

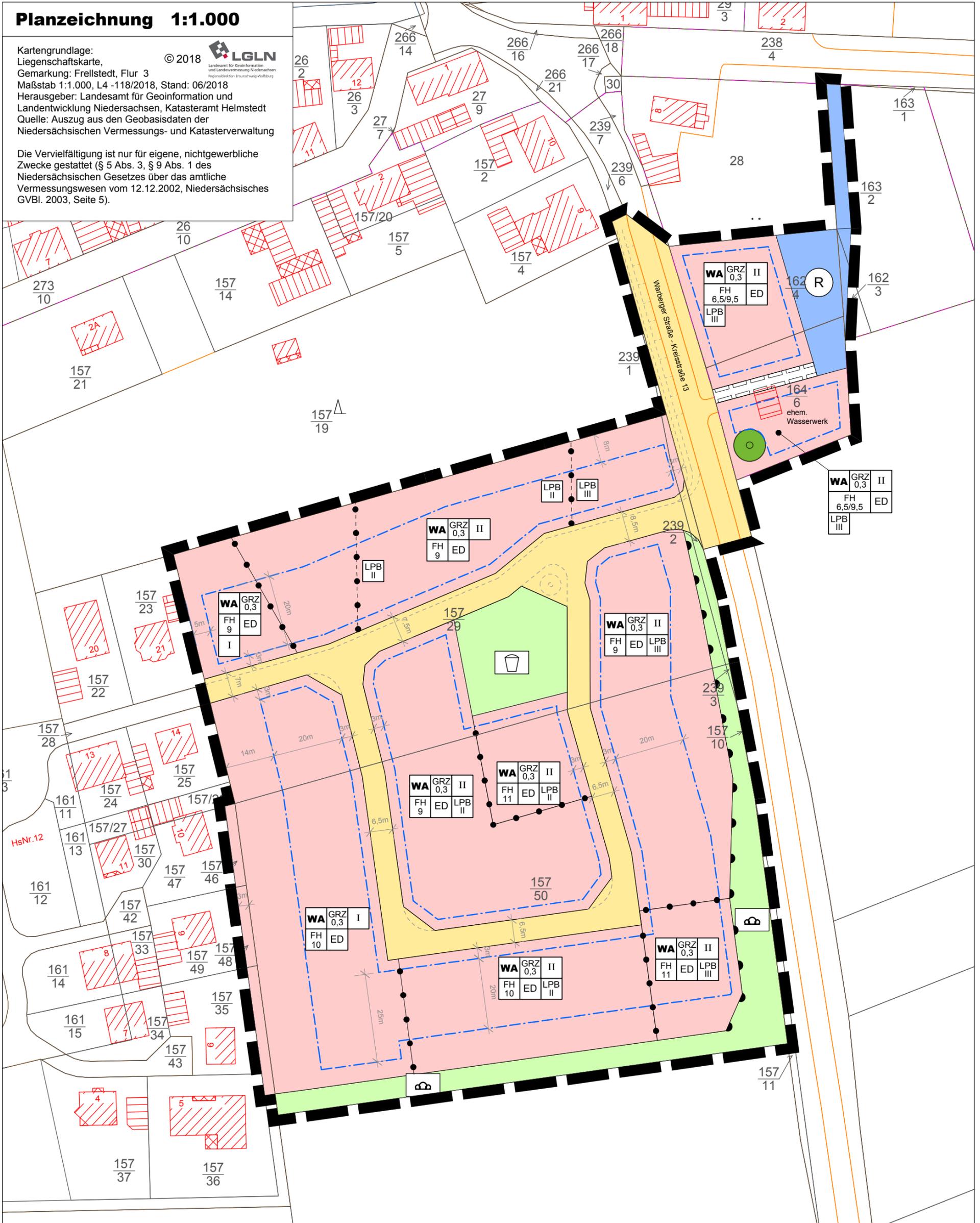
Planzeichnung 1:1.000

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte,
Gemarkung: Frelstedt, Flur 3
Maßstab 1:1.000, L4 -118/2018, Stand: 06/2018
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Helmstedt
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2018



Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche
Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des
Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche
Vermessungswesen vom 12.12.2002, Niedersächsisches
GVBl. 2003, Seite 5).



Gemeinde Frelstedt

Bebauungsplan "Am alten Wasserwerk" zugleich
2. Änderung des Bebauungsplans "Stobenberg"
Stand: 11/2018

Zeichenerklärung:

-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
-  Firsthöhe (Gebäudehöhe) als Höchstmaß [m] (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
-  Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
-  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
-  Zweckbestimmung: Spielplatz
-  Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung
-  Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
-  Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) R = Regenrückhaltebecken
-  Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung und unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
-  Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Trägers der Niederschlagswasserbeseitigung zu belastende Fläche
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Darstellungen ohne Normcharakter
-  Höhenlinie, Übernahme aus der AK5

Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen

(1) Bezugspunkt der zeichnerisch festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße), gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Straßenbegrenzung zum Grundstück.

(2) Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen, Anlagen zur Solarnutzung oder Schornsteine überschritten werden.

2. Schutz vor Verkehrslärm

(1) Die Außenbauteile von Wohngebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich III befinden, müssen je nach Außenlärmbelastung und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von ca. 32 - 35 dB (Anhaltswerte, nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen. Auf den straßenabgewandten Seiten sind die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II ausreichend.

(2) Die Außenbauteile von Wohngebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich II befinden, müssen je nach Außenlärmbelastung und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von 30 dB (nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen.

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

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

Eine geeignete Raumbelüftung kann u.a. durch:

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

gewährleistet werden.

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

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

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

3. Öffentliche Grünfläche "Ortsrandeingrünung"

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

4. Bauverbotszone

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

5. Zu erhaltender Baum

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

Hinweise

1. Straßenlärm

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

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

2. DIN-Vorschriften

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

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am alten Wasserwerk“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Dächer

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

(2) Alle geeigneten Dachflächen eines Gebäudes sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken.

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

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

§ 3 Einfriedungen

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

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

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

§ 4 Stützmauern

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

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

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

Gemeinde Frellstedt

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

Begründung

Stand: November 2018

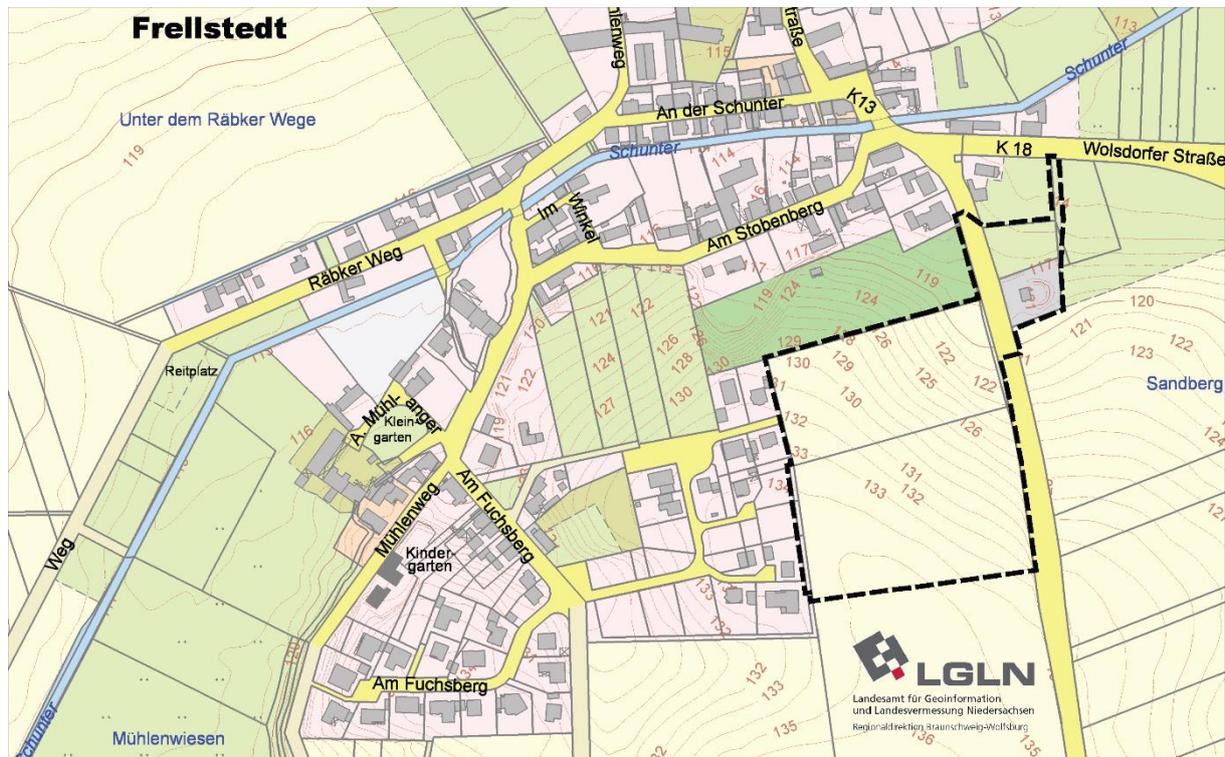


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs 1:5.000, Quelle : AK5 © LGLN

Kontakt:

Bearbeitung:

Gemeinde Frellstedt

Brokof & Voigts

**Lindenplatz 3
38373 Frellstedt**

**Lindenplatz 1
38373 Frellstedt
05355 98911**

Inhalt

1	Allgemeines.....	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Raumordnung.....	2
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Planungsrecht.....	4
2.4	Schutzgebiete, Schutzobjekte	4
2.5	Landschaftsplanung	4
3	Planung	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche.....	5
3.2.2	Geschossflächenzahl	6
3.2.3	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe	6
3.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen	7
3.4	Bauweise	7
3.5	Örtliche Bauvorschrift	7
3.6	Erschließung.....	8
3.6.1	Verkehr	8
3.6.2	Strom	9
3.6.3	Erdgas	9
3.6.4	Trinkwasser und Löschwasser	9
3.6.5	Abwasser	9
3.7	Grünflächen	10
3.8	Erhalt von Bäumen	10
3.9	Realisierung der B-Planänderung	11
3.10	Umweltbericht.....	11
3.10.2	Umweltrechtliche Planungsgrundlagen	11
3.11	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	12
3.11.2	Abfall und Abwasser.....	17
3.11.3	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	17
3.11.4	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern und kumulative Wirkungen	17
3.11.5	Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzrechts und deren Ausgleich	17
1.1.1	Artenschutz.....	19
	3.11.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
	3.11.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
I - 1	Zusätzliche Angaben.....	19
	3.11.8 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	19
	3.11.9 Überwachung.....	19
	3.11.10 Zusammenfassung	20
4	Literaturverzeichnis	20

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

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

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

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

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

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

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

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich die ackerbaulich genutzte Feldflur.

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

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

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

Ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung, das sich auf das Einzugsgebiet des im Geltungsbereich befindlichen ehemaligen Wasserwerk bezieht, schließt den Geltungsbereich ein. Es ist jedoch aufgrund der Aufgabe der Trinkwasserförderung des Wasserwerks funktionslos geworden und somit nicht mehr zu beachten.

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

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

2.2 Flächennutzungsplan

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

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

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

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

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

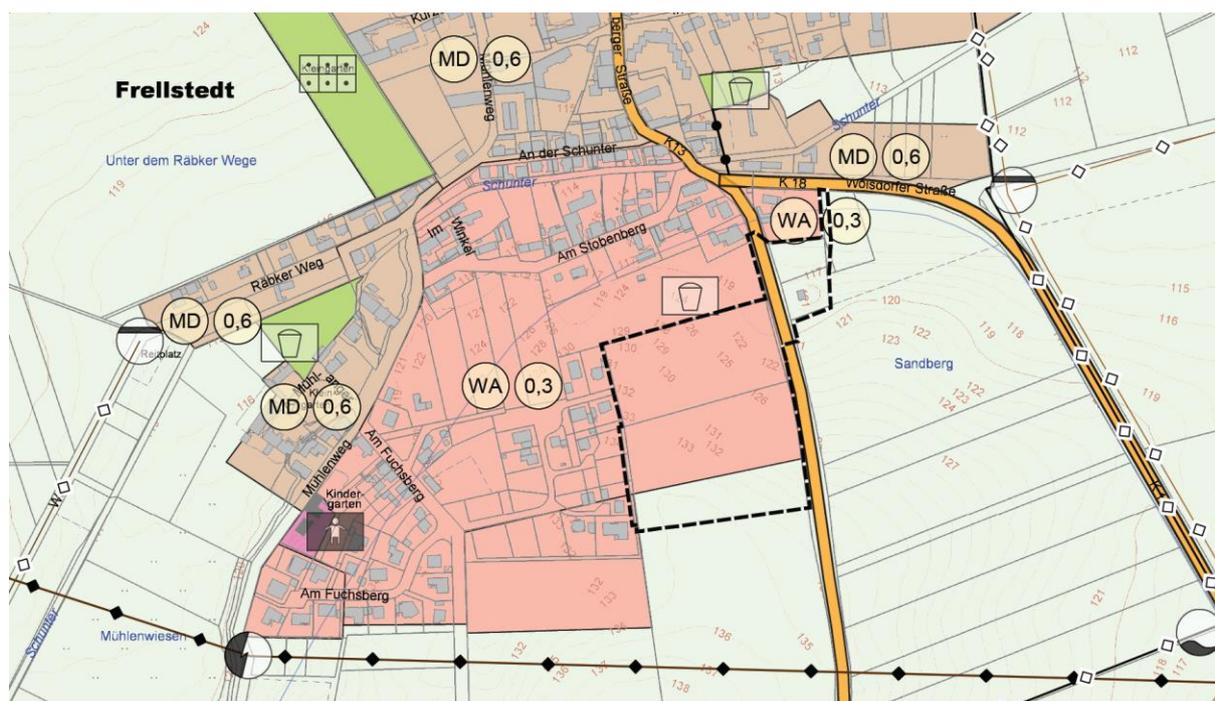


Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan, 1:5.000

2.3 Planungsrecht

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

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

2.4 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Siehe 3.11.2.1

2.5 Landschaftsplanung

Siehe 3.11.2.2

3 Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll ein allgemeines Wohngebiet für ca. 27 Grundstücke ausgewiesen werden.

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

Für das nun geplante Gebiet gibt es bereits erste Grundstücksinteressenten, so dass die Größe von 27 Grundstücken für das gesamte B-Plangebiet angemessen erscheint. Sie ergibt sich auch aus dem Grundstückszuschnitt und einer sinnvollen Erschließungslösung.

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

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

Tab. 1: Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße
WA	2,15 ha

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

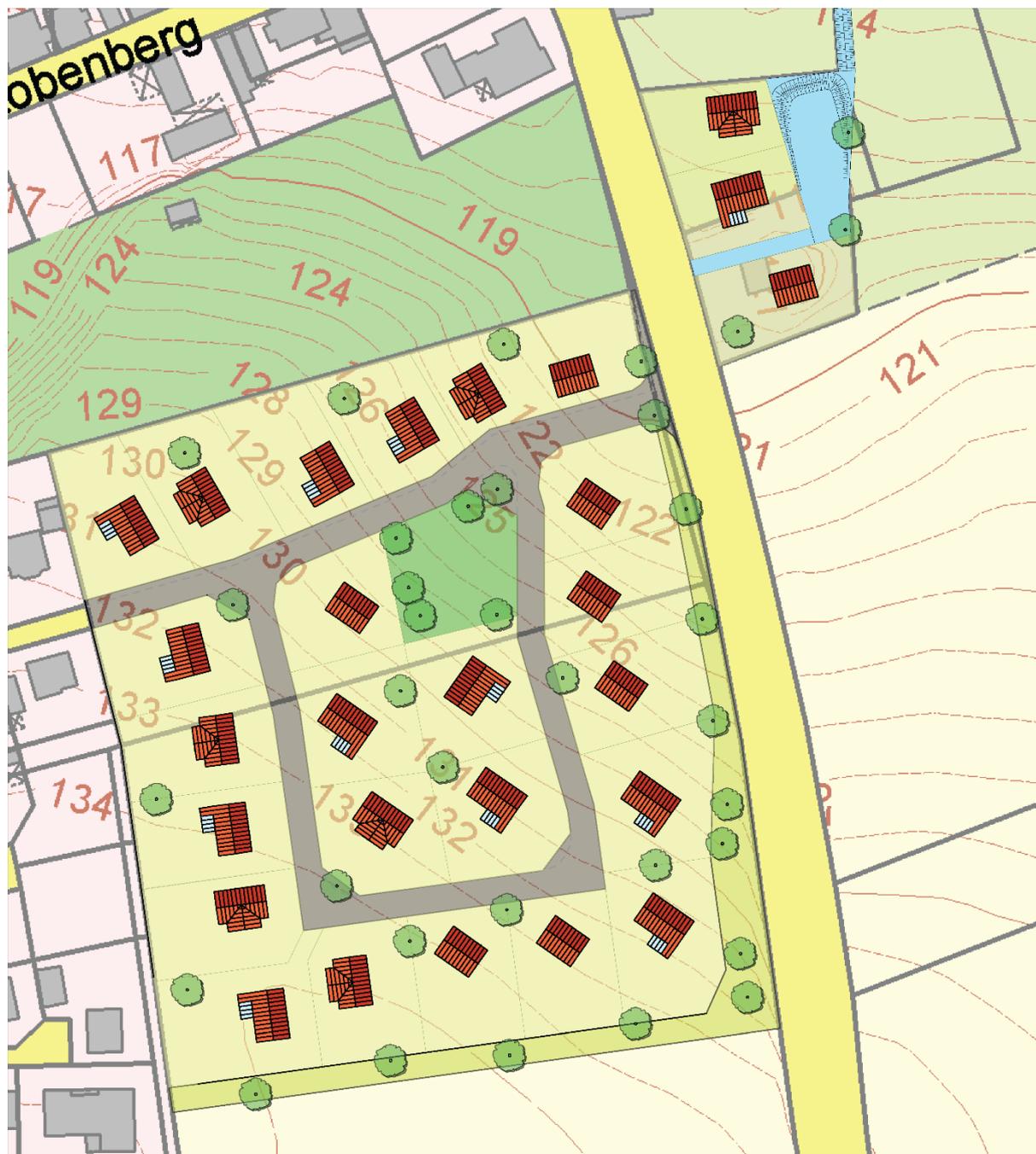


Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

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

Tab. 2: Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, zulässige Versiegelung

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

3.2.2 Geschossflächenzahl

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

3.2.3 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe

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

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

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

Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Fahrbahnachse. Die exakte Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche im Endausbau kann zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baugenehmigung den Erschließungsplänen entnommen werden. Die Gemeinde stellt dem Landkreis und den Bauherren zu diesem Zeitpunkt die notwendigen Höhenangaben zur Verfügung.

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

Tab. 3: Geschossigkeit

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

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

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

3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

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

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

3.4 Bauweise

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

3.5 Örtliche Bauvorschrift

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

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

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

Dachneigung

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

Dachfarben

Die geneigten Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Für die Dachflächen sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und schwarz zulässig. Rot- und Brauntöne als Bezug zum Dachstein aus gebranntem Ton sowie Grau und Schwarz entsprechend einer Schieferdeckung sind zulässig. Letztlich beschränkt sich die Gemeinde darauf, die stark von regionaltypischem Material abweichenden Farben auszuschließen. Durch die Gestaltungsregeln soll die Nutzung der Solarenergie durch verglaste Dachflächen, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser oder Solar-Anlagen jedoch nicht eingeschränkt werden.

Einfriedungen

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

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

Stützmauern

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

3.6 Erschließung

3.6.1 Verkehr

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

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

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

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

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

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Busse sind in unmittelbarer Nähe des Gebietes an der Warberger Straße oder aber in der Ortsmitte zu erreichen. Weiterhin verfügt

Frellstedt über einen Bahnhof, so dass weitere Angebote für die Verbindung in die Kreisstadt Helmstedt sowie in die Oberzentren Braunschweig und Magdeburg bestehen.

3.6.2 Strom

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

3.6.3 Erdgas

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

3.6.4 Trinkwasser und Löschwasser

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

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

3.6.5 Abwasser

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

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

Das Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vollständig auf den Baugrundstücken versickert werden. Im Geltungsbereich werden daher ein Regenwasserkanal verlegt und ein Regenrückhaltebecken östlich der Warberger Straße angelegt. Die Regenwasserableitung erfolgt über eine Trasse Richtung Osten, bei der das Wasser in den straßenbegleitenden Graben der Kreisstraße 18 eingeleitet wird (siehe Abbildung 4). Die Fläche des Regenrückhaltebeckens und des anschließenden Grabens, der zur K18 führt, wird als „Fläche für Regelungen des Wasserabflusses“ festgesetzt. Für die Zuwegung des Regenrückhaltebeckens, die auch die Kanaltrasse aufnimmt, wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ist zu klären, ob die neu anzulegenden Gräben Gewässer oder offene Regenwasserkanäle werden sollen und ob „Ertüchtigungen“ der folgenden Gräben notwendig sind.

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

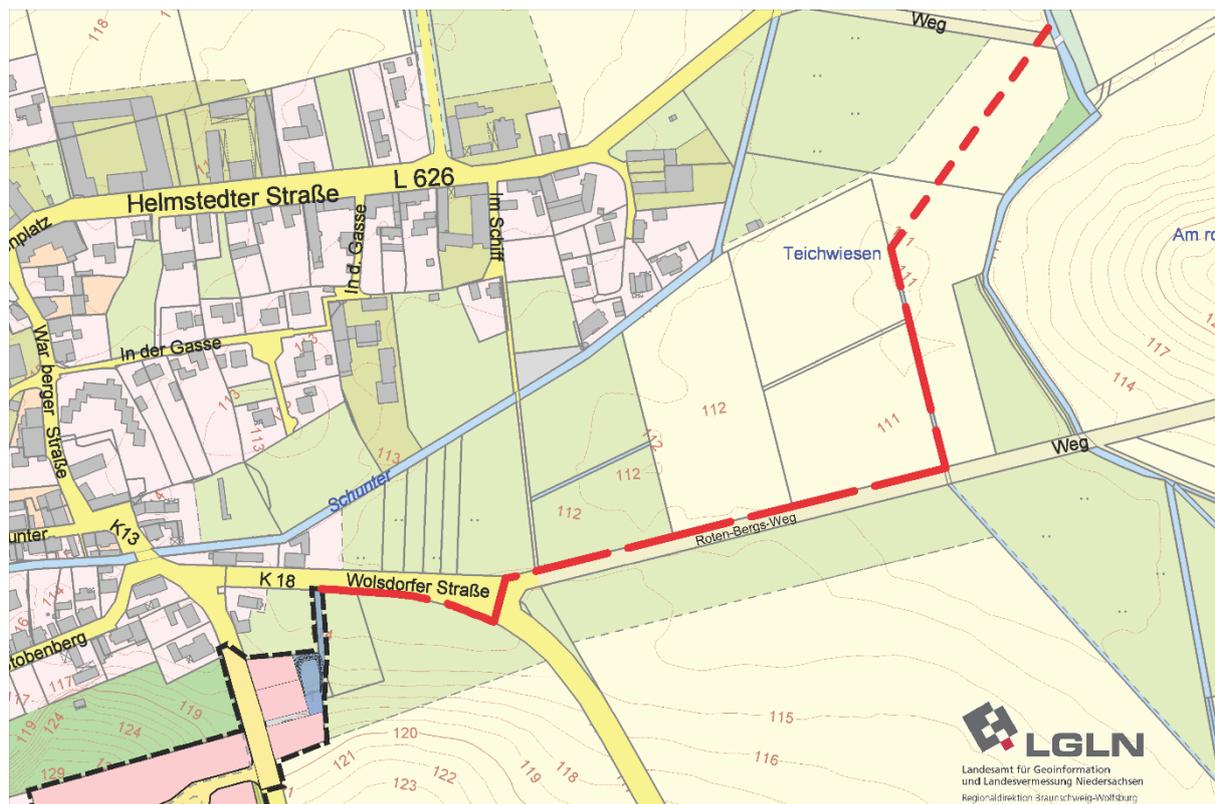


Abbildung 4: Regenwasserableitung

3.7 Grünflächen

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

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

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

3.8 Erhalt von Bäumen

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

3.9 Baugrund, Erdwärmenutzung

Ein Baugrundgutachten liegt für das Plangebiet bisher nicht vor.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) teilte mit, dass im Untergrund des Planungsgebietes wasserlösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper in einer Tiefe anstehen, in der mit großer Wahrscheinlichkeit reguläre Auslaugung (Gipskarst) stattfindet. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da im Planungsbereich und in der näheren Umgebung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind (die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 3 km entfernt), besteht nur ein relativ geringes Risiko.

Das Planungsgebiet wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich teilweise setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

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

3.10 Realisierung der B-Planänderung

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

Die Gemeinde wird die Grundstücke des Baugebietes erwerben soweit sie nicht bereits Eigentümerin ist und an die Bauwilligen weiterveräußern.

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

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

3.11 Umweltbericht

3.11.1.1 Einleitung

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

3.11.1.2 Kurzdarstellung des Vorhabens

Auf ca. 2,9 ha Baufläche sollen Grundstücke für den individuellen Einfamilienhausbau bereitgestellt werden. Dazu wird überwiegend intensiv genutztes Ackerland sowie eine kleine Wiese und das alte Wasserwerk in Anspruch genommen.

3.11.2 Umweltrechtliche Planungsgrundlagen

3.11.2.1 Schutzgebiete

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

3.11.2.2 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt

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

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Frellstedt existiert nicht.

Dennoch sieht mit der aktuellen Bestandserfassung eine tragfähige Abwägungsgrundlage hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft zur Verfügung.

3.12 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.12.1.1 Boden

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

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

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

Durch die geplante Versiegelung werden diese Funktionen vollständig ausgesetzt.

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

3.12.1.2 Wasser

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

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

Die zukünftige Entwässerung der Baugrundstücke und der Straße soll Richtung Osten über die Gräben der Kreisstraße und der Feldflur in die Laagschunter erfolgen (Abbildung 4). Um Abflussspitzen zu reduzieren, ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Der westliche, straßenbegleitende Graben muss verrohrt werden, um den Verkehrsknoten sowie den Fußweg zu errichten. Dafür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. (siehe auch Abschnitt 3.6.5)

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

3.12.1.3 Luft/Klima

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

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

3.12.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das geplante Baugebiet nimmt eine ackerbaulich genutzte Fläche westlich der Kreisstraße sowie eine Wiese und des Wasserwerksgrundstück östlich der Kreisstraße in Anspruch. Zur Beurteilung der Betroffenheit der Arten und Lebensgemeinschaften wurde im Frühjahr 2018 eine Biototypenkartierung durchgeführt (LaReG Planungsgemeinschaft GbR, 2018), da die Biototypen allgemeine Indikatoren für die Bedeutung von Flächen für den Naturhaushalt und Grundlage der Eingriffs-Ausgleichs- Bilanzierung sind. Weiterhin wurden Erfassungen zu gefährdeten oder geschützten Pflanzen und Brutvögeln sowie zum Feldhamster durchgeführt. Die Ergebnisse liegen als Karte und Ergebnisbericht vor, die Anlage der Begründung sind. Dabei war das Grundstück des Wasserwerks noch nicht einbezogen, da der Geltungsbereich des B-Plans erst zu einem späteren Zeitpunkt erweitert wurde. Dennoch liefern die vorliegenden Erfassungen auch für diese Fläche eine Beurteilungsgrundlage, da die Erfassung von Brutvögeln nicht an Katastergrenzen endet und wertgebende Arten in der Nachbarschaft immer miterfasst werden. Auch die Verbreitung der Bodenarten und Pflanzen stoppt nicht an Grundstücksgrenzen und die Gestaltung und Pflegeintensität des Wasserwerkgrundstücks lässt keine besondere Abweichung vom umgebenden Arteninventar erwarten.

Im Geltungsbereich befindet sich eine große intensiv genutzte Ackerfläche, auf der nur wenige Ackerunkräuter vorkommen. Die Kreisstraße K 13 wird von halbruderalen Gras- und Staudenfluren gesäumt, die aus weit verbreiteten Arten gebildet wird. Ferner stehen hier einige Apfelbäume entlang der Kreisstraße.

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

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

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

Die Brutvogelkartierung erfolgte von März bis Juni 2018.

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

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

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

3.12.1.5 Landschafts- (Orts-)bild

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand Frellstedts, der westlich des Geltungsbereichs durch das jüngere Wohnbaugebiet „Hinter dem Holze“ gebildet wird. Zwischen diesem und der Warberger

Straße wird der Ortsrand durch das Gelände der alten Mosterei gebildet. Der dort vorhandene Hang wird bis zur Geltungsbereichsgrenze von einer Mischung aus Obstwiese, Weihnachtsbaumplantage und parkartigen Bereichen gebildet. Besonders prägend ist der Großbaumbestand aus Eichen, Esche, Walnuss und verschiedenen Koniferen.

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

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

3.12.1.6 Mensch (Immissionsschutz)

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

Verkehrslärm

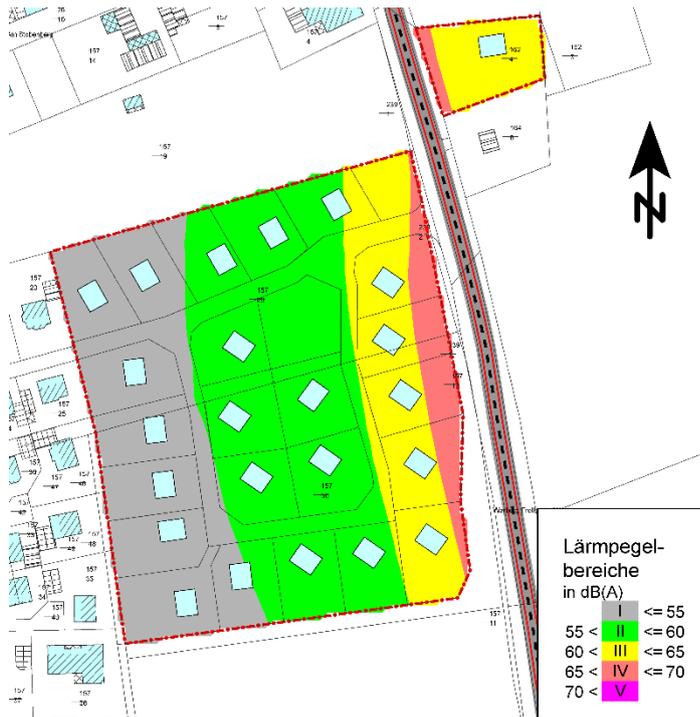
Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden die Kreisstraße 13 und 18 betrachtet, die auf die Wohnbauflächen einwirken, untersucht (Bonk-Maire-Hoppmann, 2018). Das Wasserwerksgrundstück war nicht Gegenstand der schalltechnischen Beurteilung, da es zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch nicht Bestandteil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

Am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) wird der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Orientierungswert aus Beiblatt 1 der DIN 18005 von 55 dB(A) im größten Teil des Geltungsbereichs eingehalten bzw. unterschritten. Nur an der ersten Bauzeile zur Kreisstraße werden Pegelüberschreitungen von bis zu 8 dB(A) auftreten. An den Lärm abgewandten Westfassaden an der 1. Baureihe hingegen wird der Orientierungswert eingehalten oder unterschritten. Eine Überschreitung der Orientierungswerte bis zu 3 dB(A) kann als „nicht wesentlich“ angesehen werden und wäre dem gemäß abwägungstauglich (Bonk-Maire-Hoppmann, 2018, S. 11). Der daraus abzuleitenden „Bezugspegel“ von 58 dB(A) wird an den Straßen zugewandten Fassaden der 1. Baureihe überschritten. Da die Außenwohnbereiche vermutlich durchgehend eine Süd- oder Westausrichtung aufweisen, kann – durch eine geeignete Grundrissgestaltung - von einer Einhaltung oder Unterschreitung des vorgenannten Bezugspegels am Tage auf Terrassen oder Balkonen ausgegangen werden.

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

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

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



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

Abbildung 5: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

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

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

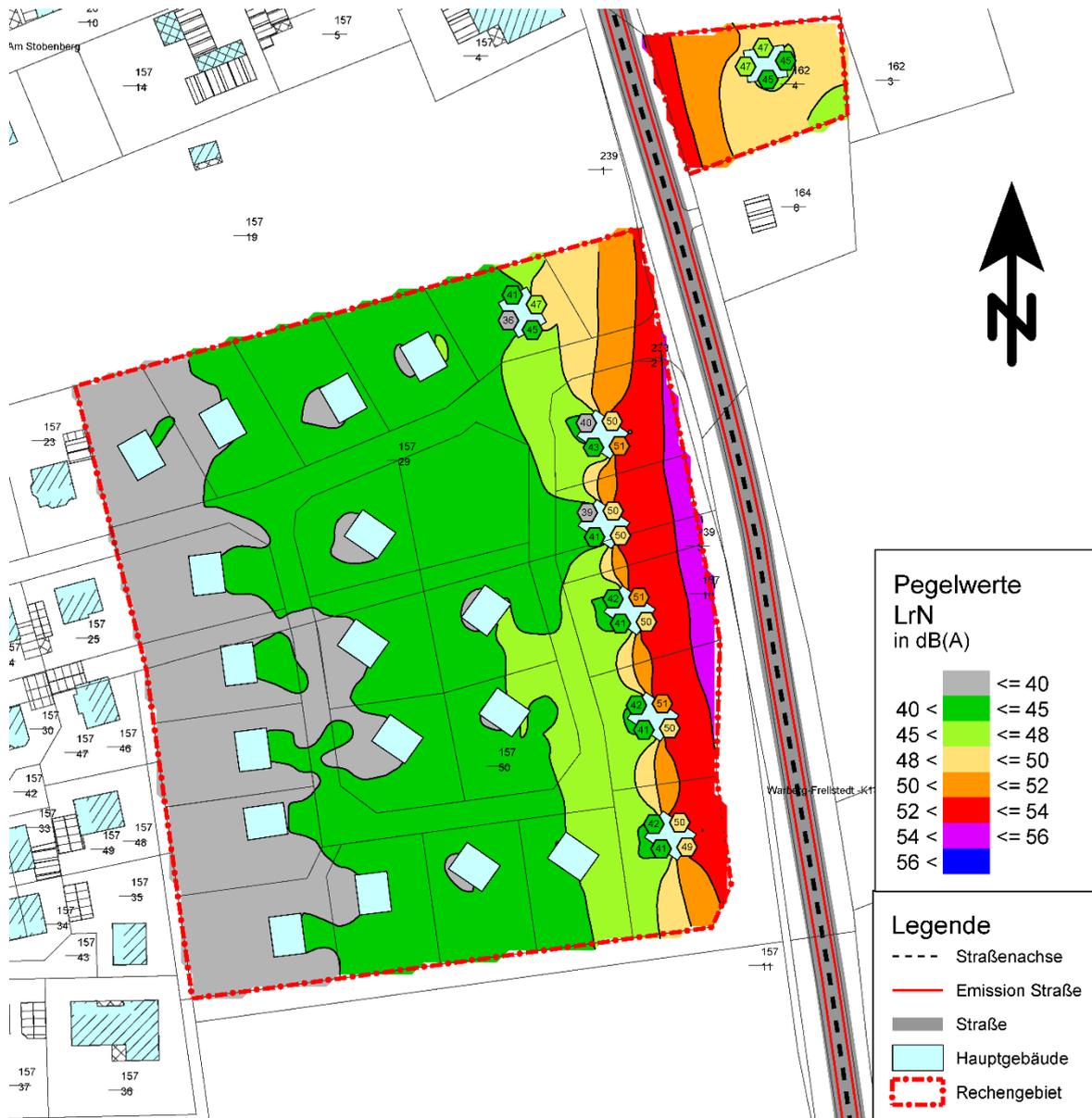


Abbildung 6: Beurteilungspegel für Straßenlärm nachts, Obergeschoss

Landwirtschaft

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

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

3.12.1.7 Kultur und Sachgüter

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

3.12.2 Abfall und Abwasser

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

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

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

Besondere Risiken sind für das Plangebiet nicht bekannt.

3.12.4 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern und kumulative Wirkungen

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

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

3.12.5 Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzrechts und deren Ausgleich

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

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

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

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

Es handelt sich um eine Ackerfläche, die zurzeit vom Pächter im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung stillgelegt wird und die nun dauerhaft aus der Bewirtschaftung genommen werden soll. Im Rahmen der Eingriffsregelung ist die Fläche im Bestand als Acker zu werten. Die Fläche wird durch einen Graben geteilt und befindet sich unmittelbar neben der Laagschunter.

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

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

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



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

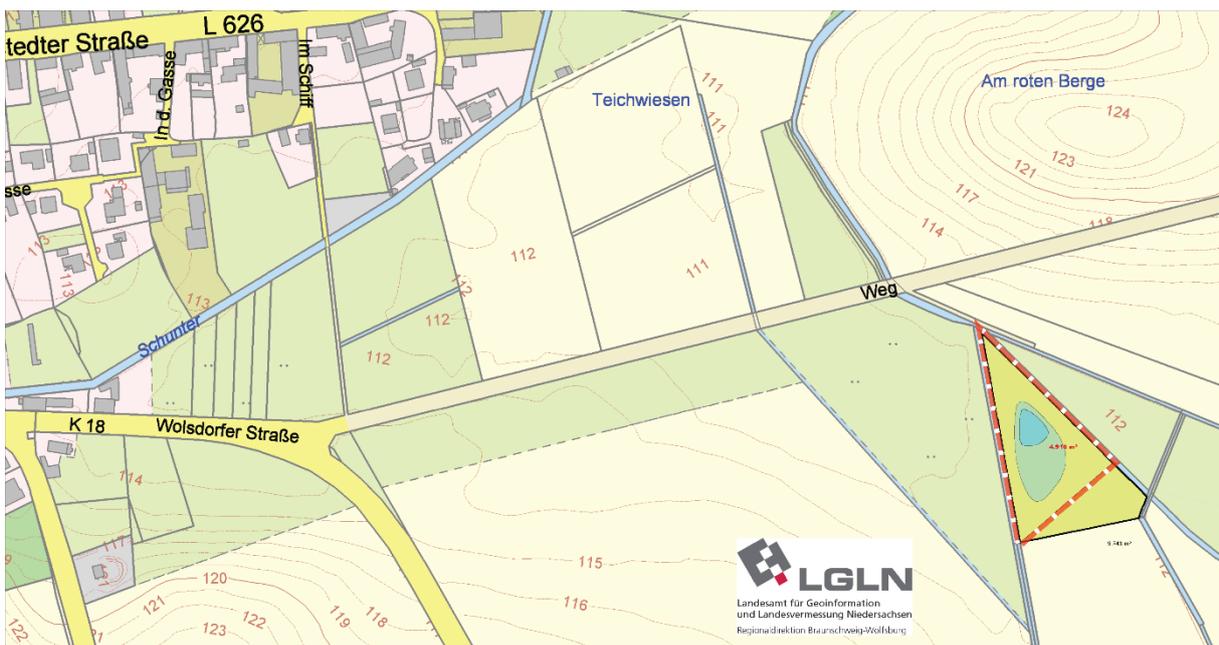


Abbildung 8: Lage der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs. M 1:5.000
Quelle: AK5

1.1.1 Artenschutz

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

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

Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

3.12.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Innerhalb des Geltungsbereichs könnte eine stärker verdichtete Bauweise (kleinere Grundstücke, Geschosswohnungsbau) zu einer geringeren Flächeninanspruchnahme führen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese verdichteten Wohnformen nicht entsprechend nachgefragt werden und somit das Planungsziel, Wohnraum für junge Familien zu schaffen, nicht erreicht wird. Die Gemeinde kann durch ihre Wohnbaulandpolitik dem demografischen Wandel und der weiteren Abwanderung der Bevölkerung in größere Zentren nur entgegenwirken, wenn sie marktgerechte Flächen für den individuellen Einfamilienhausbau bereitstellt.

I - 1 Zusätzliche Angaben

3.12.8 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

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

3.12.9 Überwachung

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

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen.

3.12.10 Zusammenfassung

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

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

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

4 Literaturverzeichnis

- Birkigt - Quentin. (2004). *Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt*.
- Bonk-Maire-Hoppmann. (2018). *Schalltechnisches Gutachten zum bebauungsplan "Am alten Wasserwerk" in der Gemeinde Frellstedt*.
- Breuer, W. (1994). Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 14.Jg, Nr. 1. *Inform.d.Naturschutz Niedersachs. 14.Jg, Nr. 1*.
- Breuer, W. (2006). Aktualisierung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". *Inform.d.Naturschutz Niedersachs. 26.Jg, Nr. 1*.
- Erich Bierhals, O. v. (2004). Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. *Inform.d. Naturschutz Niedersachs., 24. Jg, Nr.4, 231-240*.
- LaReG Planungsgemeinschaft GbR. (2018). *Gutachten zu Biotoptypen und Brutvögeln im Bereich des Bebauungsplans "Am alten Wasserwerk"*.
- Niedersächsischer Städtetag. (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*.

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

Gemeindedirektorin

.....

Frellstedt, den

Tab.C: Rechnerische Bilanz

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen

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