auf der Grünfläche sind im Uferbereich der Schunter Silberweiden (*Salix alba*), die einen Abstand von 10 m voneinander aufweisen sollen, zu pflanzen.



Die baumartigen Gehölze sind als Kopfweiden alle 5 Jahre zu beschneiden, zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Nach Rücksprache mit dem Gewässerunterhaltungsverband Schunter ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m freizuhalten.

Es sei darauf hingewiesen, daß die Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsfläche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes für das gesamte sonstige Baugebiet einschließlich der Erschließungsanlagen ist (§ 8 a Abs. 1 S. 4).

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander und unter Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landespflege einerseits und der dringenden Bereitstellung von Flächen für sonstiges Wohnen andererseits erachtet die Gemeinde Frellstedt die vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen als hinreichend (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB.

Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als zuweitgehend zurückgewiesen.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 ist festgehalten, daß die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden und die Erfüllung ihrer übergemeindlichen Aufgaben eng miteinander verknüpft sind. Sie können sich aus der zentralörtlichen Funktion oder aus raumordnerischen Zielen für Sachbereiche, für einzelne Regionen oder für Teilräume des Landes ergeben. So muß die Siedlungsentwicklung diesen übergemeindlichen Aufgaben Rechnung tragen und sich an den raumordnerischen Vorgaben ausrichten. Ferner muß sie die räumliche Struktur des Landes, d. h. die für Ordnungsräume und ländliche Räume festgelegten Ziele, berücksichtigen. Weiter wird dargelegt, daß es sich dabei um die Milderung des Siedlungsdrucks auf das Umland verdichteter Städte oder um die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse im ländlichen Raum handeln kann.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung ist auch langfristig einer ausreichenden, bedarfsgerechten Wohnraumversorgung im Sinne eines breitgefächerten Wohnraumangebotes Rechnung zu tragen.

Laut Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Helmstedt 1991 gehört die Samtgemeinde Nord-Elm mit ihrer Mitgliedsgemeinde Frellstedt zum Ordnungsraum Braunschweig. In Ordnungsräumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die der Sicherung und Schaffung ausreichenden Wohnraumes dienen.

Zwar ist in Ordnungsräumen die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und dabei - soweit möglich - auf die Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV auszurichten (Frellstedt ist über einen Bahnhof an die Eisenbahnstrecke Braunschweig - Helmstedt angebunden), es soll jedoch einem dringenden Wohnraumbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden.

Unter diesen genannten Aspekten und auch aufgrund der hohen Nachfrage der Frellstedter Bürger nach Bauland in der dörflich geprägten Ortslage (daher sind auch Nebenerwerbslandwirtschaft und Kleintierhaltung



zugelassen) ist ein hoher Bedarf zur Schaffung von Bauland innerhalb der Gemeinde vorhanden.

Das Wohnraumdefizit wird auch insofern deutlich, daß die Gemeinde den Bauwilligen derzeit keine Baugebiete zur Deckung der Nachfrage mehr anbieten kann. Daher wurde dieser Bebauungsplan aufgestellt unter Berücksichtigung günstiger Erschließungsvoraussetzung sowie der ausreichenden Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die Gemeinde hat sich intensiv mit den verschiedenen Belangen, auch mit denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, auseinandergesetzt, hat diese geprüft und kommt daher zum Ergebnis, daß die Belange des Wohnens (Bereitstellung von Flächen für sonstiges Wohnen mit Kleintierhaltung und Nebenerwerbslandwirtschaft) in der Abwägung höher zu bewerten sind als diejenigen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

#### - Ver- und Entsorgung

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

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

Die Beseitigung des Oberflächenwassers soll vorrangig auf den privaten Grundstücken durch Versickerung an Ort und Stelle erfolgen, sofern Grundwasserstand und Bodenart dies zulassen. Läßt der Grundwasserstand dies nicht zu, erfolgt eine Einleitung über die vorhandenen Vorfluter zur Schunter. Zur Durchführung des Bebauungsplanes wird die Gemeinde Frellstedt einen Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis stellen, soweit Niederschlagswasser mittels besonderer Anlagen versickert oder soweit es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll. Zur Klärung der Frage Beseitigung des Oberflächenwassers und auf die Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall vom 27.12.1993 hin wurde ein hydraulisches Gutachten (siehe Anlage 2) erstellt, welches nachweist, daß die Wassermengen ohne Zwischenschaltung eines Regenrückhaltebeckens und ohne Verschärfung des Abflußgeschehens schadlos in den Vorfluter Schunter abgeleitet werden können.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Helmstedt vorgenommen. Dabei müssen die Eigentümer der südlich des Wendehammers (20 m Durchmesser) gelegenen Grundstücke ihre Müllbehälter an den Abfuhrta- gen an die von Müllfahrzeugen befahrbare Straße 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

---

In den Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB, § 3 (2) BauGB und § 3 (3) BauGB, Satz 1, 2. Halbsatz ergaben sich folgende Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange:

##### - Baugrund

Das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung teilt mit Schreiben vom 24.01.1994 mit, daß deren Stellungnahme keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 ersetzt.

Die Bezirksregierung Hannover weist mit Schreiben vom 01.09.1994 darauf hin, daß beim Auffinden von Landkampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) bei Erdarbeiten umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen ist.

##### - Gewässerschutz

Der Zweckverband Großraum Braunschweig weist mit Schreiben vom 22.12.1993 darauf hin, daß das Niedersächsische Fließgewässerschutzprogramm das Heranrücken der Bebauung an die Schunter ausschließt.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Helmstedt weist mit Schreiben vom 27.01.1994 darauf hin, daß es bei der Durchführung des Bebauungsplanes wasserrechtlicher Erlaubnisse bedarf, soweit Niederschlagswasser mittels besonderer Anlagen versickert oder soweit es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll. Zu beachten ist außerdem die "Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Helmstedt" vom 25.08.1987.

Ergänzend weist die Untere Wasserbehörde mit Schreiben vom 23.09.1994 auf folgendes hin:

- das ATV-Arbeitsblatt A 138 (wegen des Abstandes zwischen Grundwasser-Oberfläche und Versickerungsfläche, da ein Grundwasserflurabstand von nur 1,0 geschätzt wurde) und
- das ATV-Arbeitsblatt A 118, nach dem für die Berechnung der Abflußmenge in bebauten Gebieten unabhängig vom Anteil der befestigten Flächen kein kleinerer Spitzenabflußbeiwert als 0,35 angesetzt werden sollte.

Der Unterhaltungsverband Schunter macht mit Schreiben vom 25.08.1994 darauf aufmerksam, daß die Böschung so flach wie möglich gehalten werden sollte.



#### - Ver- und Entsorgung

Die Überland-Zentrale Helmstedt weist mit Schreiben vom 15.12.1993 darauf hin, daß für die Versorgung der geplanten Neubauten mit elektrischer Energie eine Erweiterung des Niederspannungs-Kabelnetzes der ÜZH erforderlich wird.

Die Führung der neu zu legenden Kabel wird die ÜZH 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.

#### - Fernmeldewesen

Die TELEKOM weist mit Schreiben vom 09.12.1994 darauf hin, daß zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich ist. Das neue Baugebiet soll an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen werden. Es ergeht der weitere Hinweis, daß jedoch die erforderlichen Leitungen zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gebietes nicht zur Verfügung stehen, so daß zur Durchführung der Kabelverlegungsarbeiten von der TELEKOM bereits ausgebauten Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger wird es für notwendig gehalten, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Braunschweig, Postfach 4002, 38030 Braunschweig, Dienststelle PIL, Telefon (0531) 6807-140, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden sollen.

Es wird darum gebeten, der TELEKOM eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Plans sogleich nach dessen Bekanntmachung zu übersenden.

#### - Brandschutz

Die Freiwillige Feuerwehr Nord-Elm hält es für erforderlich, einen Oberflurhydranten oberhalb des Sichtdreiecks der Stichstraße und einen Unterflurhydranten am Ende der Stichstraße (Wendehammer) zu installieren. Bei der Überlegung wird von der Installation einer Ringleitung Warburger Straße - Helmstedter Straße ausgegangen.

#### - Verkehr

Das Straßenbauamt Wolfenbüttel teilt mit Schreiben vom 10.01.1994 mit, daß das Baugebiet südlich der Landesstraße 626 innerhalb der für Frellstedt festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen liegt und die verkehrliche Erschließung rückwärtig zur Kreisstraße 13 erfolgt.

Der Landkreis Helmstedt weist mit Schreiben vom 27.01.1994 darauf hin, daß die Warburger Straße zur Kreisstraße 13 gehört, für die er Träger der Straßenbaulast ist. Es erfolgt der weitere Hinweis, daß bevor mit dem Bau der Erschließungsstraße für das geplante Baugebiet begonnen wird, eine Einmündungsvereinbarung mit dem Landkreis abgeschlossen werden muß.

### - Denkmalschutz

Der Landkreis Helmstedt - Untere Denkmalschutzbehörde - weist mit Schreiben vom 27.01.1994 darauf hin, daß sich in der Nachbarschaft des Plangebietes auf dem Grundstück Helmstedter Straße 9 mit der ehemaligen Schmiede ein Baudenkmal befindet und sich daraus über § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes im Einzelfall Anforderungen an die zukünftige Bebauung im Planbereich ergeben können.

## 1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

---

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

Der Verwaltungsausschuß 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 23.09.94**

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits unter dem 27.01.1994 eine schriftliche Stellungnahme abgegeben und darin mehrere Planungsbeiträge von zum Teil erheblichem Gewicht mitgeteilt. Außerdem haben im Zusammenhang mit dem Plan Besprechungen am 09.02.1994 und am 18.07.1994 stattgefunden.

Seither ist der Entwurf des Bebauungsplanes in wesentlichen Teilen überarbeitet worden. So ist beispielsweise das Baugebiet im Bereich der Schunter deutlich in seiner Ausdehnung reduziert worden; dies kommt sowohl denkmalfachlichen wie auch naturschutzfachlichen Bedenken entgegen und erübrigt außerdem die zunächst noch notwendig erscheinende Änderung des Flächennutzungsplanes. Damit sind meine grundsätzlichen Bedenken ausgeräumt, ich bitte allerdings nach wie vor um die Berücksichtigung der folgenden Planungsbeiträge.

1. Bereits die Gemeinde selbst kommt zu dem Ergebnis, daß der Eingriff in den Naturhaushalt, den der Bebauungsplan vorbereitet, nicht vollständig ausgeglichen werden können. Diese Tatsache verstärkt sich aus meiner Sicht noch dadurch, daß eine Aufwertung auch für die als "Ruderalflur frischer Standorte" kartierten Bereiche angenommen wird, obwohl deren Wert bereits so hoch anzusetzen ist, daß es zu keiner nennenswerten Aufwertung mehr kommen kann. Zieht man infolgedessen die entsprechenden 390 m<sup>2</sup> aus der Bilanzierung ab, so ergibt sich ein Kompensierungsgrad von nur noch 1 : 0,71. Demgegenüber ist selbst bei einer so kleinen Grünlandflä-



che, wie sie hier in Anspruch genommen werden soll, ein Kompensationsgrad von deutlich mehr als 1 : 1 zu fordern, nachdem dort, wo die Eingriffsregelung der §§ 7 ff des Nds. Naturschutzgesetzes uneingeschränkt anzuwenden ist, für den Verlust von Grünland eine Kompensation im Verhältnis von 1 : 2 und für den Verlust von Feuchtgrünland sogar im Verhältnis von 1 : 3 gefordert werden muß.

Denkbar wäre, eine Entlastung des Naturhaushaltes und damit einen höheren Kompensationsgrad dadurch zu erreichen, daß gezielt auf einen geringeren Nährstoffeintrag in die Schunter hingearbeitet wird. Dies setzte voraus, daß jegliche Art und Düngung und von Pflanzenschutzmittel- und Biozideinsatz unterbleiben muß und das bei der extensiven Pflege anfallende Mähgut vollständig abgeräumt wird, um der Grünfläche die Nährstoffe zu entziehen. Die textliche Festsetzung Nr. 2 wäre entsprechend zu ergänzen.

Der vorbereitete Eingriff in das Landschaftsbild kann als ausgeglichen gelten.

Freilich kann auch ein Abwägungsergebnis den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB und des § 8 a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes entsprechen, das nicht zur Vollkompensation des vorbereiteten Eingriffes in den Naturhaushalt führt. In einem solchen Fall wären dann allerdings die Belange, die in der Abwägung höher zu bewerten sind als diejenigen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ausführlicher darzustellen, als es hier bisher geschehen ist. Der bloße pauschale Verweis auf "eine dringende Bereitstellung von Flächen für sonstiges Wohnen" (S. 13 der Entwurfsbegründung) vermag in diesem Zusammenhang nicht zu befriedigen.

2. Möglicherweise durch ein reines technisches Versehen ist aus dem vormals festgesetzten (uneingeschränkten) "Dorfgebiet" im östlichen Teil des Plangebietes nunmehr ein "eingeschränktes Dorfgebiet" geworden, so daß der Bebauungsplan jetzt kein echtes "Dorfgebiet" mehr enthält. Das widerspricht den in der Entwurfsbegründung dargestellten Überlegungen, die gerade auf eine Abstufung "MD - MDe - WA" hinzielen. Ich bitte, die Einbeziehung des Flurstückes 57/1 in das "eingeschränkte Dorfgebiet" zu überprüfen und ggf. rückgängig zu machen.
3. Meine Planungsbeiträge Nr. 5 - 8 und 10 aus der Stellungnahme vom 27.01.1994 gelten weiterhin, ohne daß es deswegen einer Änderung des Bebauungsplanes oder der Begründung bedürfte. Ergänzend zu dem Planungsbeitrag Nr. 10 und den daraufhin in die Entwurfsbegründung aufgenommenen Berechnungen weise ich hin auf
  - das ATV-Arbeitsblatt A 138 (wegen des Abstandes zwischen Grundwasser-Oberfläche und Versickerungsfläche, da ein Grund-

wasserflurabstand von nur 1,0 m geschätzt wurde) und

- das ATV-Arbeitsblatt A 118, nach dem für die Berechnung der Abflußmenge in bebauten Gebieten unabhängig vom Anteil der befestigten Flächen kein kleinerer Spitzenabflußbeiwert als 0,35 angesetzt werden sollte.

Die der Gemeinde aus der Durchführung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten erscheinen tragbar; ich habe insofern keine Bedenken, wenn das Baugebiet zügig in Anspruch genommen wird und die entsprechenden Beiträge bei der Gemeinde eingehen.

Einen Abdruck dieser Stellungnahme erhält das Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt, Bohlweg 1, 38100 Braunschweig.



### **Beschluß:**

Daß der Landkreis Helmstedt gegen den vorliegenden Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken hat, wird von der Gemeinde Frellstedt zur Kenntnis genommen. Aufgrund einer Ergänzung der textlichen Festsetzung Ziff. 2 und zur Absicherung des landwirtschaftlichen Betriebes durch die Festsetzung eines Dorfgebietes werden die Planfestsetzungen geändert. Es erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB, Satz 1, 2. Halbsatz.

Die Planungsbeiträge Nr. 5 - 8 und 10 aus der Stellungnahme vom 27.01.1994 werden weiterhin beachtet. Auf die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde als Ergänzung zum Planungsbeitrag Nr. 10 wird zur Beachtung gesondert in der Begründung hingewiesen.

### **Begründung:**

Der vorbereitete Eingriff in das Landschaftsbild konnte nach Bestätigung der Unteren Naturschutzbehörde bereits als ausgeglichen gelten. Um eine Entlastung des Naturhaushaltes und einen höheren Kompensationsgrad zu erreichen, wird gezielt auf einen geringeren Nährstoffeintrag in die Schunter hingearbeitet. Die textliche Festsetzung Ziff. 2 wird dahingehend ergänzt, daß jegliche Art von Düngung sowie von Pflanzenschutzmittel und Biozideinsatz auf der Grünfläche mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu unterbleiben hat. Außerdem ist das bei der extensiven Pflege anfallende Mähgut vollständig abzuräumen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Somit kann auch der Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert werden.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das durch ein technisches Versehen im östlichen Planungsbereich festgesetzte eingeschränkte Dorfgebiet (MDe) wird zurückgenommen. Stattdessen wird hier wieder zur Absicherung und Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes ein uneingeschränktes Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Die Hinweise über Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen werden weiterhin beachtet. Im übrigen wurden und werden auch weiterhin das Staatliche Amt für Wasser und Abfall sowie das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise zu den Belangen der Verkehrssicherheit werden ebenfalls weiterhin beachtet, werden jedoch außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durch verkehrsregelnde Maßnahmen zu lösen sein. Die Gemeinde Frellstedt bestätigt, daß bevor mit dem Bau einer Erschließungsstraße für das geplante Baugebiet begonnen wird, mit dem Landkreis Helmstedt eine Einmündungsvereinbarung abgeschlossen werden muß. Zur Berücksichtigung des Planungsbeitrages Nr. 8 vom 27.01.1994 und der Belange des Denkmalschutzes wurde eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen, die vorsieht, daß das neue Baugebiet mit dem alten Ortskern zusammenwirkt.

Es soll dadurch die Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden

und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes wird die Gemeinde Frellstedt einen Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis stellen, soweit Niederschlagswasser mittels besonderer Anlagen versickert oder soweit es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll. Zur Klärung der Frage Beseitigung des Oberflächenwassers wurde ein hydraulisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Ergänzend dazu erfolgt auf die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 23.09.1994 ein gesonderter Hinweis in der Begründung. Zur Beachtung der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Helmstedt vom 25.08.1994 ist bereits gesondert in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen worden. Der Unterhaltungsverband Schunter wurde und wird auch zukünftig am Planverfahren beteiligt.

#### **Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 20.09.94**

In der Stellungnahme vom 24.01.1994 hatte die Landwirtschaftskammer Hannover folgendes ausgeführt:

Der o.a. Bauleitplan wurde geprüft. Aus der Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen Belange wird zu ihm wie folgt Stellung genommen:

Es ist beabsichtigt, im östlichen Ortsbereich von Frellstedt "MD" und "MDe" auszuweisen. Überplant werden hierbei überwiegend ortsnahe Grünlandflächen und die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes. Entlang der Schunter wird eine "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" vorgesehen.

Das Vorhaben berührt wesentlich landwirtschaftliche Belange, ohne diese ausreichend zu beachten. Wir erheben Bedenken.

- 1) Der Bebauungsplan wird nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.  
Die angekündigte 5. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) steht noch aus. Sie wurde wohl auch noch nicht in das Verfahren gegeben.

#### **Beschluß:**

Die angekündigte 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nord-Elm als vorbereitender Bauleitplan für den Bebauungsplan "In der Gasse" wird hier nicht durchgeführt.



**Begründung:**

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes in wesentlichen Teilen vom Planstand: § 4 (1) BauGB zu § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung), beispielsweise ist das Baugebiet im Bereich der Schunter deutlich in seiner Ausdehnung reduziert worden, hat sich die zunächst noch notwendig erscheinende Änderung des Flächennutzungsplanes erübrigt.

- 2) Im Süden und im Norden von Frellstedt bestehen umfangreiche Wohnschwerpunkte. Wäre es nicht sinnvoll und angebracht, diese Schwerpunkte, unter Beachtung der landwirtschaftlichen Belange, weiterzuentwickeln, ehe die neuen Wohnansätze entstehen? Belange der Landwirtschaft, des Dorfbildes und der Dorfökologie sprechen für eine Zurückhaltung bei neuen Planungsansätzen.

**Beschluß:**

An der Planung wird festgehalten.

**Begründung:**

Zur Urfassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nord-Elm hatte die Landwirtschaftskammer mit Schreiben vom 03.04.1973 zu den Flächen der Gemeinde Frellstedt ausgeführt, daß die Böden am nördlichen Ortsrand in landwirtschaftlicher Hinsicht von der Güte her gesehen höher zu bewerten sind als am südöstlichen und südlichen Ortsrand. Es wurde empfohlen, deshalb den erforderlichen Flächenbedarf zunächst am südlichen Ortsrand und vor allem im Bereich der Schunter in der Nähe des bestehenden Altenheimes zu decken. Von der Bezirksregierung Braunschweig wurden zu den ausgewiesenen Bauflächen an der Schunter, aus denen im übrigen ein Großteil der Flächen für den Bebauungsplan "In der Gasse" abgeleitet sind, keine Bedenken erhoben.

Zur Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft wird im Bebauungsplan ein Dorfgebiet (MD) und ein eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) festgesetzt. Darüber hinaus besteht eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung, durch die die Disharmonie im Dorf- und Landschaftsbild vermieden und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden soll. Die ÖBV sowie die geplanten Festsetzungen decken sich auch mit den Zielsetzungen der Dorferneuerung in Frellstedt, wie das Amt für Agrarstruktur Braunschweig mit Schreiben vom 24.01.1994 bestätigt.

- 3) Die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Gauert liegt im Plangebiet. Dieser Betrieb bewirtschaftet mit Pachtland rd. 160 ha LF.

Auf der Hofstelle wird eine Getreidetrocknung (Wagentrocknung) betrieben.

Der Betrieb hält hier rd. 18 Milchkühe mit Nachzucht (ca. 40-50 Stück Rindvieh) auf Festmistbasis. Silage wird bei der Hofstelle gelagert. Einige Schweine werden auch gehalten.

Es ist richtig, für die Hofstelle Gauert ein "MD" vorzusehen. Andererseits ist es aber völlig unverständlich 5 m neben den Wirtschaftsgebäuden des Betriebes eine Wohnbebauung in einem "MDe" zuzulassen. Dies mag in gewachsenen Ortslagen beim Altbestand teilweise so vorzufinden sein. Bei Neuplanungen ist dieses aber heute nicht hinnehmbar und entspricht nicht den gängigen Vorschriften.

Die Planung setzt sich mit den Belangen des landwirtschaftlichen Betriebes Gauert nur unzureichend auseinander. Dieses Defizit muß u.E. umfassend aufgearbeitet werden.

Ein Hauptgrundsatz der Bauleitplanung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die "Trennung unverträglicher Nutzungen". Dieser Grundsatz wird durch die unmittelbare Heranplanung einer Wohnbebauung an landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, auch in einem "MD", in keiner Weise beachtet.

§ 5 (1) BauNVO besagt, daß auf die Belange landwirtschaftlicher Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Wir können nicht erkennen, daß diese Bestimmungen in der Planung abgearbeitet wurde.

Die geplante Wohnbebauung in dem "MD" wird Belästigungen und Störungen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgesetzt. Diese Emissionen sind erheblich und wirken als Immissionen bei der Wohnbebauung störend. Dieser Zustand ist nicht hinzunehmen und es gilt, dieses zu vermeiden. Dauerkonflikte und Streitigkeiten mit einer Gefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes sind vorhersehbar. Wir verweisen diesbezüglich auf § 15 (1) BauNVO.

Von der Getreidetrocknung des landwirtschaftlichen Betriebes gehen erhebliche Geräuschemissionen aus. Nach den entsprechenden Technischen Anleitungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz gibt es für "MD"-Gebiete auch einzuhaltende Geräuschpegel. Ihre Planung beachtet dieses nicht.

Hinsichtlich der Geruchsstoffemissionen aus der Tierhaltung sind die allgemeinen Vorschriften des BauGB und des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten. Die Erarbeitung einer "VDI-Richtlinie Tierhaltung-Rinder" zu diesem speziellen Thema ist in Vorbereitung. Anhand von ersten Entwürfen dieser Richtlinie läßt sich heute schon sagen, daß ein unmittelbares Nebeneinander von landwirtschaftlichem Betrieb und Wohnbebauung - wie geplant - nicht zulässig wäre.



Insgesamt bleibt festzustellen, daß durch das Vorhaben die Existenz und Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes gefährdet wird.

#### **Beschluß:**

Die Baugrenze des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb wird zurückgenommen. Der Pflanzstreifen zwischen dem MDe und dem Haupterwerbsbetrieb wird von 5 auf 7 m ausgedehnt. Für den landwirtschaftlichen Betrieb wird wieder uneingeschränktes Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird insofern geändert, daß diese nur für den Bereich des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) gilt.

Es erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB, Satz 1, 2. Halbsatz.. Ansonsten wird an der Planung festgehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

#### **Begründung:**

Es ist nicht von der Gemeinde beabsichtigt, durch den Bebauungsplan "In der Gasse" die Existenz und Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes zu gefährden, ganz im Gegenteil.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) im äußersten Osten und die Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) im westlichen Anschluß daran erfolgte mit Rücksicht auf den angrenzenden Baubestand (und damit auch auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb), mit Rücksicht auf die Bedürfnisse des Wohnens im ländlichen Raum und unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Damit soll erreicht werden, daß sich im eingeschränkten Dorfgebiet eine ländliche Wohnnutzung einschließlich Nebenerwerbslandwirtschaft und Kleintierhaltung entwickeln kann. Im östlichen Plangeltungsbereich wird durch die Festsetzung eines Dorfgebietes der Erhalt und die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes planungsrechtlich abgesichert.

Das Amt für Agrarstruktur teilt im übrigen mit Schreiben vom 24.01.1994 mit, daß die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen im Einklang mit den Zielen der Dorferneuerung stehen. Auch im Rahmen der Dorferneuerung ist es eine der wesentlichen Aufgaben, vorhandene landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und ihre Wirtschaftlichkeit weiter zu entwickeln. Durch die Bestimmung, daß die in § 5 (1) Satz 1 BauNVO als Obersatz aufgeführten Nutzungsformen auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen haben (Abs. 1 Satz 2), ist das Wohnen infolge der ihm zumutbaren "dorftypischen" Immissionen hinsichtlich des Schutzes im Ergebnis bereits eingeschränkt (siehe auch FICKERT/FIESELER, S. 450).



Durch die "vorrangige" Rücksichtnahme der anderen Nutzungen wird die erforderliche Standortsicherung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet.

Bei Geruchstoffemissionen durch Dungstätten und üblichen Tiergerüchen aus den Stallungen ist 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. U V. 20/13.1968 - II 916/67 -, BRS 20 Nr. 52). Dies gilt ebenfalls bei Geräuschemissionen aus der Getreidetrocknung. Im übrigen ist vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, wie es durch die Rechtsprechung entwickelt worden ist, in den Dorfgebieten auszugehen. Zur Verdeutlichung des Sachverhalts wird darauf hingewiesen, daß die Getreidetrocknung nach eingehender Untersuchung nicht in dem angesprochenen landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt. Mit der Änderung der BauNVO 1990 wurde durch die gleichrangig nebeneinander aufgeführten verschiedenen typischen Nutzungen im MD-Gebiet verdeutlicht, daß das "sonstige Wohnen" gegenüber den dorfgebietstypischen Nutzungen keinen bevorzugten Schutz vor Immissionen beanspruchen kann. Gegen Geruchsimmissionen im gewissen, d.h. billigerweise noch zumutbaren Umfang können nachbarrechtliche Belange nicht mit Erfolg geltend gemacht werden. Im übrigen hat das Bundesverwaltungsgericht (U.v. 04.07.1980) darauf hingewiesen, daß der Begriff der Störung keine absolute Bedeutung hat, sondern "zum Gebietscharakter" in Beziehung steht.

Zum Thema Immissionsschutz wurde die Begründung zum Bebauungsplan bereits ergänzt.

Die Gemeinde Frellstedt kann die Bedenken der Landwirtschaftskammer nicht teilen und beruft sich auf das vom Obergerverwaltungsgericht für die Länder Niedersachsen und Schleswig-Holstein getroffene Urteil ("Edemissen-Urteil") vom 21.05.1985 zur Gliederung eines Dorfgebietes (§ 1 (4) BauNVO). Danach wandte sich der Antragsteller gegen einen Bebauungsplan, soweit er in einem Umkreis von etwa 60 m von seinem landwirtschaftlichen Hof im wesentlichen Wohnbebauung zuläßt. Nach Angaben des Antragstellers wurden im Jahre 1983 10 Sauen, 100 Mastschweine und 45 bis 50 Rinder gehalten.

Im dortigen Bebauungsplan wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein (uneingeschränktes) Dorfgebiet (MD) festgesetzt (Lage des Betriebes im MD). Zwischen diesen Bereichen liegen Flächen, die als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) festgesetzt wurden. Im Planverfahren erhoben die Antragsteller, vertreten durch das Niedersächsische Landvolk, Einwendungen gegen diese Planung. Diese wandten sich gegen die Festsetzung eines nur eingeschränkten Dorfgebietes, um künftigen Immissionseinwirkungen vorzubeugen. Es müsse absolut sichergestellt werden, daß ihr Vollerwerbsbetrieb nicht durch Baubeschränkungen behindert werde. Die Landwirtschaftskammer Hannover machte als Träger öffentli-



cher Belange geltend, daß das eingeschränkte Dorfgebiet nicht näher als 90 m an die Wirtschaftsstellen heranzulegen sei und die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten gar erst in einer Entfernung von 200 m erfolgen dürfe. Mit dem Normenkontrollantrag machte der Antragsteller geltend: Er beabsichtige, seinen Viehbestand aufzustocken. Seine Bauvoranfrage habe der Landkreis Peine mit Bescheid vom 01.12.1982 abgelehnt, da eine Aufstockung des Viehbestandes infolge der entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig sei. Demnach hätte er durch den Bebauungsplan einen Nachteil erlitten.

Der Rat der Antragsgegnerin habe die Bedeutung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber ihrem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb übersehen, indem er angrenzend ein Baugebiet festgesetzt und darin ausschließlich Wohnen zugelassen habe, das schädlichen Umwelteinwirkungen durch seinen landwirtschaftlichen Betrieb ausgesetzt sein werde.

Der Antragsteller beauftragte den Bebauungsplan für nichtig zu erklären. Diesen Antrag wies die Antragsgegnerin zurück.

Es treffe nicht zu, daß in der unmittelbaren Nachbarschaft in Wirklichkeit ein Wohngebiet geplant sei. Vielmehr habe die Antragsgegnerin ein in sich gegliedertes Dorfgebiet geplant, das nach § 1 (4) BauNVO zulässig ist.

Die Abstufung sei vorgenommen worden, um die sich speziell in diesem Bereich stellende Problematik zu lösen.

Der Senat stellte fest, daß zwar die Ablehnung der Voranfrage mit den Festsetzungen im Bebauungsplan begründet war, die Bauvoranfrage jedoch auch hätte negativ beschieden werden müssen, wenn die Nachbargrundstücke als uneingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt worden wären, so daß das Bauvorhaben des Antragstellers (Bau eines weiteren Schweinestalles für 60 Sauen und 600 weitere Mastschweine) nach § 34 oder nach § 35 BauGB hätte beurteilt werden müssen.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes auf den Nachbargrundstücken begünstigt jedoch die Bebauung mit besonders störanfälligen Wohnhäusern.

Eine solche Planung für die unmittelbare Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Schweinehaltung berührt daher dessen abwägungserhebliche private Interessen, weil von einer Wohnbebauung Abwehransprüche gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen können. Die privaten Interessen des Antragstellers sind auch vom Rat der Antragsgegnerin als abwägungserheblich berücksichtigt worden.

Der Normenkontrollantrag wurde für unbegründet erklärt, da die Antragsteller zu Unrecht der Auffassung sind, die Festsetzungen des eingeschränkten Dorfgebietes auf den Nachbargrundstücken verstoße gegen den damaligen § 9 BBauG i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO (bestimmte Arten von Nutzungen, die an sich allgemein zulässig sind, sind nicht zulässig).



Der Bebauungsplan setzt jedoch ein Dorfgebiet nach § 1 (4) BauNVO fest, das in sich gliedert ist.

Der Planbereich mit der Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes wäre zwar nach § 1 (5) BauNVO unzulässig, weil das wesentliche Charakteristikum eines Dorfgebietes, die Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, hier ausgeschlossen ist. Als Festsetzung nach § 1 (4) BauNVO ist eine solche Festsetzung aber zulässig, weil die Zweckbestimmung des gesamten Baugebiets noch gewahrt bleibt (vgl. in diesem Sinne auch Gelzer, Bauplanungsrecht, 4. Aufl. 1984, Rd Nr. 639; Fickert/Fieseler, BauNVO, 5. Aufl. 1985, § 1 Rd Nr. 83).

Es wurde auch festgestellt, daß der Bebauungsplan nicht gegen den damaligen § 1 (7) BBauG verstößt, in dem die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, da dieses hier geschehen ist.

Dies folgt schon daraus, daß der Rat der Antragsgegnerin sich mit den diesbezüglichen Bedenken und Anregungen auseinandergesetzt hat. Das Abwägungsergebnis wurde ebenfalls nicht beanstandet, da sich der Rat der Antragsgegnerin um eine Abstufung bemüht hat, die vorsieht, an das Hofgrundstück des Antragstellers nicht unmittelbar ein Allgemeines Wohngebiet angrenzen zu lassen, sondern ein eingeschränktes Dorfgebiet festzusetzen. Eine andere planerische Möglichkeit, das Dorfgebiet von dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet abzusetzen, gab es nicht. Wenn die Antragsgegnerin zunächst ein uneingeschränktes Dorfgebiet geplant hätte, so hätte sich das Problem der Abstufung lediglich verschoben. Im übrigen wäre auch mit dieser Festsetzung eine faktische Wohnbebauung nicht auszuschließen gewesen.

Denn auch in einem uneingeschränkten Dorfgebiet können ausschließlich Wohnhäuser errichtet werden. Es wurde als entscheidend angesehen, daß sich diese Wohnhäuser in jedem Fall in einem festgesetzten Dorfgebiet befinden und deshalb auch nur den Schutz vor Immissionen beanspruchen können, der ihnen innerhalb eines Dorfgebietes zusteht.

Die Abwehransprüche der künftigen Nachbarn werden ferner dadurch gemindert, daß die Hofstelle des Antragstellers tatsächlich vorhanden ist; darauf müssen sich die Bauherren der Nachbargrundstücke einstellen. Was den vorliegenden Bebauungsplan "In der Gasse" betrifft, so kann festgestellt werden, daß die Abstufung MD-MDe durchaus sachgerecht ist. Es besteht kein Anspruch auf ausdrückliche Freihaltung von Flächen. Das Wohnen ist als anerkannter gleichwertiger Belang zur Landwirtschaft anzusehen. Die Baugrenze des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb wurde bereits zurückgenommen. Aufgrund der Ausdehnung des Pflanzstreifens zwischen dem MDe und dem Haupterwerbsbetrieb von 5 auf 7 m Breite, der Festsetzung eines uneingeschränkten Dorfgebietes (MD) für den landwirt-



schaftlichen Betrieb und die Änderung der ÖBV insofern, daß diese nur für den Bereich des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) gilt, erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB, Satz 1, 2. Halbsatz.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander und unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und des Wohnens im ländlichen Raum wird an der Planung insgesamt festgehalten (§ 2 i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

- 4) Die örtliche Bauvorschrift beachtet die landwirtschaftlichen Belange nicht. Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude haben heute üblicherweise keine Dachneigungen von 38° bis 48° mehr. Für die Deckung der neuen Wirtschaftsgebäude werden überwiegend keine Ton- oder Betonziegel genommen. Das Funktionale muß hier vordergründig beachtet werden. Einfriedungen auf landwirtschaftliche Hofstellen, z.B. von Kälberweiden, sind mit Gestaltungsvorgaben überwiegend nicht zu vereinen.

#### **Beschluß:**

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird insofern korrigiert, daß ihr Plangeltungsbereich sich lediglich auf den als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) festgesetzten Bereich bezieht.

#### **Begründung:**

Die vorgenommene Änderung dient der Planeindeutigkeit, der Rechtsklarheit und zur ausreichenden Berücksichtigung u.a. landwirtschaftlicher Belange.

Wir bitten, die Planung aufzugeben. In der vorgelegten Form ist sie mit landwirtschaftlichen Belangen nicht vereinbar.

#### **Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 20.09.1994**

Die o.a. Planung wurde zwischenzeitlich geringfügig überarbeitet. Sie liegt nun öffentlich aus. Aus der Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen Belange wird zu ihr wie folgt Stellung genommen:

Unsere Stellungnahme vom 24.01.1994 ist im Grundsatz weiter voll aktuell. Wir verweisen auf sie. Die Bedenken werden aufrecht erhalten.

Ergänzend ist das Weitere vorzubringen:

#### **a.**

Der Bebauungsplan stimmt nicht mit der Begründung zum Plan überein, jeweils bezogen auf die Auslegungsfassung. Für die Hofstelle des land-

wirtschaftlichen Betriebes Gauert wird im Plan ein "MDe" dargestellt. Die Begründung geht hier aber von der Ausweisung eines "MD" aus.

Bitte klären Sie die erheblichen Widersprüche auf.

Das "MDe" ist für den angesprochenen landwirtschaftlichen Betrieb nicht hinnehmbar.

**Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden geändert. Für den Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes wird ein eingeschränktes Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

**Begründung:**

Die vorgenommene Änderung dient der Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und der Absicherung des landwirtschaftlichen Betriebes.

**b.**

Die örtliche Bauvorschrift soll für den Standort des landwirtschaftlichen Betriebes nicht gelten. Dieses begrüßen wir.

Die Beschreibung des Geltungsbereiches der Satzung sollte jedoch genauer gefaßt werden. Die Grundstücke im Plangebiet werden sich verändern und wohl alle einmal bebaut sein. Die Satzung hebt sich damit von selbst auf.

**Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden geändert. Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird insofern korrigiert, daß ihr Plangeltungsbereich sich lediglich auf den als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) festgesetzten Bereich bezieht.

**Begründung:**

Die vorgenommene Änderung dient der Planeindeutigkeit, der Rechtsklarheit und zur ausreichenden Berücksichtigung u.a. landwirtschaftlicher Belange.

**c.**

Bei Anpflanzungen sind nach dem Nachbarrecht bestimmte Grenzabstände einzuhalten. Die vorgesehene Schutzpflanzung in 5 m Breite hat diese auch zu beachten. Um die Funktion der Pflanzung trotzdem sicherzustellen, wäre es von daher notwendig, die Pflanzbreite auf 7 m auszudehnen.



**Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden geändert. Der Pflanzstreifen zwischen dem MDe und dem landwirtschaftlichem Betrieb wird von 5 m auf 7 m ausgedehnt. Die nach dem Nachbarrecht bei Anpflanzungen erforderlichen Grenzabstände werden eingehalten.

Es erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB Satz 1, 2. Halbsatz.

**Begründung:**

Die Änderung wird erforderlich, um die Funktion der Pflanzung sicherzustellen.

d.

Ihre Darlegungen zum "MDe" im Punkt 1.3. der Begründung mögen rechtlich so zutreffend sein.

Aus unserer praktischen Erfahrung heraus ist jedoch darauf hinzuweisen, daß heranrückende Wohnbebauung an einen landwirtschaftlichen Betrieb, für diesen Betrieb eine Existenz- und Entwicklungseinschränkung bzw. -Gefährdung dargestellt, bzw. darstellen kann. Dieses belegen umfangreiche Gerichtsfälle aus dem Bereich des öffentlichen Rechts wie des privaten Nachbarrechts. Es ist unsere Aufgabe als landwirtschaftlicher Fachbereich, Sie auf diesen Konfliktbereich hinzuweisen. Unsere fachlichen Bedenken (Punkt 3 unserer Stellungnahme vom 24.01.1994) müssen wir voll aufrecht erhalten.

Gegen die Planung bestehen weiterhin erhebliche Bedenken.

**Beschluß:**

Die Baugrenze des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb wird zurückgenommen. Der Pflanzstreifen zwischen dem MDe und dem Haupterwerbsbetrieb wird von 5 auf 7 m ausgedehnt. Für den landwirtschaftlichen Betrieb wird wieder uneingeschränktes Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird insofern geändert, daß diese nur für den Bereich des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) gilt.

Es erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB, Satz 1, 2. Halbsatz. Ansonsten wird an der Planung festgehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

**Begründung:**

Es ist nicht von der Gemeinde beabsichtigt, durch den Bebauungsplan "In der Gasse" die Existenz und Entwicklung des landwirtschaftlichen

Betriebes zu gefährden, ganz im Gegenteil.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) im äußersten Osten und die Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) im westlichen Anschluß daran erfolgte mit Rücksicht auf den angrenzenden Baubestand (und damit auch auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb), mit Rücksicht auf die Bedürfnisse des Wohnens im ländlichen Raum und unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Damit soll erreicht werden, daß sich im eingeschränkten Dorfgebiet eine ländliche Wohnnutzung einschließlich Nebenerwerbslandwirtschaft und Kleintierhaltung entwickeln kann. Im östlichen Planungsbereich wird durch die Festsetzung eines Dorfgebietes der Erhalt und die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes planungsrechtlich abgesichert.

Das Amt für Agrarstruktur teilt im übrigen mit Schreiben vom 24.01.1994 mit, daß die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen im Einklang mit den Zielen der Dorferneuerung stehen. Auch im Rahmen der Dorferneuerung ist es eine der wesentlichen Aufgaben, vorhandene landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und ihre Wirtschaftlichkeit weiter zu entwickeln. Durch die Bestimmung, daß die in § 5 (1) Satz 1 BauNVO als Obersatz aufgeführten Nutzungsformen auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen haben (Abs. 1 Satz 2), ist das Wohnen infolge der ihm zumutbaren "dorftypischen" Immissionen hinsichtlich des Schutzes im Ergebnis bereits eingeschränkt (siehe auch FICKERT/FIESELER, S. 450).

Durch die "vorrangige" Rücksichtnahme der anderen Nutzungen wird die erforderliche Standortsicherung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet.

Bei Geruchstoffemissionen durch Dungstätten und üblichen Tiergerüchen aus den Stallungen ist 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. U V. 20/13.1968 - II 916/67 -, BRS 20 Nr. 52). Dies gilt ebenfalls bei Geräuschemissionen aus der Getreidetrocknung. Im übrigen ist vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, wie es durch die Rechtsprechung entwickelt worden ist, in den Dorfgebieten auszugehen. Zur Verdeutlichung des Sachverhalts wird darauf hingewiesen, daß die Getreidetrocknung nach eingehender Untersuchung nicht in dem angesprochenen landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt. Mit der Änderung der BauNVO 1990 wurde durch die gleichrangig nebeneinander aufgeführten verschiedenen typischen Nutzungen im MD-Gebiet verdeutlicht, daß das "sonstige Wohnen" gegenüber den dorfgbietstypischen Nutzungen keinen bevorzugten Schutz vor Immissionen beanspruchen kann. Gegen Geruchsmissionen im gewissen, d.h. billigerweise noch zumutbaren Umfang können nachbarrechtliche Belange nicht mit Erfolg geltend gemacht werden. Im übrigen hat das Bundesverwaltungsgericht (U.v. 04.07.1980) darauf hingewiesen, daß der Begriff der Störung keine absolute Bedeutung hat,



sondern "zum Gebietscharakter" in Beziehung steht.

Zum Thema Immissionsschutz wurde die Begründung zum Bebauungsplan bereits ergänzt.

Die Gemeinde Frellstedt kann die Bedenken der Landwirtschaftskammer nicht teilen und beruft sich auf das vom Obergerverwaltungsgericht für die Länder Niedersachsen und Schleswig-Holstein getroffene Urteil ("Ede-missen-Urteil") vom 21.05.1985 zur Gliederung eines Dorfgebietes (§ 1 (4) BauNVO). Danach wandte sich der Antragsteller gegen einen Bebauungsplan, soweit er in einem Umkreis von etwa 60 m von seinem landwirtschaftlichen Hof im wesentlichen Wohnbebauung zuläßt. Nach Angaben des Antragstellers wurden im Jahre 1983 10 Sauen, 100 Mastschweine und 45 bis 50 Rinder gehalten.

Im dortigen Bebauungsplan wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein (uneingeschränktes) Dorfgebiet (MD) festgesetzt (Lage des Betriebes im MD). Zwischen diesen Bereichen liegen Flächen, die als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) festgesetzt wurden. Im Planverfahren erhoben die Antragsteller, vertreten durch das Niedersächsische Landvolk, Einwendungen gegen diese Planung. Diese wandten sich gegen die Festsetzung eines nur eingeschränkten Dorfgebietes, um künftigen Immissionseinwirkungen vorzubeugen. Es müsse absolut sichergestellt werden, daß ihr Vollerwerbsbetrieb nicht durch Baubeschränkungen behindert werde.

Die Landwirtschaftskammer Hannover machte als Träger öffentlicher Belange geltend, daß das eingeschränkte Dorfgebiet nicht näher als 90 m an die Wirtschaftsstellen heranzulegen sei und die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten gar erst in einer Entfernung von 200 m erfolgen dürfe. Mit dem Normenkontrollantrag machte der Antragsteller geltend: Er beabsichtige, seinen Viehbestand aufzustocken. Seine Bauvoranfrage habe der Landkreis Peine mit Bescheid vom 01.12.1982 abgelehnt, da eine Aufstockung des Viehbestandes infolge der entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig sei. Demnach hätte er durch den Bebauungsplan einen Nachteil erlitten.

Der Rat der Antraggegnerin habe die Bedeutung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber ihrem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb übersehen, indem er angrenzend ein Baugebiet festgesetzt und darin ausschließlich Wohnen zugelassen habe, das schädlichen Umwelteinwirkungen durch seinen landwirtschaftlichen Betrieb ausgesetzt sein werde.

Der Antragsteller beauftragte den Bebauungsplan für nichtig zu erklären. Diesen Antrag wies die Antragsgegnerin zurück.

Es treffe nicht zu, daß in der unmittelbaren Nachbarschaft in Wirklichkeit ein Wohngebiet geplant sei. Vielmehr habe die Antragsgegnerin ein in sich gegliedertes Dorfgebiet geplant, das nach § 1 (4) BauNVO zulässig ist.

Die Abstufung sei vorgenommen worden, um die sich speziell in diesem Bereich stellende Problematik zu lösen.

Der Senat stellte fest, daß zwar die Ablehnung der Voranfrage mit den Festsetzungen im Bebauungsplan begründet war, die Bauvoranfrage



jedoch auch hätte negativ beschieden werden müssen, wenn die Nachbargrundstücke als uneingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt worden wären, so daß das Bauvorhaben des Antragstellers (Bau eines weiteren Schweinestalles für 60 Sauen und 600 weitere Mastschweine) nach § 34 oder nach § 35 BauGB hätte beurteilt werden müssen.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes auf den Nachbargrundstücken begünstigt jedoch die Bebauung mit besonders störanfälligen Wohnhäusern.

Eine solche Planung für die unmittelbare Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Schweinehaltung berührt daher dessen abwägungserhebliche private Interessen, weil von einer Wohnbebauung Abwehransprüche gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen können. Die privaten Interessen des Antragstellers sind auch vom Rat der Antragsgegnerin als abwägungserheblich berücksichtigt worden.

Der Normenkontrollantrag wurde für unbegründet erklärt, da die Antragsteller zu Unrecht der Auffassung sind, die Festsetzungen des eingeschränkten Dorfgebietes auf den Nachbargrundstücken verstoße gegen den damaligen § 9 BBauG i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO (bestimmte Arten von Nutzungen, die an sich allgemein zulässig sind, sind nicht zulässig).

Der Bebauungsplan setzt jedoch ein Dorfgebiet nach § 1 (4) BauNVO fest, das in sich gegliedert ist.

Der Planbereich mit der Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes wäre zwar nach § 1 (5) BauNVO unzulässig, weil das wesentliche Charakteristikum eines Dorfgebietes, die Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, hier ausgeschlossen ist. Als Festsetzung nach § 1 (4) BauNVO ist eine solche Festsetzung aber zulässig, weil die Zweckbestimmung des gesamten Baugebiets noch gewahrt bleibt (vgl. in diesem Sinne auch Gelzer, Bauplanungsrecht, 4. Aufl. 1984, Rd Nr. 639; Fikert/Fieseler, BauNVO, 5. Aufl. 1985, § 1 Rd Nr. 83).

Es wurde auch festgestellt, daß der Bebauungsplan nicht gegen den damaligen § 1 (7) BBauG verstößt, in dem die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, da dieses hier geschehen ist.

Dies folgt schon daraus, daß der Rat der Antragsgegnerin sich mit den diesbezüglichen Bedenken und Anregungen auseinandergesetzt hat.

Das Abwägungsergebnis wurde ebenfalls nicht beanstandet, da sich der Rat der Antrags-

gegnerin um eine Abstufung bemüht hat, die vorsieht, an das Hofgrundstück des Antragstellers nicht unmittelbar ein Allgemeines Wohngebiet angrenzen zu lassen, sondern ein eingeschränktes Dorfgebiet festzusetzen. Eine andere planerische Möglichkeit, das Dorfgebiet von dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet abzusetzen, gab es nicht. Wenn die Antragsgegnerin zunächst ein uneingeschränktes Dorfgebiet geplant hätte, so hätte sich das Problem der Abstufung lediglich verschoben. Im übrigen wäre auch mit dieser Festsetzung eine faktische Wohnbebauung nicht auszuschließen gewesen.

Denn auch in einem uneingeschränkten Dorfgebiet können ausschließ-



lich Wohnhäuser errichtet werden. Es wurde als entscheidend angesehen, daß sich diese Wohnhäuser in jedem Fall in einem festgesetzten Dorfgebiet befinden und deshalb auch nur den Schutz vor Immissionen beanspruchen können, der ihnen innerhalb eines Dorfgebietes zusteht. Die Abwehransprüche der künftigen Nachbarn werden ferner dadurch gemindert, daß die Hofstelle des Antragstellers tatsächlich vorhanden ist; darauf müssen sich die Bauherren der Nachbargrundstücke einstellen. Was den vorliegenden Bebauungsplan "In der Gasse" betrifft, so kann festgestellt werden, daß die Abstufung MD-MDe durchaus sachgerecht ist. Es besteht kein Anspruch auf ausdrückliche Freihaltung von Flächen. Das Wohnen ist als anerkannter gleichwertiger Belang zur Landwirtschaft anzusehen. Die Baugrenze des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb wurde bereits zurückgenommen. Aufgrund der Ausdehnung des Pflanzstreifens zwischen dem MDe und dem Haupterwerbsbetrieb von 5 auf 7 m Breite, der Festsetzung eines uneingeschränkten Dorfgebietes (MD) für den landwirtschaftlichen Betrieb und die Änderung der ÖBV insofern, daß diese nur für den Bereich des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) gilt, erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB, Satz 1, 2. Halbsatz.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander und unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und des Wohnens im ländlichen Raum wird an der Planung insgesamt festgehalten (§ 2 i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

#### **ÜZH Helmstedt, Stellungnahme vom 31.08.94**

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

Hinsichtlich der Erweiterung unserer Netzanlagen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 15.12.1993. Weitere Anregungen sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen.

Wir hoffen, Ihnen die zur weiteren Bearbeitung notwendigen Informationen gegeben zu haben, stehen jedoch für Rückfragen gern zu Ihrer Verfügung.

In der Stellungnahme vom 15.12.1993 hatte die ÜZH 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.

Wir hoffen, Ihnen die zur weiteren Bearbeitung notwendigen Informationen gegeben zu haben, stehen jedoch für Rückfragen gern zu Ihrer Verfügung.

**Beschluß:**

Zur Beachtung bei der weiteren Planung und Realisierung erfolgte auf die Stellungnahme vom 15.12.1993 bereits ein gesonderter Hinweis in der Begründung.

**Bezirksregierung Hannover, Stellungnahme vom 01.09.94**

keine Bedenken

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

**Beschluß:**

Auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Hannover erfolgt zur Beachtung bei der weiteren Planung und Realisierung ein gesonderter Hinweis in der Begründung.

**DRITTE:**

**Siglinde und Hartmut Gauert, Frellstedt, Stellungnahme vom 24.09.94**

Hiermit lege ich Einspruch gegen die Ausweisung des geplanten Baugebietes "In der Gasse" ein und bitte Sie, die Planung aufzugeben.

Wie mir von meiner Landwirtschaftskammer mitgeteilt wurde, hat diese ebenfalls gefordert, die Planung aufzugeben, da sie mit landwirtschaftlichen Belangen nicht vereinbar ist. Den Bedenken der Landwirtschaftskammer schließe ich mich in allen Punkten vollinhaltlich an und übernehme sie in meinem Einspruch.

Im Zuge der Beratungen zu diesem Bebauungsplan wurde meines Wissens angegeben, daß mein Betrieb nach Sachsen-Anhalt aussiedele und demzufolge auch meine Getreidetrocknung aufgegeben würde. Das ist nicht der Fall. Im Gegenteil bin ich auf die Aufstockung meines Betriebes angewiesen und werde auch meinem Viehbestand vergrößern müssen.



Ich kann nicht verstehen, daß ein neues Baugebiet in eine Dorflage geplant werden soll, die nicht nur meine bäuerliche Existenz schwer beeinträchtigt, sondern auch, trotz aller Grünplanung, die Ursprünglichkeit und landwirtschaftliche Eigenart des Dorfrandes im Schuntertal zerstört. Für mich werden hierdurch alle schönen Ziele der Dorferneuerung und Dorfentwicklung völlig mißachtet. Die Erfüllung dringenden Wohnbedarfs kann hier nicht als Grund herbeigeführt werden. Es ist viel besser möglich, im Bereich der bislang bereits beplanten Wohnbebauung eine Weiterentwicklung vorzunehmen.

Die Festsetzung als eingeschränktes Dorfgebiet ist völlig unzureichend. Entscheidend ist in der Praxis nicht, was in der Planung festgesetzt wurde, sondern wie sich die tatsächlichen Dauerkonflikte entwickeln. Wenn in der Begründung zum Plan angeführt wird, daß "Abwehransprüche der künftigen Nachbarn" dadurch gemindert würden, weil die Hofstelle tatsächlich vorhanden ist, die Bauherren müßten sich darauf einstellen, so wird nur deutlich, wie weltfremd hier argumentiert wird. Die täglichen Konflikte, die unabhängig von einer eventuellen Rechtslage unausweichlich sind, haben meine Familie und ich auf Dauer zu tragen. Eine Bebauungsplanung soll aber die wirklichen Konflikte vermeiden und nicht unter Heranziehung irgendwelcher Urteile Rechtskonstruktionen aufbauen, die der Realität nicht gerecht werden.

Ich sehe auch den naturschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatz als nicht erfüllt an. Schönheit und Eigenart der Landschaft, hier einer typischen bäuerlichen Dorfrandlage, zu erhalten, hat Vorrang vor kostenaufwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Durch die Bebauung wird insbesondere die Eigenart als naturschutzrechtliches Schutzgut erheblich beeinträchtigt. Diese ist auch durch Begrünungsmaßnahmen nicht ausgleichbar. Alternativen in anderen Dorflagen sind möglich.

Eine Beibehaltung der Planung halte ich aus oben genannten Gründen für abwägungsfehlerhaft. Sie hält einer gerichtlichen Überprüfung nicht stand. Es wäre im Interesse aller, insbesondere auch der Gemeinde, wenn die Bereitstellung von Wohnraum nicht durch einen unvermeidbaren Rechtsstreit unnötig verzögert würde.

Deshalb bitte ich noch einmal eindringlich, die Planung aufzugeben.

#### **Beschluß:**

Die Baugrenze des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb wird zurückgenommen. Der Pflanzstreifen zwischen dem MDe und dem Haupterwerbsbetrieb wird von 5 auf 7m ausgedehnt. Für den landwirtschaftlichen Betrieb wird wieder uneingeschränktes Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird insofern geändert, daß diese nur für den Bereich des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) gilt.

Es erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB, Satz 1, 2. Halbsatz. Ansonsten wird an der Planung festgehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).



### Begründung:

Es ist nicht von der Gemeinde beabsichtigt, durch den Bebauungsplan "In der Gasse" die Existenz und Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes zu gefährden, ganz im Gegenteil.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) im äußersten Osten und die Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) im westlichen Anschluß daran erfolgte mit Rücksicht auf den angrenzenden Baubestand (und damit auch auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb), mit Rücksicht auf die Bedürfnisse des Wohnens im ländlichen Raum und unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Damit soll erreicht werden, daß sich im eingeschränkten Dorfgebiet eine ländliche Wohnnutzung einschließlich Nebenerwerbslandwirtschaft und Kleintierhaltung entwickeln kann. Im östlichen Planungsbereich wird durch die Festsetzung eines Dorfgebietes der Erhalt und die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes planungsrechtlich abgesichert.

Das Amt für Agrarstruktur teilt im übrigen mit Schreiben vom 24.01.1994 mit, daß die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen im Einklang mit den Zielen der Dorferneuerung stehen. Auch im Rahmen der Dorferneuerung ist es eine der wesentlichen Aufgaben, vorhandene landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und ihre Wirtschaftlichkeit weiter zu entwickeln. Durch die Bestimmung, daß die in § 5 (1) Satz 1 BauNVO als Obersatz aufgeführten Nutzungsformen auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen haben (Abs. 1 Satz 2), ist das Wohnen infolge der ihm zumutbaren "dorftypischen" Immissionen hinsichtlich des Schutzes im Ergebnis bereits eingeschränkt (siehe auch FICKERT/FIESELER, S. 450).

Durch die "vorrangige" Rücksichtnahme der anderen Nutzungen wird die erforderliche Standortsicherung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet.

Bei Geruchstoffemissionen durch Dungstätten und üblichen Tiergerüchen aus den Stallungen ist 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. U V. 20/13.1968 - II 916/67 -, BRS 20 Nr. 52). Dies gilt ebenfalls bei Geräuschemissionen aus der Getreidetrocknung. Im übrigen ist vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, wie es durch die Rechtsprechung entwickelt worden ist, in den Dorfgebieten auszugehen. Zur Verdeutlichung des Sachverhalts wird darauf hingewiesen, daß die Getreidetrocknung nach eingehender Untersuchung nicht in dem angesprochenen landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt. Mit der Änderung der BauNVO 1990 wurde durch die gleichrangig nebeneinander aufgeführten verschiedenen typischen Nutzungen im MD-Gebiet verdeutlicht, daß das "sonstige Wohnen" gegenüber den dorfgebietstypischen Nutzungen keinen bevorzugten Schutz vor Immissionen beanspruchen kann. Gegen Geruchsimmissio-



nen im gewissen, d.h. billigerweise noch zumutbaren Umfang können nachbarrechtliche Belange nicht mit Erfolg geltend gemacht werden. Im übrigen hat das Bundesverwaltungsgericht (U.v. 04.07.1980) darauf hingewiesen, daß der Begriff der Störung keine absolute Bedeutung hat, sondern "zum Gebietscharakter" in Beziehung steht.

Zum Thema Immissionsschutz wurde die Begründung zum Bebauungsplan bereits ergänzt.

Die Gemeinde Frellstedt kann die Bedenken der Landwirtschaftskammer nicht teilen und beruft sich auf das vom Obergerverwaltungsgericht für die Länder Niedersachsen und Schleswig-Holstein getroffene Urteil ("Edemissen-Urteil") vom 21.05.1985 zur Gliederung eines Dorfgebietes (§ 1 (4) BauNVO). Danach wandte sich der Antragsteller gegen einen Bebauungsplan, soweit er in einem Umkreis von etwa 60 m von seinem landwirtschaftlichen Hof im wesentlichen Wohnbebauung zuläßt. Nach Angaben des Antragstellers wurden im Jahre 1983 10 Sauen, 100 Mastschweine und 45 bis 50 Rinder gehalten.

Im dortigen Bebauungsplan wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein (uneingeschränktes) Dorfgebiet (MD) festgesetzt (Lage des Betriebes im MD). Zwischen diesen Bereichen liegen Flächen, die als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) festgesetzt wurden. Im Planverfahren erhoben die Antragsteller, vertreten durch das Niedersächsische Landvolk, Einwendungen gegen diese Planung. Diese wandten sich gegen die Festsetzung eines nur eingeschränkten Dorfgebietes, um künftigen Immissionseinwirkungen vorzubeugen. Es müsse absolut sichergestellt werden, daß ihr Vollerwerbsbetrieb nicht durch Baubeschränkungen behindert werde.

Die Landwirtschaftskammer Hannover machte als Träger öffentlicher Belange geltend, daß das eingeschränkte Dorfgebiet nicht näher als 90 m an die Wirtschaftsstellen heranzulegen sei und die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten gar erst in einer Entfernung von 200 m erfolgen dürfe. Mit dem Normenkontrollantrag machte der Antragsteller geltend: Er beabsichtige, seinen Viehbestand aufzustocken. Seine Bauvoranfrage habe der Landkreis Peine mit Bescheid vom 01.12.1982 abgelehnt, da eine Aufstockung des Viehbestandes infolge der entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig sei. Demnach hätte er durch den Bebauungsplan einen Nachteil erlitten. Der Rat der Antraggegnerin habe die Bedeutung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber ihrem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb übersehen, indem er angrenzend ein Baugebiet festgesetzt und darin ausschließlich Wohnen zugelassen habe, das schädlichen Umwelteinwirkungen durch seinen landwirtschaftlichen Betrieb ausgesetzt sein werde.

Der Antragsteller beauftragte den Bebauungsplan für nichtig zu erklären. Diesen Antrag wies die Antragsgegnerin zurück.

Es treffe nicht zu, daß in der unmittelbaren Nachbarschaft in Wirklichkeit ein Wohngebiet geplant sei. Vielmehr habe die Antragsgegnerin ein in sich gegliedertes Dorfgebiet geplant, das nach § 1 (4) BauNVO zulässig ist.



Die Abstufung sei vorgenommen worden, um die sich speziell in diesem Bereich stellende Problematik zu lösen.

Der Senat stellte fest, daß zwar die Ablehnung der Voranfrage mit den Festsetzungen im Bebauungsplan begründet war, die Bauvoranfrage jedoch auch hätte negativ beschieden werden müssen, wenn die Nachbargrundstücke als uneingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt worden wären, so daß das Bauvorhaben des Antragstellers (Bau eines weiteren Schweinestalles für 60 Sauen und 600 weitere Mastschweine) nach § 34 oder nach § 35 BauGB hätte beurteilt werden müssen.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes auf den Nachbargrundstücken begünstigt jedoch die Bebauung mit besonders störanfälligen Wohnhäusern.

Eine solche Planung für die unmittelbare Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Schweinehaltung berührt daher dessen abwägungserhebliche private Interessen, weil von einer Wohnbebauung Abwehransprüche gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen können. Die privaten Interessen des Antragstellers sind auch vom Rat der Antragsgegnerin als abwägungserheblich berücksichtigt worden.

Der Normenkontrollantrag wurde für unbegründet erklärt, da die Antragsteller zu Unrecht der Auffassung sind, die Festsetzungen des eingeschränkten Dorfgebietes auf den Nachbargrundstücken verstoße gegen den damaligen § 9 BBauG i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO (bestimmte Arten von Nutzungen, die an sich allgemein zulässig sind, sind nicht zulässig).

Der Bebauungsplan setzt jedoch ein Dorfgebiet nach § 1 (4) BauNVO fest, das in sich gegliedert ist.

Der Planbereich mit der Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes wäre zwar nach § 1 (5) BauNVO unzulässig, weil das wesentliche Charakteristikum eines Dorfgebietes, die Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, hier ausgeschlossen ist. Als Festsetzung nach § 1 (4) BauNVO ist eine solche Festsetzung aber zulässig, weil die Zweckbestimmung des gesamten Baugebiets noch gewahrt bleibt (vgl. in diesem Sinne auch Gelzer, Bauplanungsrecht, 4. Aufl. 1984, Rd Nr. 639; Fickert/Fieseler, BauNVO, 5. Aufl. 1985, § 1 Rd Nr. 83).

Es wurde auch festgestellt, daß der Bebauungsplan nicht gegen den damaligen § 1 (7) BBauG verstößt, in dem die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, da dieses hier geschehen ist.

Dies folgt schon daraus, daß der Rat der Antragsgegnerin sich mit den diesbezüglichen Bedenken und Anregungen auseinandergesetzt hat.

Das Abwägungsergebnis wurde ebenfalls nicht beanstandet, da sich der Rat der Antragsgegnerin um eine Abstufung bemüht hat, die vorsieht, an das Hofgrundstück des Antragstellers nicht unmittelbar ein Allgemeines Wohngebiet angrenzen zu lassen, sondern ein eingeschränktes Dorfgebiet festzusetzen. Eine andere planerische Möglichkeit, das Dorfgebiet von dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet abzusetzen, gab es nicht. Wenn die Antragsgegnerin zunächst ein uneingeschränktes Dorfgebiet geplant hätte, so hätte sich das Problem der Abstufung lediglich



verschoben. Im übrigen wäre auch mit dieser Festsetzung eine faktische Wohnbebauung nicht auszuschließen gewesen.

Denn auch in einem uneingeschränkten Dorfgebiet können ausschließlich Wohnhäuser errichtet werden. Es wurde als entscheidend angesehen, daß sich diese Wohnhäuser in jedem Fall in einem festgesetzten Dorfgebiet befinden und deshalb auch nur den Schutz vor Immissionen beanspruchen können, der ihnen innerhalb eines Dorfgebietes zusteht. Die Abwehransprüche der künftigen Nachbarn werden ferner dadurch gemindert, daß die Hofstelle des Antragstellers tatsächlich vorhanden ist; darauf müssen sich die Bauherren der Nachbargrundstücke einstellen. Was den vorliegenden Bebauungsplan "In der Gasse" betrifft, so kann festgestellt werden, daß die Abstufung MD-MDe durchaus sachgerecht ist. Es besteht kein Anspruch auf ausdrückliche Freihaltung von Flächen. Das Wohnen ist als anerkannter gleichwertiger Belang zur Landwirtschaft anzusehen. Die Baugrenze des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb wurde bereits zurückgenommen. Aufgrund der Ausdehnung des Pflanzstreifens zwischen dem MDe und dem Haupterwerbsbetrieb von 5 auf 7 m Breite, der Festsetzung eines uneingeschränkten Dorfgebietes (MD) für den landwirtschaftlichen Betrieb und die Änderung der ÖBV insofern, daß diese nur für den Bereich des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) gilt, erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB, Satz 1, 2. Halbsatz.

Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, die für eine Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sorgen, erfolgte nach umfangreicher Bestandsaufnahme nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde. Der Unterhaltungsverband Schunter wurde am Planverfahren ebenfalls beteiligt und hatte keine Bedenken erhoben.

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

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sieht zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes vor, daß das neue Baugebiet mit dem alten Ortskern zusammenwirkt. Es soll dadurch die Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan mit Planstand § 3 (2) BauGB ist im übrigen mit der Oberen Denkmalschutzbehörde abgesprochen worden. Hier liegen keinerlei Bedenken vor.

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wurde nicht nur zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes erlassen, sondern ist auch im Einklang mit den Zielsetzungen der Dorferneuerung Frellstedts zu sehen, wie das Amt für Agrarstruktur in der Stellungnahme vom



24.01.1994 bestätigt.

Zur Urfassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nord-Elm hatte die Landwirtschaftskammer mit Schreiben vom 03.04.1973 zu den Flächen der Gemeinde Frellstedt ausgeführt, daß die Böden am nördlichen Ortsrand in landwirtschaftlicher Hinsicht von der Güte her gesehen höher zu beenden sind, als am südöstlichen und südlichen Ortsrand. Es wurde deshalb empfohlen, den erforderlichen Flächenbedarf zunächst am südlichen Ortsrand im Bereich der Schunter in der Nähe des bestehenden Altenheimes zu decken.

Von der Bezirksregierung Braunschweig wurden zu den ausgewiesenen Bauflächen an der Schunter, aus denen die Flächen für den Bebauungsplan "In der Gasse" abgeleitet sind, keine Bedenken erhoben.

Bis auf die geschilderten Änderungen, die eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB, Satz 1, 2. Halbsatz erforderlich machen, wird nach Abwägung öffentlicher und privater Belange und unter Berücksichtigung der Belange der Ver- und Entsorgung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Landwirtschaft, der Denkmalpflege und des dringenden Bedarfs an Wohnbauland in einem ländlich strukturierten Raum die Planung im Grundsatz beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Zum Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB, Satz 1, 2. Halbsatz sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten 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 02.12.94**

Die Gemeinde legt den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes erneut öffentlich aus, nachdem sich in mehreren Einzelheiten Änderungen aufgrund des Ergebnisses der (ersten) öffentlichen Auslegung ergeben haben. So ist (u.a.) auf Planungsbeiträge aus meiner vorausgegangenen Stellungnahme vom 23.09.1994 hin die Einbeziehung des Flurstückes 57/1 in das **eingeschränkte** Dorfgebiet zurückgenommen worden, und die textliche Festsetzung Nr. 2 ist dahingehend ergänzt worden, daß bei der Bewirtschaftung der festgesetzten Grünfläche alles zu unterbleiben hat, woraus sich ein zusätzlicher Nährstoffeintrag in die Schunter ergeben könnte. Außerdem ist ein Pflanzstreifen im östlichen Teil des Planbereiches erweitert und eine mißverständliche Formulierung aus dem § 1 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung gestrichen worden.

Damit sind die Planungsbeiträge Nr. 1 und 2 aus meiner Stellungnahme vom 23.09.1994 erledigt. Den Planungsbeitrag Nr. 3 hat die Gemeinde zur Kenntnis genommen; die Sachverhalte sind in der Entwurfsbegründung vermerkt. Weitere Planungsbeiträge habe ich nicht mitzuteilen; im übrigen



bleibt es bei dem bereits früher erklärten grundsätzlichen Einverständnis mit der verfolgten Planungsabsicht.

#### **Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 17.11.94**

Der Entwurf des o.a. Bauleitplanes wurde in 4 Punkten geändert. U. a. wird nun für den landw. Betrieb ein "MD" festgesetzt, ein Pflanzstreifen aufgeweitet und eindeutig geregelt, daß die örtliche Bauvorschrift über den bestehenden landw. Betrieb nicht gilt.

Die öffentliche Auslegung der Planung wird nur auf die Änderungspunkte beschränkt.

Bedenken zu den Änderungspunkten bestehen nicht. Unsere im Bezug genannten Stellungnahmen sind darüber hinaus aber im Grundsatz weiter aktuell.

#### **Beschluß:**

Das die Landwirtschaftskammer zu den auf die Planung beschränkten Änderungspunkten gem. § 3 (3) BauGB, Satz 1, 2. Halbsatz keine Bedenken hat, wird von der Gemeinde Frellstedt zur Kenntnis genommen.

Die Bedenken der Landwirtschaftskammer mit Stellungnahmen vom 24.01.1994 und 20.09.1994 werden weiterhin vonseiten der Gemeinde im Sinne der Beschlüsse und Begründungen innerhalb der tabellari-schen Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Dritter gem. § 3 (2) BauGB zurückgewiesen und sind bereits ordnungsgemäß abgewogen worden. Die Planfestsetzungen werden beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

#### **Dt. Bundespost Telekom, Stellungnahme vom 09.12.94**

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.  
Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Das neue Baugebiet soll an das öffentliche Fernsprechnetzz angeschlossen werden. Leider stehen zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so daß zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

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 dem Fernmeldeamt Braunschweig, Postfach 4002, 38030 Braunschweig, Dienststelle PIL, Telefon (0531) 6807-140, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

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

**Beschluß:**

Zur Beachtung bei der weiteren Planung und Realisierung erfolgt auf die Stellungnahme der Telekom ein gesonderter Hinweis im Erläuterungsbericht. Eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Plans wird nach dessen Bekanntmachung übersandt.

**Hartmut Gauert, In der Gasse 2, Frellstedt, Stellungnahme vom 03.12.94**

Auch nach erfolgter Rücknahme der Baugrenze des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) zu meinem landwirtschaftlichen Betrieb und der Ausdehnung des Pflanzstreifens zwischen dem MDe und meinem Haupterwerbsbetrieb von 5 auf 7 m haben sich keine entscheidenden Verbesserungen für dessen Existenzsicherung ergeben.

Deshalb halte ich meinen Einspruch vom 24.09.1994 in vollem Umfang aufrecht. Auch die Heranziehung diverser Verwaltungsgerichtsentscheidungen, die im übrigen meine Situation nicht treffen und deshalb an der Sache vorbeigehen, ändern nichts daran, daß entgegen der Erläuterungen im B-Planentwurf, nur der Schutz des z. Zt. vorhandenen Betriebes gesichert ist. Vom Schutz nicht miterfaßt sind dagegen Betriebserweiterungen und -umstellungen, die mit erhöhten Immissionsbelastungen verbunden sind, die der Nachbarschaft "nicht zuzumuten" sind (siehe BVerwG, Urteil vom 14.01.1993 - 4C 19.90 - (OVG Lüneburg)).

Was unzumutbar ist und welches Maß an Rücksichtnahme mir im Falle von späteren Konflikten abverlangt werden wird, ist ungewiß.

Auch Ihnen ist bekannt, daß künftige Entwicklungen nur insoweit berücksichtigt werden können, daß sie im vorhandenen baulichen Bestand bereits ihren Niederschlag gefunden haben. Ich habe jedoch vor, meinen Betrieb weiter zu entwickeln und aufzustocken. Das setzt auch bauliche Erweiterungen voraus. Die nachbarschaftlichen Konflikte sind daher unausweichlich. Selbst wenn künftige nachbarrechtliche Ansprüche abgewehrt werden könnten, bleibt der andauernde nachbarliche Konflikt, dem alle Seiten aufgrund der ortsgebundenen Situation nicht ausweichen können. Bauleitplanung hat aber m. E. vor allem so zu erfolgen, daß Konflikte durch räumliche Trennung von vornherein vermieden werden. Diese Alternativen gibt es. Geht die Bauleitplanung nicht darauf ein, verletzt sie den Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz.

Auch das Argument, dem dringenden Wohnbedarf sei in der Abwägung Vorrang einzuräumen, geht fehl, da eben, wie vor erläutert, Alternativen in Frellstedt durchaus möglich sind.

Obwohl ich bereits in einer ersten Stellungnahme eindeutig ausgeführt habe, daß ich auf meiner Hofstelle eine Getreidetrocknung betreibe, wird in der Beschlußbegründung wiederum behauptet, daß diese nach "eingehender Untersuchung" nicht in meinem landwirtschaftlichen Betrieb erfolge. Es ist für mich empörend, wie hier vorgegangen wird. Wer hat hier



eigentlich "eingehend untersucht"? Wer ist jemals auf meinem Grundstück gewesen, um sich von mir den Sachverhalt erklären zu lassen? Dieses Vorgehen ist nicht die einzige Ungereimtheit des Verfahrens. Ich erwarte, daß diese "Recherchen" hinter dem Rücken der Betroffenen, die ein gefälschtes Bild der tatsächlichen Betroffenheit erzeugen sollen, umgehend eingestellt werden und die Gemeinde planungserhebliche Fakten bei mir persönlich einsieht.

#### **Beschluß:**

Nach eingehender Untersuchung der vorgefundenen Situation und der Auswirkung der Planung sowie nach ausgiebiger Abwägung der betroffenen Belange werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6)) und die Bedenken von Herrn Gauert zurückgewiesen.

#### **Begründung:**

Die Bedenken von Herrn Gauert mit Stellungnahme vom 24.09.1994, die mit Schreiben vom 03.12.1994 wiederholt wurden, sind bereits vonseiten der Gemeinde im Sinne der Beschlüsse und Begründungen innerhalb der Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Dritter gem. § 3 (2) ordnungsgemäß abgewogen worden. Für erforderliche landwirtschaftliche Erweiterungen können im übrigen über § 35 BauGB die an die Hofstelle im Süden und Osten angrenzenden Freiflächen herangezogen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan wird ordnungsgemäß aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nord-Elm entwickelt, die eine bauliche Entwicklung am südöstlichen Ortsrand von Frellstedt vorsieht, zudem sind hier günstige Voraussetzungen durch teilweise vorhandene Erschließungsanlagen sowie Möglichkeiten des Anschlusses an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen anknüpfend an die bestehende Bebauung gegeben.

Der Bebauungsplan "In der Gasse" konkretisiert die bereits durch den Flächennutzungsplan vorbereitete bauliche Entwicklung in diesem Bereich.

Was die Prüfung von alternativen baulichen Entwicklungsflächen angeht, so hatte die Landwirtschaftskammer zur Urfassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nord-Elm und speziell zu den Flächen der Gemeinde Frellstedt mit Schreiben vom 03.04.1973 ausgeführt, daß die Böden am nördlichen Ortsrand in landwirtschaftlicher Hinsicht von der Güte her gesehen höher zu bewerten sind als am südöstlichen bzw. südlichen Ortsrand. Es wurde deshalb empfohlen, den erforderlichen Flächenbedarf zunächst am südlichen Ortsrand, vor allem im Bereich der Schunter in der Nähe des bestehenden Altenheimes zu decken. Von der Bezirksregierung wurden seinerzeit zu den ausgewiesenen und inzwischen genehmigten Bauflächen keine Bedenken erhoben.

## 1.6 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

---

Die durch die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 98 NBauO i.V.m. § 56 NBauO getroffenen Regelungen gelten nur für den Bereich des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes "In der Gasse".

Das Baugebiet schließt sich südlich an den alten Ortskern von Frellstedt an.

Aufgrund der Nähe zum Ortskern muß auf die Gestaltung der Baukörper besonderer Wert gelegt werden. Die Regelung der wichtigen Gestaltungselemente soll unter Berücksichtigung der individuellen Bauwünsche, unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und den Zielen der Dorferneuerung, 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 Gestaltung der Dachformen und Dachdeckung sowie auf die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen. Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist im Einklang mit den Zielsetzungen des Dorferneuerungsplanes Frellstedt zu sehen, wie das Amt für Agrarstruktur mit Schreiben vom 24.01.1994 bestätigt.

Der Bebauungsplan ist im übrigen mit der Oberen Denkmalschutzbehörde abgesprochen worden. Hier liegen keinerlei Bedenken vor.

Zu § 1 - Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung bezieht sich nur auf den als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) festgesetzten Bereich des Bebauungsplanes. Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

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 - Grundstückseinfriedungen stellen ein wesentliches Element des Straßenraumeindrucks dar. Durch die Beschränkung auf lebende Hecken und senkrechte Holzstaketenzäune - ggf. mit Mauersockel - soll für ein einheitliches Straßenbild gesorgt werden.
- Zu § 5 - 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 UND WEGE**

---

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

### **2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

---

- Umlegung <sup>3)</sup>
- Grenzregelung <sup>3)</sup>
- Enteignung <sup>3)</sup>

---

<sup>3</sup> )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, 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, Wege 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: "IN DER GASSE" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG, 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        | 321.200,00        |
| 2. die erstmalige Herstellung der Grünflächen der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung | rd. DM        | 294.380,00        |
| <b>Gesamtkosten</b>                                                                                                                 | <b>rd. DM</b> | <b>615.580,00</b> |
| 3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge                                                                 |               |                   |
| Gesamtkosten                                                                                                                        | rd. DM        | 615.580,00        |
| Abgaben lt. Satzung                                                                                                                 | rd. DM        | 554.022,00        |
| <b>Anteil der Gemeinde</b>                                                                                                          | <b>rd. DM</b> | <b>61.558,00</b>  |
| 4. Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:                                                                               |               |                   |
| Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-kosten, Abwasser                                                                             | rd. DM        | 161.000,00        |



Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 04.11.1994..... bis 06.12.1994..... öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 01.02.1995 durch den Rat der Gemeinde Frellstedt als Begründung zum Bebauungsplan "IN DER GASSE" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG beschlossen.

Frellstedt, den 01.02.1995.....

gez. Maushake  
.....  
(Bürgermeister)

Siegel

gez. Walrusgräfe  
.....  
(Gemeindedirektor)

BIOTOPTYPENKARTIERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"IN DER GASSE"

Auftraggeber: Gemeinde Frellstedt  
Lindenplatz 3  
38373 Frellstedt

Bearbeitung:

**Objekt- und  
Landschaftsplanung**  
Eggeling & Voigts  
38373 Frellstedt Lindenplatz 1  
05355/1657 Fax 1322







## LEGENDE

|            |                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>GIA</b> | Intensivgrünland der Auen                                 |
| <b>GF</b>  | artenreiches Feuchtgrünland                               |
| <b>GMF</b> | feuchtes mesophiles Grünland                              |
| <b>GMZ</b> | sonstiges mesophiles Grünland                             |
| <b>(+)</b> | gute Ausprägung                                           |
| <b>(-)</b> | schlechte Ausprägung (Störeinflüsse benachbarter Flächen) |
| <b>HO</b>  | Obstwiese                                                 |
| <b>PHO</b> | Nutzgarten- Gemüse                                        |
| <b>PHN</b> | Naturgarten                                               |
| <b>PHZ</b> | neuzeitlicher Ziergarten                                  |
| <b>GRA</b> | artenarmer Scherrasen                                     |
| <b>EBW</b> | Weihnachtsbaumkultur (durchgewachsen)                     |
| <b>URF</b> | Ruderalflur frischer Standorte                            |
| <b>(g)</b> | ehemals gärtnerisch genutzt                               |
| <b>FXS</b> | stark ausgebauter Bach                                    |
| <b>OVB</b> | versiegelte Fläche                                        |
| <b>(w)</b> | wassergebunden                                            |
| <b>(v)</b> | voll versiegelt, hier: asphaltiert                        |
| <b>ODL</b> | landwirtschaftliche Gebäude, ländlich                     |
| <b>EL</b>  | landwirtschaftliche Lagerfläche (Maschinen usw.)          |
| <b>TDZ</b> | Ziegeldach                                                |
| <b>TDX</b> | Eternitdach                                               |
| <b>HE</b>  | Gehölz, Einzelbaum                                        |

■ ■ Grenze des Geltungsbereiches



## LISTE DER VORGEFUNDENEN PFLANZEN IM GELTUNGSBEREICH

*Anthriscus sylvestris* agg - *sylvestris* - Artengruppe Wilder Kerbel

*Arctium lappa* - Große Klette

*Bellis perennis* - Gänseblümchen

*Bromus hordeaceus* (*mollis*) - Weiche Tresse

*Bromus sterilis* - Taube Tresse

*Capsella bursa-pastoris* - Gewöhnliches Hirtentäschel

*Cardamine pratensis* agg - *pratensis* - Artengruppe Wiesen-Schaumkraut

*Carex nigra* (*fusca*) - Wiesen-Segge

*Cerastium fontanum* agg - *fontanum* - Artengruppe Gewöhnliches Hornkraut

*Dactylis glomerata* agg - *glomerata* - Artengruppe Wiesen-Knäuelgras

*Equisetum arvense* - Acker-Schachtelhalm

*Festuca arundinacea* - Rohr-Schwingel

*Festuca rubra* ssp. *rubra* - Artengruppe Roter Schwingel

*Galium aparine* agg - *aparine* - Kletten-Labkraut

*Geranium pusillum* - Kleiner Storchschnabel

*Glechoma hederacea* - Gudelrebe

*Lamium album* - Weiße Taubnessel

*Lolium perenne* - Ausdauerndes Weidelgras

*Poa pratensis* agg - *pratensis* - Artengruppe Wiesen-Rispengras

*Poa trivialis* - Gewöhnliches Rispengras

*Ranunculus ficaria* - Scharbockskraut

*Ranunculus flammula* agg - *flammula* - Brennender Hahnenfuß

*Ranunculus repens* - Kriechender Hahnenfuß

*Rumex acetosa* - Wiesen-Sauerampfer

*Rumex sanguineus* - Hain-Ampfer

*Senecio vulgaris* - Gewöhnliches Greiskraut

*Veronica serpyllifolia* - Quendel-Ehrenpreis

Gemeinde Frellstedt  
Baugebiet "IN DER GASSE"

Antrag auf Erlaubnis nach §10 NWG zur  
Einleitung von Oberflächenwasser in  
ein Gewässer II. Ordnung (Schunter)

Unterlagen für den Wasserrechtsantrag

Aufgestellt:

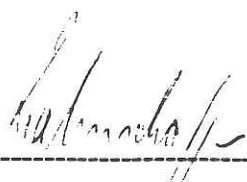
Braunschweig, den 30. 04. 1994



---

Dipl. Ing. H. Maushake

Der Antragsteller:



---



### 1.) Veranlassung und Aufgabe

Die Gemeinde Frellstedt plant ein innerörtliches Grundstück ("In der Gasse", Hinter den Altenwohnungen) zu erschließen.

Das vom Baugebiet nach der Bebauung anfallende Oberflächenwasser soll über einen noch zu bauenden Regenwasserkanal in die Schunter (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet werden.

### 2.) Bestehende Verhältnisse

#### - Baugebiet

Eigentümer des Baugebietes sind:

1. Herta Baumgarten  
Reichenberger Str. 10, 38350 Helmstedt

2. Herbert Baumgarten  
Im Schiff, 38373 Frellstedt

Grundstückslage (gleichzeitig Einleitungsstelle):

Landkreis Helmstedt  
Gemarkung Frellstedt  
Flur 1  
Flurstücke 52 u. 53/2

#### - Schunter

Zuständig für die Unterhaltung der Schunter ist der Unterhaltungsverband Schunter.

Die Gebietskennzahl der Schunter ist: 482 8170

Die Einleitungsstelle

hat folgende Koordinaten :

Rechtswert: 44 26 25  
Hochwert: 57 86 13

Nach den Gewässerkundlichen Berichten des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall (StAWA) Braunschweig weist die Schunter am Pegel Süplingen (ca. 3 km unterhalb der Einleitungsstelle) folgende charakteristische Abflüsse und Wasserstände (Meßreihe 1966 - 1993) auf:

|                   |   |                         |             |
|-------------------|---|-------------------------|-------------|
| HQ <sub>100</sub> | = | 25,00 m <sup>3</sup> /s |             |
| HQ <sub>50</sub>  | = | 20,00 m <sup>3</sup> /s |             |
| HQ <sub>10</sub>  | = | 12,00 m <sup>3</sup> /s |             |
| HQ                | = | 8,90 m <sup>3</sup> /s  | HW = 1,60 m |

$$\begin{array}{lll} \text{MHQ} & = & 4,48 \text{ m}^3/\text{s} \quad \text{MHW} = 1,24 \text{ m} \\ \text{MQ} & = & 0,30 \text{ m}^3/\text{s} \quad \text{MW} = 0,44 \text{ m} \end{array}$$

Die Abflußleistung des Profils am Pegel Süplingen beträgt nach den Unterlagen des StAWA Braunschweig:

$$Q_{\text{mögl}} = 6,00 \text{ m}^3/\text{s}$$

bei einem Wasserstand von ca.:

$$H = 1,40 \text{ m.}$$

### 3.) Berechnung

Die Berechnung der Abflußmenge aus dem Baugebiet "In der Gasse" in Frellstedt erfolgt nach dem Arbeitsblatt A 118 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV).

Das Baugebiet ist entsprechend der vorhandenen Topographie (Geländeneigung  $i_g < 1\%$ , i.M. 0,7%) der Gruppe 1 nach Tafel 4 der ATV A 118 zuzuordnen.

Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt:

$$A_{\text{ges.}} = 0,92 \text{ ha}$$

Hiervon sind befestigte Flächen (Dächer und Straßen) :

$$A_{\text{befestigt}} = 0,26 \text{ ha}$$

Der Anteil der befestigten Fläche beträgt damit 28,7%

Nach ATV A 118 Punkt 4.3.1 ist für diese Bedingungen eine Regendauer von

$$T = 15 \text{ min}$$

der weiteren Berechnung zugrunde zu legen.

Die maßgebliche Regenspende ist nach ATV A 118, Tafel 3:

$$r_{15(1)} = 112 \text{ l/(s x ha).}$$

Nach ATV A 118, Tafel 4 resultiert daraus der Spitzenabflußbeiwert:

$$\psi_s = 0,28.$$

Der Spitzenabfluß aus dem Baugebiet ergibt sich somit zu:

$$\begin{aligned} Q_{15} &= r_{15(1)} \times \psi_s \times A_{\text{ges}} \\ Q_{15} &= 112 \times 0,28 \times 0,92 \\ Q_{15} &= 28,9 \text{ l/s.} \end{aligned}$$

Der Abfluß von der unbebauten Fläche ist unter den gegebenen Bedingungen gleich Null. Der oben berechnete Spitzenabfluß ist damit ohne Abzug für die Einleitung in die Schunter anzusetzen.



Gem. der Ersten Ausführungsbestimmung zum NWG sind auch folgende Einleitmengen anzugeben:  
Die im Zeitraum von 2 Stunden maximal anfallende Abflußmenge aus dem Baugebiet ergibt sich zu:

$$r_{2h(1)} = \varphi \times r_{15(1)}$$

Nach ATV A 118, Tafel 2 ist:

$$\varphi = 0,186.$$

Daraus folgt:

$$\begin{aligned} r_{2h(1)} &= 0,186 \times 112 \\ r_{2h(1)} &= 20,8 \text{ l/(s x ha)} \end{aligned}$$

und:

$$\begin{aligned} Q_{2h} &= 20,8 \times 0,28 \times 0,92 \times 3600 \times 2 \\ Q_{2h} &= 38,6 \text{ m}^3/2h \\ Q_{24h} &= 0,28 \times 32,8 \text{ l/m}^2 \times 10^{-3} \times 9200 \\ Q_{24h} &= 84,5 \text{ m}^3/d \end{aligned}$$

Die Abflußmenge pro Jahr ergibt sich bei einem Niederschlag von:

$$N = 640 \text{ mm/a}$$

zu:

$$\begin{aligned} Q_a &= 640 \times 0,28 \times 9200 \\ Q_a &= 1649 \text{ m}^3/a \end{aligned}$$

Es werden somit folgende Einleitmengen in die Schunter beantragt:

$$\begin{aligned} Q &= 28,9 \text{ l/s} \\ Q &= 38,6 \text{ m}^3/2h \\ Q &= 84,5 \text{ m}^3/d \\ Q &= 1649 \text{ m}^3/a \end{aligned}$$

#### **Nachweis der schadlosen Abführung in der Schunter:**

Aus einem im Bereich der Einleitungsstelle aufgenommenen Querprofil der Schunter (s. Anlage ) und dem aufgemessenen Sohlgefälle ( $J = 0,23 \%$ ) wurde nach Manning-Strickler ( $k_{st} = 35$ ) folgende Abflußleistung der Schunter ermittelt:

$$Q_{\text{mögl}} = A \times k_{\text{st}} \times R_{\text{hy}}^{(2/3)} \times J^{0,5}$$

$$Q_{\text{mögl}} = 5,25 \times 35 \times 0,84^{(2/3)} \times 0,0023^{0,5}$$

$$Q_{\text{mögl}} = 7,8 \text{ m}^3/\text{s}$$

Wie oben erwähnt, beträgt  $Q_{\text{mögl}}$  am Pegel Süpplingen  $6 \text{ m}^3/\text{s}$ .

Der ermittelt Wert im Bereich der Einleitungsstelle erscheint plausibel, da Überschwemmungen bei Hochwasser eher im Bereich des Pegels Süpplingen auftreten, das Profil dort also weniger leistungsfähiger ist.

Die beantragte max. Einleitungsmenge von  $28,9 \text{ l/s}$  bzw.  $0,0289 \text{ m}^3/\text{s}$  beträgt somit ca.  $0,4\%$  des möglichen Abflusses in der Schunter und ist im Verhältnis zu den Hochwasserabflüssen erst recht vernachlässigbar klein.

Die Einleitungsmengen können daher ohne Verschärfung des Abflußgeschehens in der Schunter abgeleitet werden.

#### 4.) Wasserqualität

Das einzuleitende Wasser ist i. w. von Dachflächen und der wenig befahrenen Straße abfließendes Niederschlagswasser. Eine Verunreinigung mit wassergefährdenden Stoffen ist daher nicht zu erwarten.

Die Schunter gilt im Bereich der Einleitungsstelle als stark verschmutzt (Gewässergüteklasse III), so daß die Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser nicht zu einer Verschlechterung der Wasserqualität führen wird.

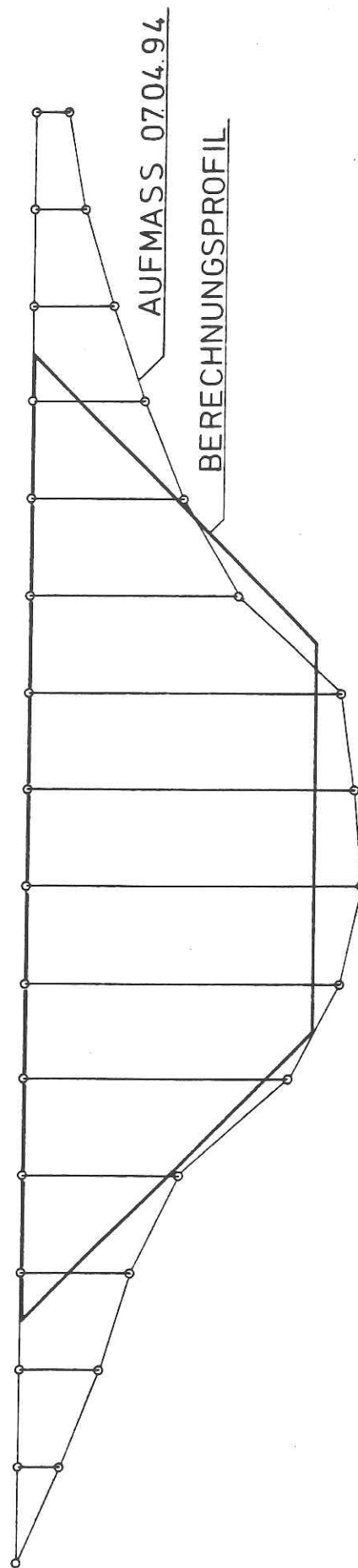
Anlage :

Schunterprofil nach Aufmaß am 07. 04. 1994



ANLAGE : SCHUNTERQUERPROFIL

MASZSTAB: 1 : 33 1/3



$$A = 1.5 \times (5.0 + 2.0) / 2 = 5.25 \text{ m}^2$$

$$U = 2.12 \times 2 + 2.0 = 6.24 \text{ m}$$

$$R = A / U = 0.84$$