

Gemeinde Frellstedt

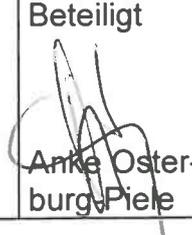
- Der Gemeindedirektor-

Fachbereich	DRUCKSACHE
Bauen, Wohnen und Immobilien	
Teilbereich	024
Bauen und Wohnen	
Datum	2024
06.02.2024	

öffentlich nichtöffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstag	Zutreffendes ankreuzen x		
		Beschlussvorschlag		
		ja	nein	geändert
Verwaltungsausschuss	22.02.2024			
Gemeinderat	22.02.2024			

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Organisationseinheit / Sichtvermerk)

gefertigt:  Matthias Daum	Beteiligt  Anke Osterburg-Piele	Der Gemeindedirektor  Matthias Daum	Org.-Ziff zur Beschlussausführung (Handzeichen)
		Beschlussausführung am	

Tagesordnungspunkt: Bebauungsplan „Helmstedter Straße“ – 2. Änderung mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift

Betreff:

- a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und dem Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Gemeinde beschließt über die vorliegenden Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend der beigefügten Beschlussvorschläge im Einzelnen.
- b) Der Rat der Gemeinde beschließt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) den Bebauungsplan „Helmstedter Straße“ - 2. Änderung mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB als Satzung.

Zugleich beschließt der Rat die Begründung zum Bebauungsplan „Helmstedter Straße“ - 2. Änderung mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift. (Die Begründung wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren aus der Entwurfsverfassung weiterentwickelt.)

Sachdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Helmstedter Straße“ - 2. Änderung mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift liegt anliegend vom Planungsbüro Voigts vor.

Über die Stellungnahmen ist im Einzelnen zu beschließen.

Sodann kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Anlagen

Gemeinde Frellstedt

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen und Beschlussvorschläge

Beteiligung nach den §§ 2(2), 3(2) und 4 (2) BauGB

Bearbeitung:

STADT- UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

Norbert Voigts
Dipl. Geograph

05355 7924016 - post@nvoigts.de - Am Stobenberg 4b - 38373 Frellstedt

1	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	1
1.1	LANDKREIS HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 23.10.2023	1
1.1.1	Allgemein	1
1.1.2	Verlagerung der Ausgleichsmaßnahme	1
1.1.3	Lärmimmissionen	2
1.1.4	Kreisstraße K13	3
1.1.5	Bodenschutz und Wasserrecht	3
1.1.6	Archäologie	3
1.1.7	Digitale Planfassungen	4
1.1.8	Kostenbelastung	5
1.2	LGLN KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST, SCHREIBEN VOM 9.10.2023	5
1.2.1	Kampfmittel	5
1.2.2	Empfehlung	6
1.3	WASSERVERBAND WEDDEL-LEHRE, SCHREIBEN VOM 26.9.2023	7
1.3.1	Trinkwasser, Abwasser	7
1.4	VODAFONE GMBH / VODAFONE DEUTSCHLAND GMBH, SCHREIBEN VOM 9.10.2023	8
1.4.1	Telekommunikation	8
1.5	LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE, SCHREIBEN VOM 10.10.2023	8
1.5.1	Baugrund	8
1.5.2	Hinweise	9
1.6	FELDMARKSINTERESSENTSCHAFT FRELLSTEDT, SCHREIBEN VOM 7.10.2023	10
1.6.1	Ausgleichsmaßnahme, Wirtschaftsweg	10
1.7	STAATLICHES GEWERBEAUFSICHTSAMT BRAUNSCHWEIG, SCHREIBEN VOM 25.9.2023	10
1.7.1	Lärmimmissionen	10
1.8	STADTWERKE ELM-LAPPWALD GMBH, SCHREIBEN VOM 17.10.2023	11
1.8.1	Stromversorgung	11
1.9	AVACON NETZ GMBH, SALZGITTER, SCHREIBEN VOM 19.9.2023	11
1.9.1	Leitungsschutz	11
1.10	TENNET, SCHREIBEN VOM 19.9.2023	13
1.10.1	Keine Anregungen oder Hinweise	13
1.11	LANDESJÄGERSCHAFT, SCHREIBEN VOM 21.9.2023	13
1.11.1	Keine Anregungen oder Hinweise	13
1.12	LGLN KATASTERAMT HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 25.9.2023	14
1.12.1	Keine Anregungen oder Hinweise	14
1.13	IHK BRAUNSCHWEIG, SCHREIBEN VOM 18.9.2023	14
1.13.1	Keine Anregungen oder Hinweise	14
1.14	HANDWERKSKAMMER BRAUNSCHWEIG-LÜNEBURG-STADE, SCHREIBEN VOM 18.10.2023	14
1.14.1	Keine Anregungen oder Hinweise	14
1.15	HARZWASSERWERKE, SCHREIBEN VOM 20.9.2023	14
1.15.1	Keine Anregungen oder Hinweise	14
1.16	GEMEINDE RÄBKE, SCHREIBEN VOM 18.9.2023	14
1.16.1	Keine Anregungen oder Hinweise	14
1.17	BUNDESPOLIZEIDIREKTION HANNOVER, SCHREIBEN VOM 25.9.2023	14
1.17.1	Keine Anregungen oder Hinweise	14
1.18	NIEDERSÄCHSISCHES LANDVOLK BRAUNSCHWEIGER LAND E.V., SCHREIBEN VOM 13.10.2023	14
1.18.1	Keine Anregungen oder Hinweise	14
2	STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERN IM RAHMEN ÖFFENTLICHEN AUSLAGE NACH § 3 (2) BAUGB	14
3	STELLUNGNAHME ZUM ENTWURF VOM 2.2.2024 (FASSUNG FÜR SATZUNGSBESCHLUSS)	15
3.1	LANDKREIS HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 2.2.2024	15
3.1.1	Lärmschutz	15

1 Träger öffentlicher Belange

1.1 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 23.10.2023

1.1.1 Allgemein

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>die Gemeinde Frellstedt beabsichtigt, durch die 2. Änderung des im Betreff genannten Bebauungsplanes eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ einzuführen sowie die bestehenden Baugrenzen des derzeit festgesetzten Dorfgebietes zu verschieben und das Baufeld zu vergrößern. Dabei soll auch eine Fläche, die bislang eine Festsetzung als „Grünfläche“ sowie als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ enthielt, künftig als bebaubar erklärt werden. Zu diesem Zweck soll nunmehr die im Betreff bezeichnete Änderung des Bebauungsplan erfolgen, um der offensichtlich bestehenden Nachfrage ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Außerdem soll die örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich der geplanten 2. Änderung aufgehoben werden. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.</p>	-

1.1.2 Verlagerung der Ausgleichsmaßnahme

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Durch die geplante Änderung soll eine Kompensationsfläche mit einer Größe von 850 m² überplant werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Änderung.</p> <p>Die notwendige Verlagerung der einstigen Kompensationsfläche auf eine externe Fläche der Gemeinde erfordert allerdings Angaben zu konkreten Umsetzungsmaßnahmen. Für den angestrebten Biotoptyp „Extensivgrünland“ mit Obstbäumen ist sowohl für gegebenenfalls notwendige Einsaaten als auch für Pflanzungen § 40 Absatz 1 des</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

<p>Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Obstbäume sollen regionale Sorten sein. Eine diesbezügliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist dringend zu empfehlen. Saatgut darf nur gebietseigen sein. Weiterhin ist zu ermitteln, ob für die Erreichung des Biotoptypes ggf. Pflegemaßnahmen durchzuführen sind. Die Angaben sollten in der Planänderung festgeschrieben werden.</p>	
---	--

1.1.3 Lärmimmissionen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurden die Auswirkungen der vorgelegten Planung nicht ausreichend untersucht, weshalb derzeit Bedenken bestehen. Dass lediglich Immissionen zu erwarten sind, wie sie auch von einem nicht störenden Gewerbebetrieb ausgehen, wird weder belegt noch ist diese Aussage haltbar. So bleiben verschiedenste Ereignisse, die unzulässigen Lärm verursachen können, unberücksichtigt.</p>	<p>Die Begründung wurde um detaillierte Angaben zum Übungsbetrieb und sonstigen regelmäßigen Aktivitäten ergänzt aus denen ersichtlich ist, dass dadurch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm-Immissionen für die umliegenden Wohnnutzungen zu erwarten sind.</p> <p>Auch Erörterungen zu den Einsatzfahrten wurden ergänzt.</p>
<p>Selbst wenn der Übungsbetrieb für Löschangriffe und ähnliche Ausbildungen schon allein wegen der örtlichen Verhältnisse nicht im Plangebiet stattfinden, dürfte dies nicht für Einweisungen an Geräten wie Kettensägen, Tragkraftspritzen usw. und den technischen Dienst von eben diesen Geräten gelten. Auch die durch Einsatzfahrten verursachten Geräusche (Martinshorn, allgemeine Fahrgeräusche etc.) sind vor allem nicht unbegrenzt hinzunehmen, wie es in der Entwurfsbegründung zur Planung suggeriert wird. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind anhand der Einsatzzahlen zu ermitteln und die Ergebnisse einer ordentlichen Abwägung zuzuführen, bei der verschiedene Möglichkeiten zur Reduzierung der Lärmbelastung einbezogen werden (Schallschutz, Ampelanlage zur Abfahrt ohne Martinhorn etc.). Daneben sind auch die LKW-Fahrgeräusche für Fahrten ohne Einsatzcharakter sowie der vom Parkplatz und den notwendigen technischen Anlagen (z. B. einer Absauganlage für Abgase aus der Fahrzeughalle) ausgehende Lärm zu untersuchen.</p>	<p>Der Landkreis hat zu der ergänzten Begründung eine ergänzende Stellungnahme abgegeben (3.1.1) in der kein Schallgutachten mehr gefordert wird.</p> <p>Sofern im Baugenehmigungsverfahren zusätzliche Emissionsquellen hinzutreten oder sich Nutzungswerte ändern, kann in diesem Rahmen erneut über die Notwendigkeit eines Schallgutachtens entschieden werden.</p>

<p>Zudem finden in und an Feuerwehrgerätehäusern erfahrungsgemäß auch kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen statt, die ebenfalls in die Betrachtung einfließen müssen, sollten diese nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Eine abschließende Bewertung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann erst nach Vorlagen eines entsprechenden Schallgutachtens erfolgen. Solange ein solches nicht vorliegt, bestehen daher aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken gegen die geplante Änderung.</p>	
--	--

1.1.4 Kreisstraße K13

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Aufgrund der Erschließungssituation des Vorhabens zur Gemeindestraße „Im Kampfe“ bestehen aus Sicht des Straßenbaulastträgers für die Kreisstraße 13 keine Bedenken.</p>	-

1.1.5 Bodenschutz und Wasserrecht

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Aus Sicht des Bodenschutzes, der Wasserwirtschaft sowie aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Änderung. Das Niederschlagswasser wird in die vorhandene Kanalisation abgeleitet.</p>	-

1.1.6 Archäologie

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Aus archäologischer Sicht sind folgende Bestimmungen zu beachten. Aufgrund der topografisch siedlungsgünstigen Lage liegt eine archäologische Verdachtsfläche im Plangebiet vor.</p> <p>Daher ist es zwingend erforderlich gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in Absprache mit der Kreisarchäologie potenziell künftige Tiefbauarbeiten unter Aufsicht je nach Umfang der Erdarbeiten entweder durch die Kreisarchäologie bzw. bei größerem Umfang (Erdarbeiten länger als 3 Tage) eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Bei Bedarf können</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen.</p>

<p>archäologische Maßnahmen im Vorfeld von Erdarbeiten oder Baumaßnahmen in Form von Bagger-sondagen durch eine archäologische Fachfirma veranlasst werden.</p> <p>Generell greift § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie (Frau Palka, Tel. 05351/121-2205, E-Mail: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 0531/121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.</p> <p>Zusätzlich zu den oben genannten Anforderungen sind die Erdarbeiten in jedem Falle spätestens zwei Wochen im Vorfeld bei der unteren Denkmalschutzbehörde (Frau Palka) anzuzeigen. Die genannten Auflagen sind in weitere Plan- und Genehmigungsverfahren aufzunehmen.</p>	
--	--

1.1.7 Digitale Planfassungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Ich gebe zudem bereits an dieser Stelle den Hinweis, dass ab sofort für Bebauungspläne die die Rechtskraft erlangt haben, für die digitale Planauskunft keine analogen Planwerke mehr eingescannt werden, es wird hierfür ein Geotiff genutzt. Bei rechtskräftig gewordenen Neuaufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen bitte ich zum einen um Übergabe von herkömmlichen analogen Planwerken sowie um PDF's von allen analogen Planwerken. Zum anderen um Übergabe von nachfolgend genannten digitalen Daten, die alle im Koordinatenreferenzsystem ETRS /UTM Zone 32N (EPSG 25832) vorliegen müssen: ein georeferenziertes, auf den Planumring</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

<p>beschnittenes Geotiff (d.h. keine Legende etc., keine weißen Flächen außerhalb des eigentlichen Planes), ein digitaler Planumring des Plans entweder als DXF/DWG oder Shape sowie den Plan im Format X-Plan GML (derzeit noch nicht zwingend). Als Datenträger sollte hierfür eine CD-ROM bzw. DVD verwendet werden. Bei technischen Rückfragen stehen Herr Billmann und Herr Popovich unter der 05351/121-2504 zur Verfügung. Für zukünftig geplante Aufstellungen von Bauleitplänen und deren Änderungen bitte ich zu beachten, dass die Gemeinde als Auftraggeber von Planungsbüros, die entsprechenden digitalen Datenformate zum Vertragsinhalt macht. Erst bei einer fehlerfreien Lieferung der digitalen Daten sollte die Leistung als erfolgreich erbracht gelten.</p>	
---	--

1.1.8 Kostenbelastung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Auf eine eventuelle Kostenbelastung für die Gemeinde, die sich aus der Durchführung des Bebauungsplanes ergibt, wird in der Entwurfsbegründung nicht eingegangen. Damit stellt sich die Frage nach der Tragbarkeit dieser Kosten für die Gemeinde.</p>	<p>Der Gemeinde entstehen durch die Durchführung des B-Plans Kosten für die Verlagerung der Ausgleichsmaßnahme.</p> <p>Die Kosten können ohne Probleme durch die Gemeinde getragen werden.</p> <p>Die Realisierung des Bauvorhabens betrifft den Haushalt der Gemeinde nicht, da die Samtgemeinde Träger der freiwilligen Feuerwehr ist.</p>

1.2 LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 9.10.2023

1.2.1 Kampfmittel

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p>	-

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 22 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

https://lgin-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html

1.2.2 Empfehlung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
TB-2023-01065 Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung Betreff: Frellstedt, 2. Änderung B-Plan "Helmstedter Straße"	Die Gemeinde hat die empfohlene weitere Erkundung beauftragt.

<p>Antragsteller: Stadt- und Landschaftsplanung Norbert Voigts</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittel- beseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigelegte Kartenunterlage):</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p><u>Fläche A</u></p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Nieder- sachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht ein- geflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>	
---	--

1.3 Wasserverband Weddel-Lehre, Schreiben vom 26.9.2023

1.3.1 Trinkwasser, Abwasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>der Wasserverband Weddel-Lehre hat keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>Wir weisen lediglich darauf hin, dass der Rück- und Neubau der Ver- und Entsor- gungsleitungen mit dem Wasserverband Weddel-Lehre (Neukundenabteilung) abgesprochen werden muss.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

1.4 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 9.10.2023

1.4.1 Telekommunikation

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.5 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 10.10.2023

1.5.1 Baugrund

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Im Untergrund des Standorts stehen wasserlösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit reguläre Auslaugung (Gipskarst) stattfindet.</p> <p>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 1,5 km entfernt), besteht nur ein relativ geringes Risiko.</p> <p>Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfehlen wir bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. entsprechend dem Bauvorhaben (Anzahl Vollgeschosse und Wohneinheiten) anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen.

<p>www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.</p> <p>Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie).</p> <p>Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.</p> <p>Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	
---	--

1.5.2 Hinweise

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	

1.6 Feldmarksinteressentschaft Frellstedt, Schreiben vom 7.10.2023

1.6.1 Ausgleichsmaßnahme, Wirtschaftsweg

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>die Feldmarkinteressentschaft (FI) Frellstedt ist als Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme zum „Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans "Helmstedter Straße" mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift sowie Begründung" der Gemeinde Frellstedt abzugeben. Die vom beauftragten Planer Herrn Norbert Voigts bereitgestellten Unterlagen sind Stand 8/2023.</p> <p>Die FI Frellstedt hat keine Einwände gegen das gegenständliche Bauvorhaben an der Helmstedter Straße und insbesondere die in Abschnitt 4.4 ab Seite 9 des Änderungsentwurfs näher dargestellte Verlagerung der Ausgleichsmaßnahme auf das Flurstück 39/180 der Flur 6 der Gemarkung Frellstedt, sofern sicher gestellt ist, dass der FI durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf dem oben bezeichneten Flurstück sowie der Zuwegung über den FI-eigenen Wirtschaftsweg Flurstück 257 der Flur 6 der Gemarkung Frellstedt keine zusätzlichen Verkehrssicherungspflichten obliegen oder auferlegt werden. Der Ausschluss zusätzlicher Verkehrssicherungspflichten soll nicht nur den Zeitraum die Errichtung der Ausgleichsmaßnahmen umfassen, sondern wegen der Unterhaltung und Fruchtziehung („Äpfel pflücken“) dauerhaft sein.</p>	<p>Durch die geplante Ausgleichsmaßnahme entstehen für den Wirtschaftsweg keine zusätzlichen Verkehrssicherungspflichten.</p>

1.7 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Schreiben vom 25.9.2023

1.7.1 Lärmimmissionen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>im Rahmen der durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans "Helmstedter Straße" mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift.</p> <p>Sollen vor Ort entgegen der Planung Übungsbetrieb oder weitergehende Aktivitäten</p>	<p>Die Begründung wurde um detaillierte Angaben zum Übungsbetrieb und sonstigen regelmäßigen Aktivitäten ergänzt aus denen ersichtlich ist, dass dadurch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen für die umliegenden Wohnnutzungen zu erwarten sind.</p>

<p>stattfinden, so wird empfohlen, vorab den zulässigen Umfang an Aktivitäten mittels Schallgutachten zu ermitteln.</p>	<p>Auch Erörterungen zu den Einsatzfahrten wurden ergänzt.</p> <p>Ein Schallgutachten erscheint daher nicht erforderlich. Sofern im Baugenehmigungsverfahren zusätzliche Emissionsquellen hinzutreten oder sich Nutzungswerte ändern, kann in diesem Rahmen erneut über die Notwendigkeit eines Schallgutachtens entschieden werden.</p>
---	--

1.8 Stadtwerke Elm-Lappwald GmbH, Schreiben vom 17.10.2023

1.8.1 Stromversorgung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Im Bebauungsplan befindet sich die Versorgungseinrichtung der Stromversorgung der Stadtwerke Elm-Lappwald GmbH.</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine Trafostation mit einer 20 kV Ringleitung, welche mehrere Ortsnetzstationen versorgt und um diverse Niederspannungskabel.</p> <p>Die Zugänglichkeit zu den Kabeln muss jederzeit zur Reparatur bzw. Austausch Zwecken gewährleistet sein Es werden zwei Leitungspläne 0,4 kV und 20kV beigefügt.</p> <p>Für technische Fragen wenden Sie sich bitte an Herrn Volker Kühn Tel.: 05353-951119, volkerkuehnstadtwerke-elm-lappwald.de.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

1.9 Avacon Netz GmbH, Salzgitter, Schreiben vom 19.9.2023

1.9.1 Leitungsschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.</p> <p><u>Anhang</u></p> <p>Lfd.-Nr.: LR-ID: 0946060-AVA (bitte stets mit angeben) Bauleitplanung der Gemeinde Frelstedt 2. Änderung des Bebauungsplans "Helmstedter Straße" mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift</p>	<p>Die Hinweise zu der Lage der Leitungen und zum Leitungsschutz werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die Anzahl sowie Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Fernmelde.

Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungsachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden.

Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen.

Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen.

Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll / Lageplan der Leitungskreuzung auszuhändigen.

Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmelde-Leitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.

Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach einsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de in Verbindung.

Für die tatsächliche Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beige-fügten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheits-schachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.

Anschrift: Avacon Netz GmbH
Region West
Betrieb Spezialnetze Gas
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

1.10 Tennet, Schreiben vom 19.9.2023

1.10.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.11 Landesjägerschaft, Schreiben vom 21.9.2023

1.11.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.12 LGLN Katasteramt Helmstedt, Schreiben vom 25.9.2023

1.12.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.13 IHK Braunschweig, Schreiben vom 18.9.2023

1.13.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.14 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Schreiben vom 18.10.2023

1.14.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.15 Harzwasserwerke, Schreiben vom 20.9.2023

1.15.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.16 Gemeinde Rábke, Schreiben vom 18.9.2023

1.16.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.17 Bundespolizeidirektion Hannover, Schreiben vom 25.9.2023

1.17.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.18 Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V., Schreiben vom 13.10.2023

1.18.1 Keine Anregungen oder Hinweise

2 Stellungnahmen von Bürgern im Rahmen öffentlichen Auslage nach § 3 (2) BauGB

Bürger haben im Rahmen der öffentlichen Auslage keine Anregungen vorgetragen.

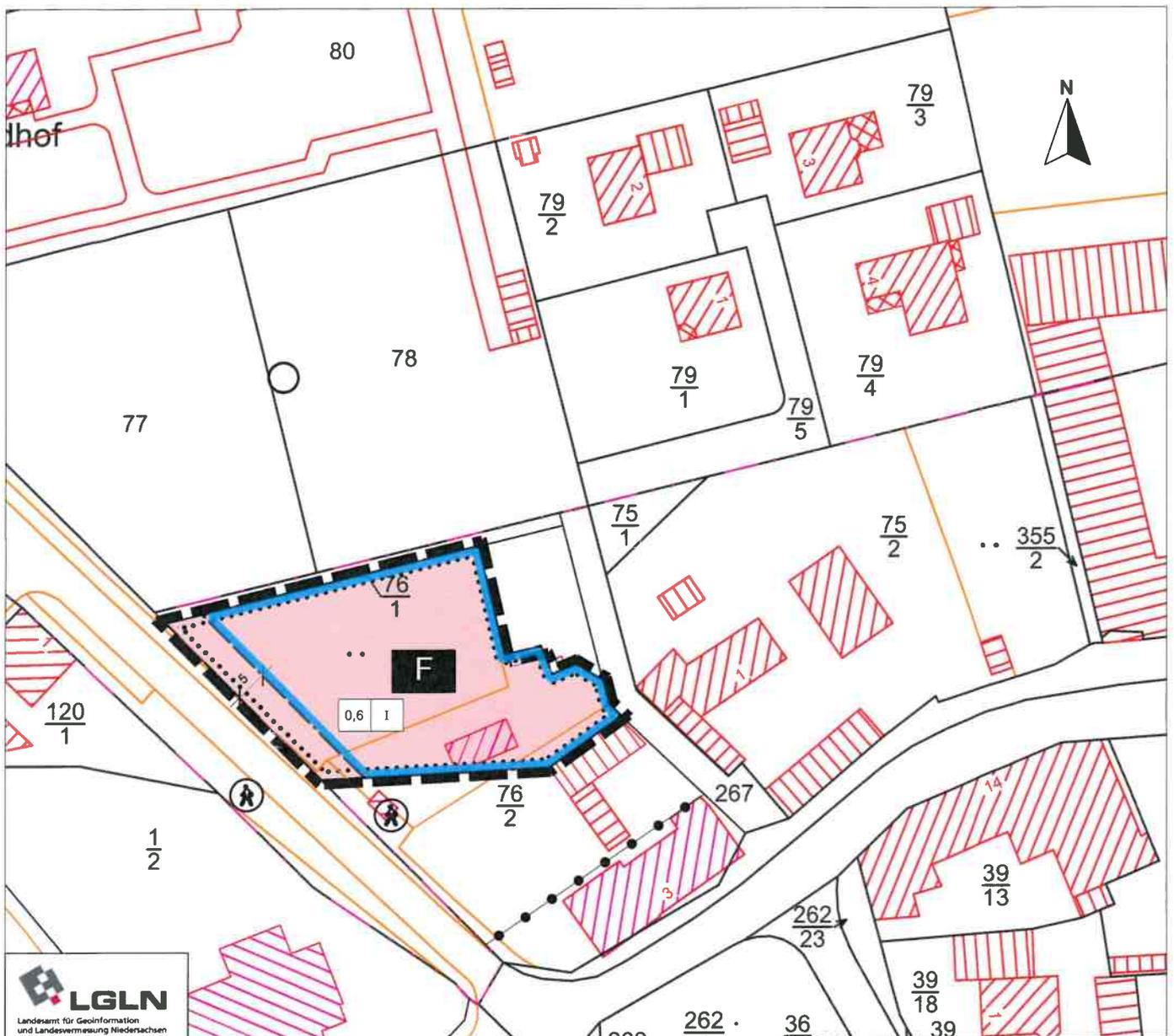
3 Stellungnahme zum Entwurf vom 2.2.2024 (Fassung für Satzungsbeschluss)

Nach der öffentlichen Auslage wurden die Erörterungen zum Immissionsschutz in der Begründung entsprechend den Anregungen des Landkreises ergänzt. Der ergänzte Entwurf, in der Fassung, wie er zum Satzungsbeschluss vorliegt, wurde dem Landkreis Helmstedt (Sachgebiet Immissionsschutz) am 2.2.2024 erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

3.1 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 2.2.2024

3.1.1 Lärmschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Ein schalltechnisches Gutachten ist nicht erforderlich, jedoch sollten die Immissionsrichtwerte gem. der TA-Lärm für Dorf- bzw. Mischgebiete im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Einhaltung kann dann im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.	<p>Die Gemeinde verzichtet auf die Festsetzung von Immissionsrichtwerten für die Gemeinbedarfsfläche, da dort keine schutzwürdige Nutzung etabliert wird.</p> <p>Der Schutzanspruch, den die Nutzung im Geltungsbereich beachten muss, ergibt sich aus den nächstgelegenen Wohngebäuden. Eine Festsetzung dazu ist nicht erforderlich, insbesondere auch, weil die im Geltungsbereich zulässigen Emissionen nicht durch Emissionskontingente zwischen verschiedenen Nutzungen aufzuteilen sind.</p>



Planzeichenerklärung:

-  Fläche für Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zweckbestimmung: Feuerwehr
-  Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
-  Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
-  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 2/2024

Gemeinde Frellstedt

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Begründung

2.2.2024

Ige



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.....	8
4.2.1	Boden	8
4.2.2	Wasser.....	8
4.2.3	Luft/Klima.....	8
4.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	8
4.2.5	Landschafts- (Orts-)bild	9
4.2.6	Mensch (Immissionsschutz)	9
4.3	Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzrechts und deren Ausgleich	10
4.4	Verlagerung der Ausgleichsmaßnahme	11
4.5	Artenschutz.....	12
5	Literaturverzeichnis	12

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 Frelstedts, 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 Frelstedt 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).

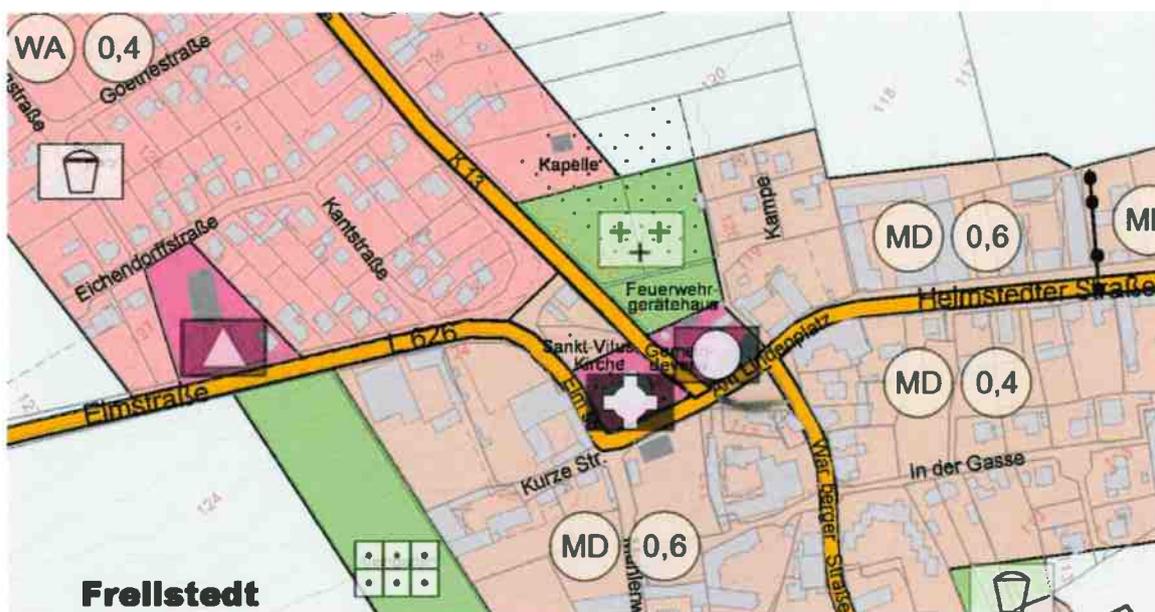


Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan, 1:5.000

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 breittufig verlegtem Pflaster (mehr als 25 % Fugenanteil), Rasensteinen, Schotterrassen 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

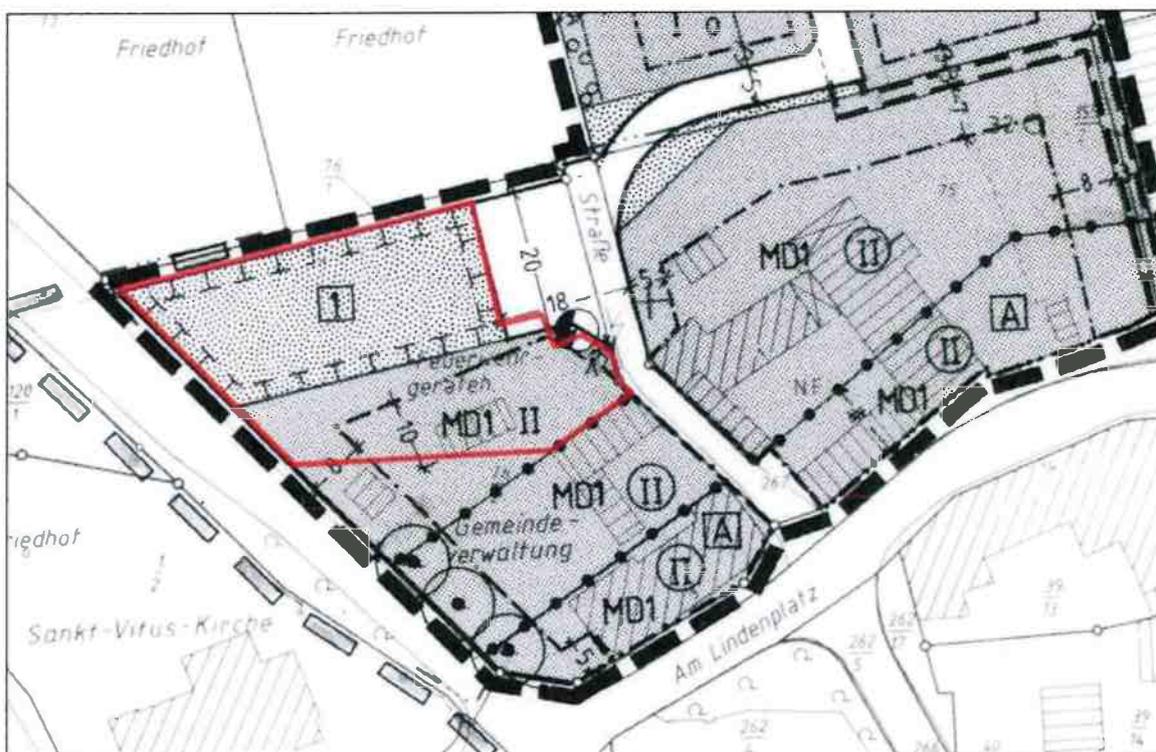


Abbildung 3: Ausschnitt der 1. Änderung des Bebauungsplans "Helmstedter Straße"

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 Frelstedt 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 Frelstedt 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.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt folgende Hinweise:

Im Untergrund des Standorts stehen wasserlösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper in einer Tiefe an, 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 1,5 km entfernt), besteht nur ein relativ geringes Risiko. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfehlen wir bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. entsprechend dem Bauvorhaben (Anzahl Vollgeschosse und Wohneinheiten) anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie).

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Luftbildauswertung für das Plangebiet, die von der Gemeinde beauftragt wurde. Die Bauarbeiten beginnen nicht bevor die Ergebnisse vorliegen.

4 Umweltbelange

4.1 Umweltrechtliche Planungsgrundlagen

4.1.1 Schutzgebiete

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

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

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.

4.2.2 Wasser

Das Plangebiet entwässert derzeit überwiegend auf die Straße „Im Kamp“, 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 luftthygienische 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 ruderalen 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 Bruthöhlen vorhanden.

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 Frelstedts. 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. Der Übungsbetrieb findet nicht am Standort statt, so dass 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 zu beachten sind. Die Übungszeiten der Feuerwehr liegen am Freitagnachmittag und -abend:

- Kinderfeuerwehr, 16.30 - 17.30 Uhr, ca. 10 Kinder + 3 Aktive
- Jugendfeuerwehr, 17.30 - 19.00 Uhr, ca. 6 Jugendliche + 2 Aktive
- Aktive Feuerwehr, 19.00 - 21.00 Uhr, ca. 8 Aktive

Häufig finden in den Übungszeiten nur theoretische Unterweisungen statt, insbesondere bei der Kinder- und Jugendfeuerwehr. Der Umfang des PKW-Verkehrs innerhalb einer Woche übersteigt nicht das wöchentliche Verkehrsaufkommen der Wohngrundstücke in der Nachbarschaft. Die Einsatzfahrzeuge werden in der Regel nur einmal in der Woche, freitags bewegt.

Maschinen werden an dem Standort nicht betrieben. Übungen mit Pumpen, Motorsägen oder ähnlichen Einsatzwerkzeugen sowie der technische Dienst an diesen finden wie bisher an anderer Stelle im Gemeindegebiet statt.

Eine Absaganlage für Abgase ist für das Gebäude zwingend erforderlich. Die Lage und Ausrichtung der Anlage ist bisher nicht bekannt. Sie ist im Hinblick auf die Minimierung der Immissionen zu planen. Nähere Angabe dazu können erst im Baugenehmigungsverfahren gemacht werden.

Neben der Erfüllung der unmittelbaren Aufgaben der Feuerwehr finden im Sommer ca. 1 mal im Monat auch gesellige Veranstaltungen statt, die die Gemeinschaft stärken (Grillabend etc.).

Weiterhin öffnet sich die Feuerwehr dem Dorfleben mit der Ausrichtung kleinerer Feste. Kinderfeste, Ferienaktionen, lebendiger Adventskalender oder ähnlich Veranstaltungen finden ca. 5 mal im Jahr statt.

Insgesamt sind damit Immissionen in der Umgebung zu erwarten, wie sie auch von einem nicht erheblich störenden Gewerbebetrieb ausgehen könnten. Solche Betriebe sind in den angrenzenden

Dorfgebieten allgemein zulässig. Die Feuerwehr grenzt nicht unmittelbar an Grundstücke mit Wohnnutzung. Insofern sind erhebliche Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Wohnnutzungen durch den Regelbetrieb des Feuerwehrgerätehauses nicht zu erwarten.

Einsatzfahrten der Feuerwehr finden streckenweise mit eingeschaltetem Martinshorn statt. Das akustische Warnsignal ist zwingend einzuschalten, wenn die Feuerwehr ihr Wegerecht in Anspruch nimmt oder dies wegen der Verkehrssituation geboten ist. Diese Fahrten sind nicht nach den Orientierungswerten des Immissionsschutzrechts zu bewerten. Sie sind durch betroffene Bürger hinzunehmen. Betroffen sind sowohl Anwohner in der Nähe des Feuerwehrgerätehauses als auch in entfernteren Bereichen. Die Gemeinde berücksichtigt bei der Abwägung über den Standort des Feuerwehrgerätehauses auch das Gebot solche hinzunehmenden Beeinträchtigungen zu minimieren. Standorte ohne schutzwürdige Nachbarschaft stehen jedoch nicht zur Verfügung und Beeinträchtigungen sind nicht auf die unmittelbare Nachbarschaft beschränkt. Minimierungsansätze, wie eine Lichtsignalanlage am Lindenplatz, die über eine entsprechende Anforderung durch die Feuerwehr dieser die sichere Einfahrt in den Kreuzungsbereich ohne Martinshorn ermöglichen würde, sind unangemessen aufwändig. Den hohen Investitions- und Betriebskosten stehen nur ca. 30 Einsatzfahrten gegenüber. Die 30 Einsatzfahrten sind durch die betroffenen Anwohner in Frelstedt hinzunehmen.

4.2.6.1 Kultur und Sachgüter

Hinsichtlich möglicher archäologischer Funde oder Befunde gibt der Landkreis Helmstedt folgende Hinweise:

Aufgrund der topografisch siedlungsgünstigen Lage liegt eine archäologische Verdachtsfläche im Plangebiet vor.

Daher ist es zwingend erforderlich gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in Absprache mit der Kreisarchäologie potenziell künftige Tiefbauarbeiten unter Aufsicht je nach Umfang der Erdarbeiten entweder durch die Kreisarchäologie bzw. bei größerem Umfang (Erdarbeiten länger als 3 Tage) eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Bei Bedarf können archäologische Maßnahmen im Vorfeld von Erdarbeiten oder Baumaßnahmen in Form von Bagger-sondagen durch eine archäologische Fachfirma veranlasst werden.

Generell greift § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie (Frau Palka, Tel. 05351/121-2205, E-Mail: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 0531/121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

Zusätzlich zu den oben genannten Anforderungen sind die Erdarbeiten in jedem Falle spätestens zwei Wochen im Vorfeld bei der unteren Denkmalschutzbehörde (Frau Palka) anzuzeigen. Die genannten Auflagen sind in weitere Plan- und Genehmigungsverfahren aufzunehmen.

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 39/180 der Flur 6 bereitstellen. Es handelt sich um eine ehemalige Ackerfläche, die die Gemeinde extensiviert und durch weitere Maßnahmen entwickelt, um sie als Ausgleichsmaßnahmen nach dem BauGB oder dem BNatSchG zu nutzen. Teilflächen wurden bereits dem B-Plan „Am Alten Wasserwerk“ (4.910 m²) und einer Grabenverrohrung (550 m²) zugeordnet. Nun werden von der verbleibenden 1.218 m² großen Fläche 850 m² für die Verlagerung der Ausgleichsmaßnahme im Änderungsbereich genutzt.

Die im Urplan festgesetzte 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 39/180 soll nun eine gleichgroße Fläche (850 m²) zugeordnet werden. Eine Nutzungsextensivierung ist bereits erfolgt. Der nun angestrebte Biotoptyp ist Extensivgrünland.

Der Landkreis Helmstedt weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass für gegebenenfalls notwendige Einsaaten als auch für Pflanzungen § 40 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetz zu beachten ist. Saatgut soll gebietseigen sein.

Ferner sind entsprechend der ursprünglichen Maßnahme Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Es sollen regionale Sorten verwendet werden. 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

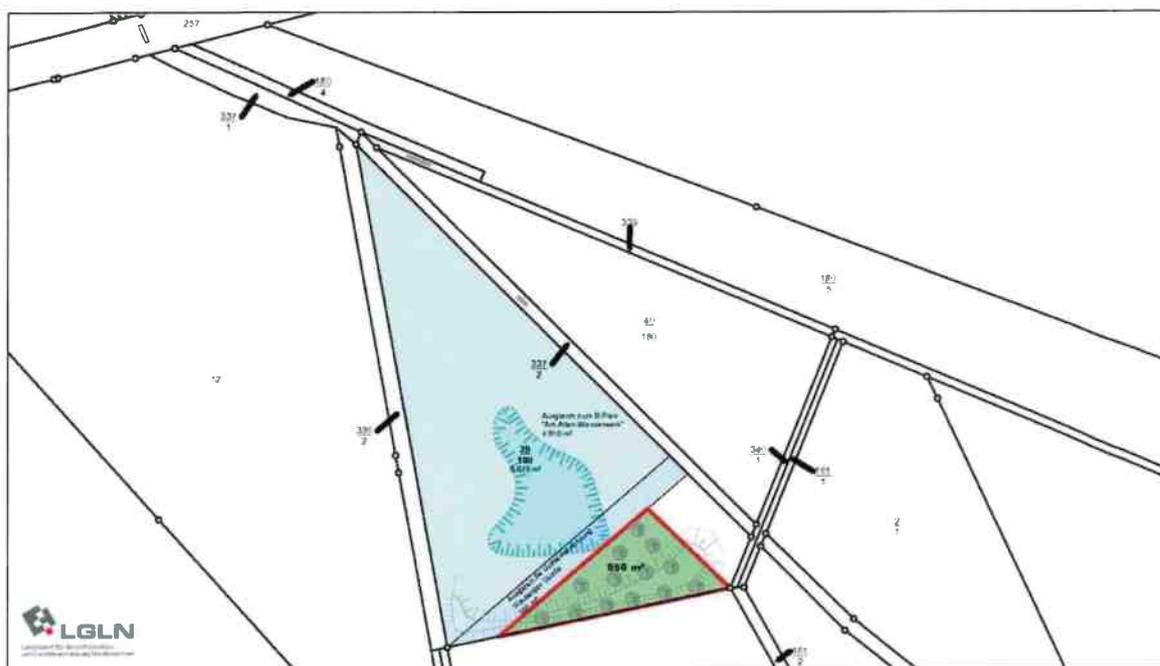


Abbildung 5: Verlagerter Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs. Quelle: ALK

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 Bauungsplans "Am alten Wasserwerk"*.

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