

Gemeinde Frellstedt

- Die Gemeindedirektorin -

Fachbereich	DRUCKSACHE 126 2023
Bauen, Wohnen und Immobilien	
Teilbereich	
Bauen und Wohnen	
Datum	
18.08.2023	

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

		Zutreffendes ankreuzen x		
Beratungsfolge	Sitzungstag	Beschlussvorschlag		
		ja	nein	geändert
Verwaltungsausschuss	21.08.2023			
Gemeinderat	21.08.2023			

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Organisationseinheit / Sichtvermerk)

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

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan „Helmstedter Straße - 2. Änderung“
Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Frellstedt stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans „Helmstedter Straße – 2. Änderung“ und der Begründung zu und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren.

Sachdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen

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

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

Anlagen

texterwähnt



Planzeichenerklärung:



Fläche für Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zweckbestimmung: Feuerwehr



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift

§ 1

Die Örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Helmstedter Straße" wird im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Helmstedter Straße" aufgehoben.

Gemeinde Frellstedt

2. Änderung des Bebauungsplans "Helmstedter Straße" mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift

Planzeichnung 1:1.000

Stand 16.8.2023

Gemeinde Frellstedt

2. Änderung des Bebauungsplans "Helmstedter Straße" mit Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Begründung



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

Kontakt:

Gemeinde Frellstedt

**Lindenplatz 3
38373 Frellstedt**

Bearbeitung:

**STADT UND
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Norbert Voigts
Dipl. Geograph

05355 7924016 - Am Stobenberg 4b - 38373 Frellstedt

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches	2
1.3	Verfahren	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Raumordnung	2
2.2	Flächennutzungsplan	2
2.3	Planungsrecht.....	3
2.4	Schutzgebiete, Schutzobjekte	4
2.5	Landschaftsplanung	4
3	Planung	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Grundflächenzahl.....	5
3.2.2	Zulässige Anzahl der Vollgeschosse.....	6
3.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen	6
3.4	Örtliche Bauvorschrift	6
3.5	Erschließung	6
3.5.1	Verkehr	6
3.5.2	Energie	6
3.5.3	Trinkwasser und Löschwasser	6
3.5.4	Abwasser	7
3.6	Baugrund	7
4	Umweltbelange.....	7
4.1	Umweltrechtliche Planungsgrundlagen	7
4.1.1	Schutzgebiete	7
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
4.2.1	Boden	7
4.2.2	Wasser.....	8
4.2.3	Luft/Klima.....	8
4.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	8
4.2.5	Landschafts- (Orts-)bild	8
4.2.6	Mensch (Immissionsschutz)	9
4.2.7	Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzrechts und deren Ausgleich	9
4.2.8	Verlagerung der Ausgleichsmaßnahme	9
1.1.1	Artenschutz	11
5	Literaturverzeichnis	11

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung bereitet die Gemeinde die Erweiterung und Modernisierung des Standortes der freiwilligen Ortsfeuerwehr durch den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses vor, da das bestehende Feuerwehrgerätehaus völlig unzureichend ist. Der Neubau soll direkt nördlich des bestehenden Feuerwehrgerätehauses errichtet werden.

Da über den Bebauungsplan „Helmstedter Straße“ auf einer Teilfläche des Standortes eine Wiese mit Bepflanzung festgesetzt ist, ist diese B-Plan-Änderung erforderlich.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet im Ortskern Frellstedts, nördlich der Gemeindeverwaltung am Lindenplatz zwischen der Bahnhofsstraße im Westen und der Straße „Im Kampe“ im Osten. Nördlich befindet sich der Friedhof.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,15 ha.

1.3 Verfahren

Die Fläche befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Der Plan dient der Innenverdichtung, indem eine Fläche im Dorfkern für die geplante Bebauung nutzbar gemacht wird. Auf eine Inanspruchnahme zusätzlicher Siedlungsfläche am Ortsrand kann daher verzichtet werden.

Die Voraussetzungen für diese Verfahrensgrundlage entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Der B-Plan kann trotz Abweichung vom wirksamen Flächennutzungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt (siehe Abschnitt 2.2).

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten in diesem Fall als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 2008 (RROP 2008) ist für Frellstedt kein besonderes Entwicklungsziel festgelegt. Für den Geltungsbereich selbst besteht keine Vorgabe des RROP 2008.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Grünfläche dar. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das Symbol für die Zweckbestimmung Friedhof. Der Geltungsbereich

gehört jedoch nicht zum Friedhof. Es ist eine öffentlich zugängliche Fläche, die als Kompensation festgesetzt wurde.

Der B-Plan soll eine Gemeinbedarfsfläche festsetzen und kann nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Er kann jedoch trotz der Abweichung, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt, da sich der Standort der freiwilligen Feuerwehr im Dorf kaum verändert und die Umgebungsverträglichkeit gegeben ist (siehe dazu Abschnitt 5 und Abschnitt 4.2.6).



Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan, 1:5.000

2.3 Planungsrecht

Im Geltungsbereich ist die 1. Änderung des Bebauungsplan „Helmstedter Straße“ von 1997, der im Geltungsbereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt (850 m²). Der südliche Teil des Geltungsbereichs, in dem sich auch das derzeitige Feuerwehrgerätehaus befindet, ist als Dorfgebiet festgesetzt. Dort sind 2 Vollgeschosse zulässig. Die übrigen Bauflächen der 1. Änderung sind ebenfalls als Dorfgebiet festgesetzt. Westlich des Geltungsbereichs der vorliegenden 2. Änderung ist eine Wendeanlage als Verkehrsfläche festgesetzt. An deren Rand, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs, ist ein Trafo- oder Schaltkasten als Versorgungsanlage für elektrische Energie festgesetzt.

Für die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist folgendes textlich festgesetzt:

Auf der Grünfläche mit der Bereichskennzeichnung 1 sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen. Es ist eine Bepflanzung von 10 Obstbäumen als Hochstamm vorzunehmen. Die baumartigen Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

Die Grünflächen sind Ausgleichsflächen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes für das neue Baugebiet MD2 einschließlich der Erschließungsanlagen (§ 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz).

Weitere Festsetzungen, die die Baufläche im Geltungsbereich betreffen sind:

Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u.ä. dürfen nur wasserdurchlässig mit breitfugig verlegtem Pflaster (mehr als 25 % Fugenanteil), Rasensteinen, Schotterterrassen o.ä. befestigt werden.

Eine Örtliche Bauvorschrift stellt folgende Anforderungen an die baulichen Anlagen:

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° - 48° zulässig.

Für die Deckung der Sattel- und Krüppelwalmdächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton in der Farbreihe ROT zulässig: RAL 3002 - 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016 und Mischungen der genannten Farbtöne.

Solaranlagen sind bis zu 1/3 der zugehörigen Dachfläche zulässig

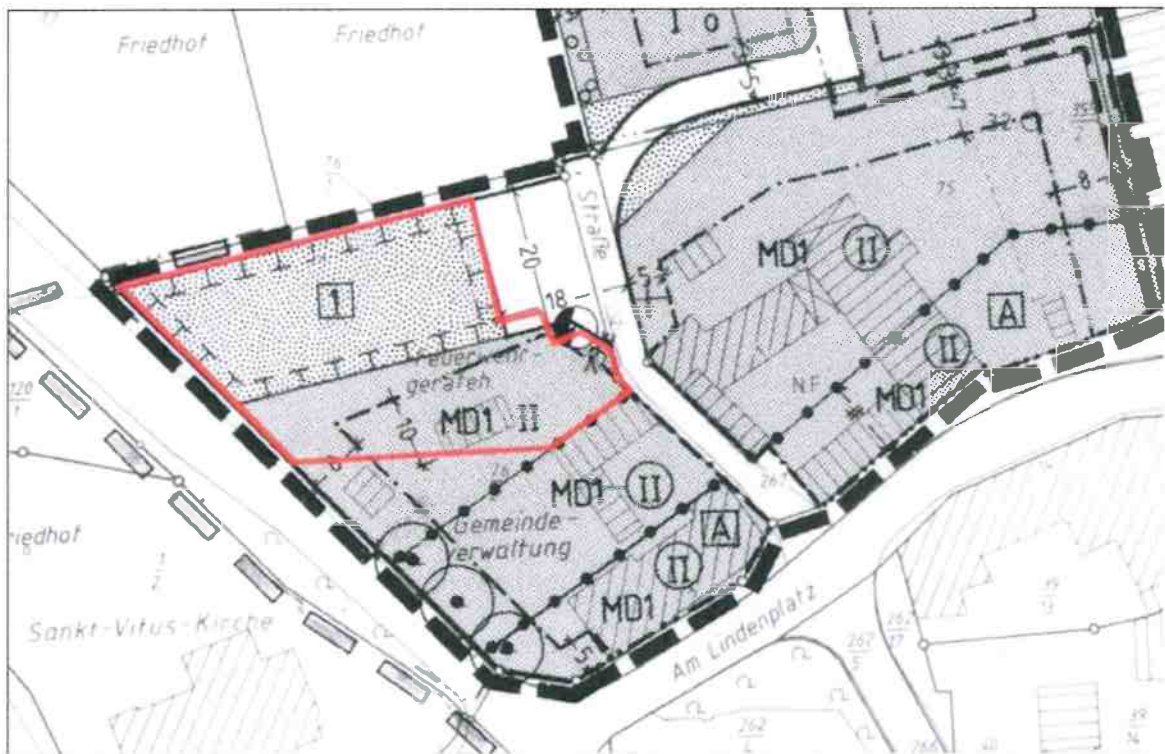


Abbildung 3: Ausschnitt der 1. Änderung des Bebauungsplans "Helmstedter Straße"

2.4 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Die Gemeinde Frellstedt liegt im Naturpark Elm-Lappwald. Weitere Schutzgebiete oder Objekte nach dem Naturschutz, Wasser oder Denkmalrecht sind im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden.

2.5 Landschaftsplanung

Für den Landkreis Helmstedt gibt es einen Landschaftsrahmenplan (Birkigt - Quentin, 2004), der für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele benennt oder relevante Hinweise gibt.

3 Planung

Die Samtgemeinde Nord-Elm ist Träger der freiwilligen Feuerwehr und Bauherr des Feuerwehrgerätehauses. Die derzeitigen Räumlichkeiten der Feuerwehr sind zu klein und nicht angemessen funktional, so dass sich dies negativ auf die Umkleide- und Rüstzeit sowie die Sicherheit auswirkt.

Eine angemessene Situation lässt sich innerhalb der vorhandenen Räumlichkeiten nicht herstellen, so dass ein Neubau dringend erforderlich ist. Die Samtgemeinde Nord-Elm hat gemeinsam mit der Gemeinde Frellstedt beschlossen einen Neubau am bisherigen Standort zu realisieren. Der gewählte Standort, der auch die Grünfläche in Anspruch nimmt, ist die einzige Möglichkeit das neue Feuerwehrgerätehaus auf Flächen der Gemeinde innerhalb der Ortslage zu realisieren.

Die Gemeinde stellt das Grundstück für diesen Zweck zur Verfügung und war an der Abstimmung zur Art der Bebauung beteiligt. Es liegt ein Entwurf vor, der die notwendigen Funktionen und Raumanprüche der Feuerwehr abdeckt und sich in der Örtlichkeit einfügt. Dabei beschränkt sich der Neubau auf das Notwendige. Zusätzlicher Raumbedarf, der den Alarmfall nicht betrifft (z.B. Werkstatt) soll in den bestehenden Gebäuden der Gemeinde untergebracht werden. Der Hochbauentwurf hat eine Fläche von 365 m² und weitere Flächen werden für Zufahrten, Wege und Stellplätze benötigt. Die Stellplätze werden in dem Bereich angeordnet, für den bisher bereits Baurecht bestand. Im Bereich der Grünfläche werden weitere 150 m² für die Hallenzufahrt, Wege und einen Aufenthaltsbereich befestigt. Freiflächen für Übungen sind nicht eingeplant und stehen hier auch nicht zur Verfügung. Die freiwillige Feuerwehr wird ihre Übungen wie bisher auf anderen Flächen in der Gemeinde durchführen, z.B. auf dem Mühlenanger.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Damit verlagert sich diese Nutzung um knapp 30 m nach Norden. Eine erhebliche Ausweitung/Intensivierung der Nutzung erfolgt nicht, auch wenn das Raumangebot vergrößert wird. Bisher gibt es nur einen überdachten Stellplatz, die Feuerwehr hat aber bereits ein weiteres Fahrzeug, einen Mannschaftstransportwagen.

Da der Übungsbetrieb (Betrieb von Maschinen etc.) nicht an diesem Standort stattfindet, beschränken sich lärmemittierende Vorgänge auf die Verkehre: An- und Abfahrt der Mitglieder teilweise mit PKW (sonst zu Fuß oder mit dem Fahrrad), Abrücken und Rückkehren der Einsatzfahrzeuge zum jeweiligen Übungsort. Damit sind Immissionen in der Umgebung zu erwarten, wie sie auch von einem nicht störenden Gewerbebetrieb ausgehen könnten. Solche Betriebe sind in den angrenzenden Dorfgebieten allgemein zulässig.

Einsatzfahrten der Feuerwehr sind nicht nach dem Immissionsschutzrecht zu bewerten. Sie sind durch betroffene Bürger hinzunehmen. Dennoch sieht die Gemeinde die Betroffenheit der Nachbarschaft. Standort ohne schutzwürdige Nachbarschaft stehen jedoch nicht zur Verfügung. Der Gemeinde erscheint es auch angemessen, dass die freiwillige Feuerwehr als wichtige dörfliche Institution, die von Ehrenamtlichen getragen wird, im Dorf sichtbar ist. So soll eine selbstverständliche enge Verbindung der Einwohner zu ihrer Feuerwehr und die Bereitschaft dort auch ehrenamtlich tätig zu werden unterstützt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Ausnutzung der Baufläche wird mit einer Grundflächenzahl von GRZ 0,6 begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Damit steht eine ausreichende Bebaubarkeit für das Vorhaben zur Verfügung.

Tab. 1: Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, zulässige Versiegelung

GRZ	0,6
zulässige Grundfläche	895 m ²
zulässige Versiegelung	1.140 m ²

3.2.2 Zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Die Zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird mit 1 festgesetzt. Das geplante Feuerwehrgerätehaus wird nur ein Erdgeschoss aufweisen. Ein Obergeschoss ist auch nicht als Dachgeschoss im Rahmen der Eingeschossigkeit geplant.

3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen großzügig festgesetzt. Mit Ausnahme eines 5 m breiten Streifens an der Bahnhofstraße, in dem sich die Böschung befindet, wird der gesamte Geltungsbereich als überbaubare Fläche festgesetzt.

3.4 Örtliche Bauvorschrift

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Helmstedter Straße“ besteht eine örtliche Bauvorschrift zur Neigung und Farbe der Dachflächen, die bereits Bestandteil des Urplans war. Diese örtliche Bauvorschrift wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben.

Für das Feuerwehrgerätehauses ergibt sich eine erhebliche Gebäudehöhe über dem Niveau der Bahnhofstraße, insbesondere da das Gebäude nahe an die Böschung heranrückt. Die Höhe des Gebäudes soll hier ggf. durch eine geringere Neigung als 38° begrenzt werden können.

Gleichzeitig werden auch die Regelungen zur Dachfarbe aufgehoben. Diese Elemente des Hochbauentwurfs werden zwischen der Samtgemeinde Nord-Elm und der Gemeinde Frellstedt abgestimmt, so dass eine ÖBV nicht notwendig ist.

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehr

Der Geltungsbereich ist durch die Straße „Im Kampe“ verkehrlich erschlossen. Unmittelbar vor der Zufahrt zum geplanten Feuerwehrgerätehaus befindet sich eine Wendeanlage, die einen Wendekreis mit 18 m Durchmesser gewährleistet.

3.5.2 Energie

Netzbetreiber für die Strom- und Erdgasversorgung ist die Stadtwerke Elm-Lappwald GmbH. Über die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Versorgungsnetze kann das geplante Feuerwehrgerätehaus angebunden werden. Alle weiteren Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits mit den notwendigen Anschlüssen der Energieversorgung ausgestattet.

3.5.3 Trinkwasser und Löschwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser ist der Wasserverband Weddel-Lehre.

Die Löschwasserversorgung wird in Frellstedt über die Trinkwasserleitungen sichergestellt. Nach dem Arbeitsblatt 405 des DVWK¹ ist durch die Gemeinde eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Der Wasserverband Weddel-Lehre wird im Verfahren beteiligt, um Auskunft über die verfügbare Löschwassermenge zu geben.

3.5.4 Abwasser

Für die Entsorgung des Abwassers ist der Wasserverband Weddel-Lehre zuständig. Schmutz- und Trinkwasserkanäle befinden sich innerhalb der angrenzenden Verkehrsfläche.

3.6 Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt für das Plangebiet bisher nicht vor. Es liegen aus den umliegenden Bauvorhaben keine Erkenntnisse vor, die grundlegende Probleme bei der Gründung erwarten lassen.

Dennoch können erhöhte Aufwendungen für die Gründung, insbesondere im Nahbereich der Böschung nicht ausgeschlossen werden.

4 Umweltbelange

4.1 Umweltrechtliche Planungsgrundlagen

4.1.1 Schutzgebiete

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

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Boden

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

Durch die geplante zusätzliche 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 Bebauung und Versiegelung werden diese Funktionen vollständig ausgesetzt.

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

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

4.2.2 Wasser

Das Plangebiet entwässert derzeit überwiegend auf die Straße „Im Kampe“, über die dort vorhandenen Straßeneinläufe in den Regenwasserkanal. Fließgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Grundwasser ist im Plangebiet aufgrund der topografischen Situation nicht oberflächennah zu erwarten, Schichtenwasser ist jedoch nicht ausgeschlossen. Der Grundwasserschutz ist aufgrund der bindigen Bodenarten gut. Konkrete Informationen, etwa durch ein Bodengutachten, liegen jedoch zurzeit nicht vor.

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

4.2.3 Luft/Klima

Das Plangebiet ist im Bereich der Grünfläche unversiegelt. Dort sind eine Dauervegetation aus Scherrasen und ferner einige Bäume. Die Fläche wirkt siedlungsökologisch ausgleichend. Besondere lufthygienische Belastungen bestehen nicht.

Die zukünftig zulässige Versiegelung beeinträchtigt das Schutzgut Luft/Klima vor allem mittelbar durch die Verringerung des klimatischen Retentionsvermögens. Erhebliche Auswirkungen auf klimatische Wirkräume des Siedlungsbereichs sind nicht zu erwarten.

4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Im Bereich der festgesetzten Grünfläche bis zum bisherigen Feuerwehrgerätehaus ist vor allem Scherrasen vorhanden auf dem 3 Pflaumenbäume sowie eine Walnuss stehen. Im Südwesten stehen weiterhin einige Fichten. Hinter dem bestehenden Feuerwehrgerätehaus steht eine Birke und dazwischen ist ein Gebüsch aus Flieder und Brombeere.

Auf der bisher als Dorfgebiet festgesetzten Fläche setzt sich der Scherrasen noch einige Meter fort, so wie der Gehölzbestand im Westen. Der übrige Teil ist bebaut und versiegelt.

Die Böschung an der Bahnhofstraße wird in geringerem Umfang gepflegt. Dort besteht eine ruderaler Gras- und Staudenflur.

Aufgrund der intensiven Pflege und Nutzung der Fläche sind im Bereich des Scherrasens und der dort stehenden Einzelbäume keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter oder gefährdeter Arten zu erwarten.

Der Gehölzbestand im Südwesten könnte hingegen typische Brutvogelarten des Siedlungsraumes als Nistplatz dienen. Es sind jedoch keine

In der Umgebung ist insbesondere der Friedhof mit seinem Altbaumbestand von besonderer Bedeutung für die Arten- und Lebensgemeinschaften, insbesondere Brutvögel sowie für das Ortsbild.

Durch die geplante Bebauung kommt es zur Biotopumwandlung. Die vorhandenen Brutvögel werden aus diesem Bereich verdrängt.

4.2.5 Landschafts- (Orts-)bild

Das Plangebiet liegt im Ortskern Frellstedts. Es ist von der Bahnhofstraße, der Straße „Im Kampe“ sowie vom Friedhof wahrnehmbar. Der Scherrasen hat nur eine geringe Bedeutung für das Ortsbild und die dort vorhandenen Einzelbäume sind noch nicht so alt, als dass sie schon eine besondere Wirkung entfalten würden. Die Gehölzgruppe im Südwesten hat aufgrund ihres Volumens und ihrer Höhe eine Bedeutung, die insbesondere von der Bahnhofstraße wahrzunehmen ist.

Von besonderer Bedeutung ist der Altbaumbestand des Friedhofs.

Aufgrund der geplanten Bebauung müssen die Einzelbäume im Scherrasen und mindestens ein Teil der Gehölze im Südwesten beseitigt werden. Für das Feuerwehrgerätehaus wird eine an den Bestand angepasste Farbgebung der Fassaden sowie der Dacheindeckung erfolgen. Die Architektur wird stark von den funktionalen Anforderungen an das Feuerwehrgerätehaus geprägt.

Im Umfeld wird die positive Gestaltung und Einbindung in die Umgebung durch Gehölzpflanzungen unterstützt. Der Platz für großkronige Laubbäume ist jedoch sehr begrenzt.

4.2.6 Mensch (Immissionsschutz)

Durch die Nutzung des Feuerwehrgerätehauses sind Lärmimmissionen zu erwarten, die einerseits vom Übungsbetrieb und der allgemeinen Bewirtschaftung stammen und zum anderen verursachen die Alarmfahrten laute Geräusche, ggf. auch in der Nacht.

Die Beurteilung der Immissionen außerhalb der Einsätze erfolgt anhand der Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005. Für das angrenzende Dorfgebiet beträgt der Tagwert 60 dB(A) und der Nachtwert 45 dB(A). Im vorliegenden Fall wurde keine Berechnung der Immissionswerte durchgeführt, da die lärmverursachenden Ereignisse sehr begrenzt sind. Da der Übungsbetrieb nicht am Standort stattfindet, sind vor allem die An- und Abfahrten der Mitglieder, teilweise mit PKW sonst zu Fuß oder mit dem Fahrrad sowie das Abrücken und Rückkehren der Einsatzfahrzeuge. Damit sind Immissionen in der Umgebung zu erwarten, wie sie auch von einem nicht störenden Gewerbebetrieb ausgehen könnten. Solche Betriebe sind in den angrenzenden Dorfgebieten allgemein zulässig.

Einsatzfahrten der Feuerwehr sind nicht nach dem Immissionsschutzrecht zu bewerten. Sie sind durch betroffene Bürger hinzunehmen. Dennoch sieht die Gemeinde die Betroffenheit der Nachbarschaft. Standort ohne schutzwürdige Nachbarschaft stehen jedoch nicht zur Verfügung.

4.2.6.1 Kultur und Sachgüter

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

4.3 Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzrechts und deren Ausgleich

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten in diesem Fall als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es ist keine Kompensation im Hinblick auf die geplante bauliche Entwicklung erforderlich.

4.4 Verlagerung der Ausgleichsmaßnahme

Unberührt von der im vorangegangenen Abschnitt aufgeführten Aussage, dass die geplante bauliche Entwicklung im 13a-Verfahren nicht ausgleichspflichtig ist, ist die nach der Anwendung der Eingriffsregelung notwendige Maßnahme im Urplan zu bewahren, zumindest dem ökologischen Wert nach. Da die Ausgleichsfläche jetzt baulich in Anspruch genommen werden soll, müssen die Werte innerhalb der 850 m² großen Fläche räumlich verlagert werden. Dazu kann die Gemeinde südöstlich der Ortslage eine Teilfläche des Flurstücks 40/180 der Flur 6 bereitstellen. Es handelt sich um Intensivgrünland in der Nähe der Laagschunter.

Die Ausgleichsfläche wurde vormals als Nutzgarten/Grabeland genutzt. Es wurde die Anpflanzung von 10 hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Laut Begründung sollte das Grabeland teilweise erhalten bleiben (mit den neuen Baumpflanzungen) und andere Flächen sollten als Wiese entwickelt werden.

Auf dem Flurstück 40/180 soll nun eine gleichgroße Fläche (850 m²) extensiviert werden. Das Grünland soll nicht mehr intensiv beweidet werden. Der angestrebte Biototyp ist Extensivgrünland.

Ferner sind entsprechend der ursprünglichen Maßnahme Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Durch die Verlagerung der Gehölzbestandes werden ältere Bäume gefällt und junge Bäume gepflanzt. Insofern ergibt sich ein Rückschritt in der Entwicklung der Maßnahme, der durch eine 30%ige Erhöhung des Umfangs (= 13 Obstbäume) ausgeglichen werden soll. Das im Geltungsbereich der festgesetzte Umfang der Bäume nicht existiert und demnach nicht beseitigt wird, bleibt unbeachtet. Als Maßstab gilt die Festlegung des Urplans.



Abbildung 4: Lage der verlagerten Ausgleichsmaßnahme. M 1:5.000 Quelle: AK5

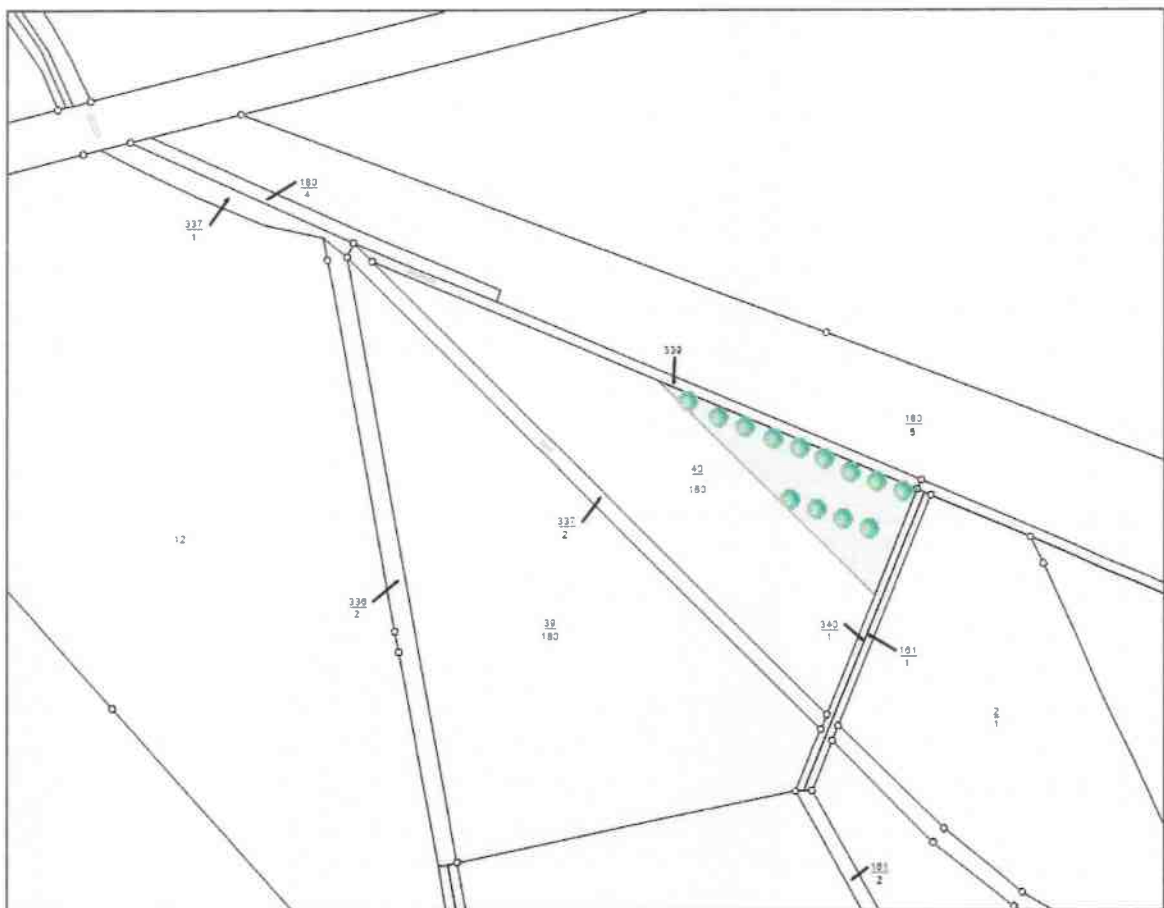


Abbildung 5: Verlagerte Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs. Quelle: ALK

4.5 Artenschutz

Im Plangebiet ist mit Nistplätzen einheimischer Brutvögel zu rechnen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG wird durch die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verhindert:

(5) Es ist verboten,

- ...
- 2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,

Die Gehölze werden demnach nicht während der Brutperiode beseitigt.

Bruthöhlen sind nicht vorhanden.

5 Literaturverzeichnis

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

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*.