



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 27
„Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Buchholz (Aller)

- Vorentwurf -

Ausgearbeitet
Hannover, im Februar 2025

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

pu Planungsgruppe
Umwelt

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeines.....	1
1.	Einleitung	1
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	1
3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	2
4.	Ziele der Raumordnung.....	3
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
II.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	3
1.	Lage und Größe des Plangebiets, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung	3
2.	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	4
3.	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft. 5	
III.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	6
1.	Städtebauliches Konzept.....	6
2.	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ...	9
4.	Örtliche Bauvorschrift	9
5.	Erschließung	10
6.	Private Grünflächen.....	10
7.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
8.	Flächenübersicht.....	10
IV.	Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	12
1.	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung.....	12
2.	Wirtschaftliche Belange	12
3.	Belange der Landwirtschaft.....	13
V.	Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....	14
1.	Beschreibung des Plangebiets	14
2.	Biotoptypen	15
3.	Tiere	17
4.	Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung	19
5.	Ergebnis der artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG	21
6.	Vorläufige Eingriffsbilanzierung.....	22

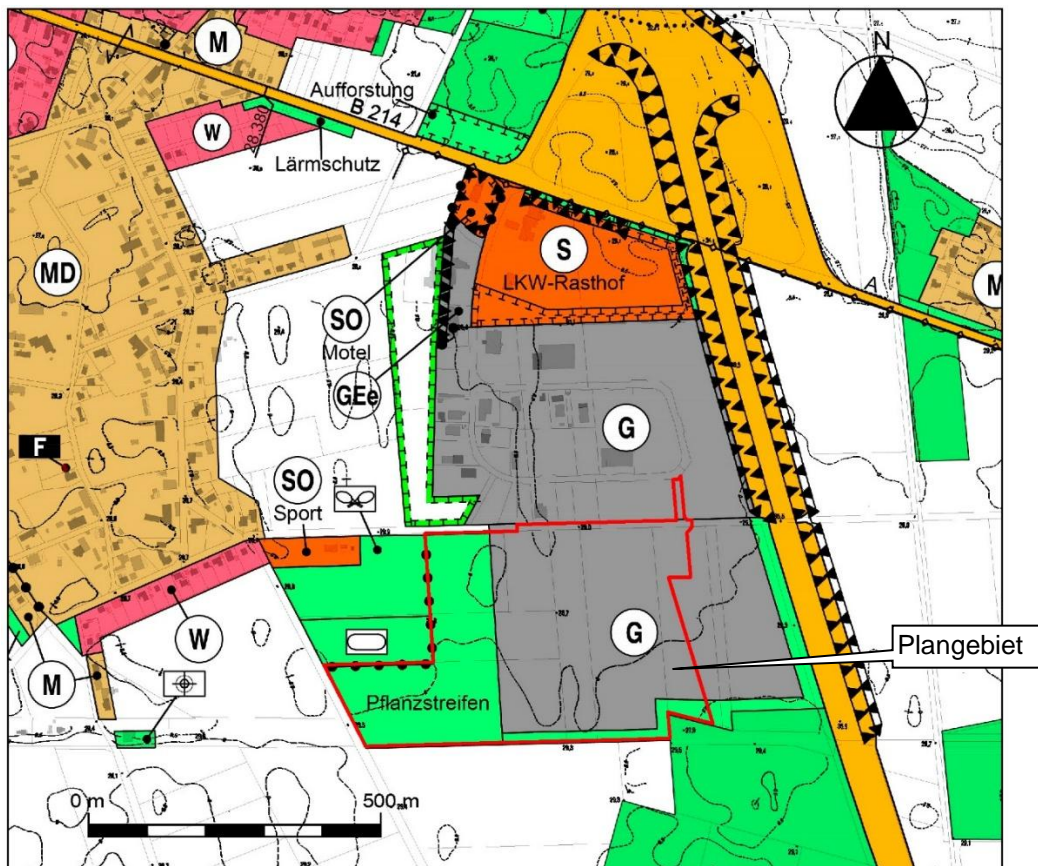
Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt	1
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 21 „Schwarzer Berg, Neuaufstellung“, überlagert mit der Liegenschaftskarte und der Grenze des Plangebiets (rote Umgrenzung)	2
Abb. 3: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets und den angrenzenden Bebauungsplänen	4
Abb. 4: Luftbild vom Plangebiet (rote Umrandung) und der Umgebung, Stand April 2022	5
Abb. 5: Flächenübersicht Vorentwurf	11
Abb. 6: Ausschnitt aus Karte 5, LRP Heidekreis 2013: Zielkonzept	15
Abb. 7: Lage der Brutvogel-Lebensräume der Arten der Tabelle 1 (Luftbild aus Google-Earth™) (aus Lutz 2024)	18

I. Allgemeines

1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ soll die Gewerbeentwicklung am Südrand des bestehenden Gewerbegebiets von Buchholz weitergeführt werden, die durch den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde vorbereitet wurde (vgl. den folgenden Planausschnitt). Hintergrund ist die anhaltende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, nachdem im bestehenden Gewerbegebiet keine Grundstücke mehr zur Verfügung stehen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt

Nachdem die bedarfsgerechte, abschnittsweise Umsetzung des Gewerbegebiets, die durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 11, 11 II und 21 für die Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen begonnen wurde, soll nun die Fläche auf der Südseite des Mühlenwegs entwickelt werden, mit Ausnahme des 200 m Streifens entlang der Autobahn.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeine Ziele der Planung sind

- ein attraktives Gewerbegebiet mit möglichst vielen Arbeitsplätzen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“,
- die Vermeidung von gewerblichem LKW-Verkehr auf dem Mühlenweg,

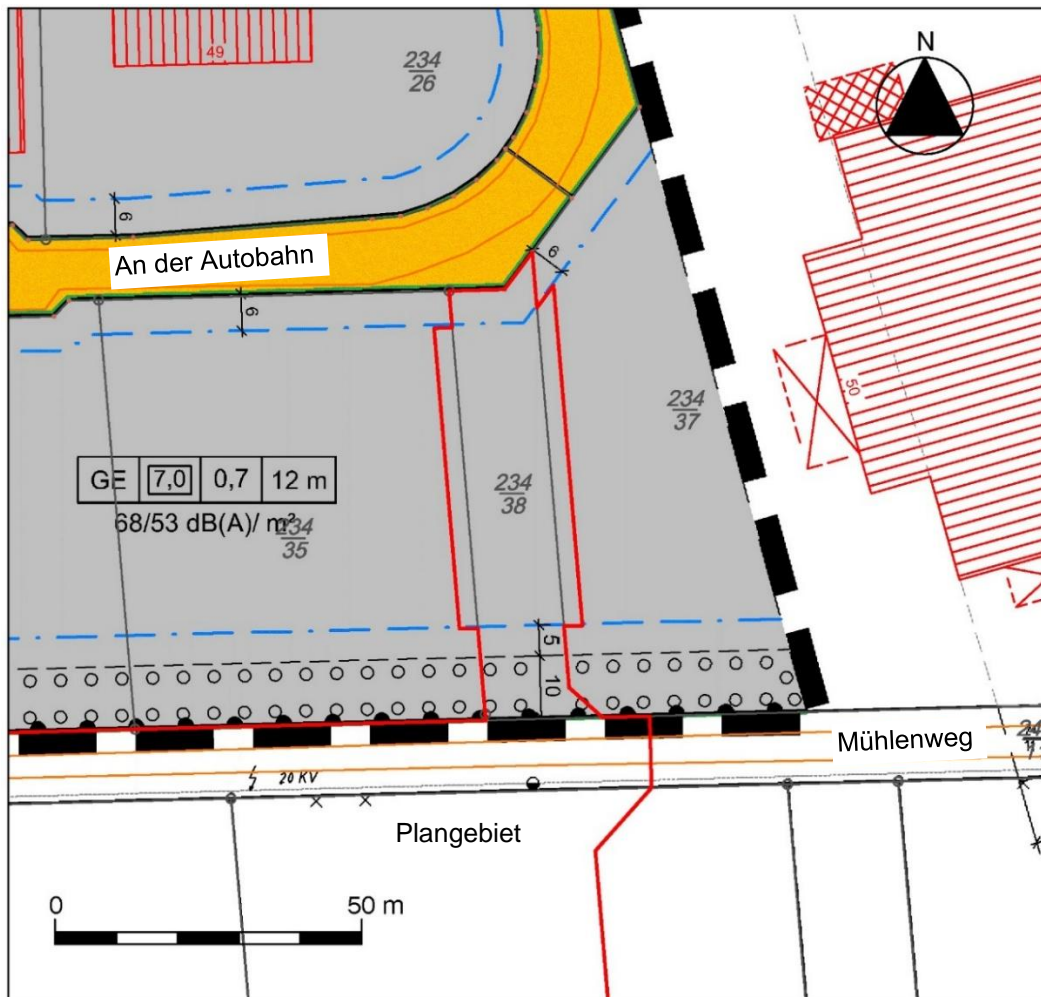
- die Sicherstellung der Erschließung der östlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan dargestellten „gewerblichen Bauflächen“,
- die Eingrünung der geplanten Gewerbegrundstücke und
- die Bereitstellung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich.

Zweck der Planung ist die Schaffung von Gewerbegrundstücken für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe. Damit sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen zu schaffen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

In das Plangebiet werden zunächst die Ackerflächen südlich des Mühlenwegs einbezogen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt sind. Lediglich der 200 m breite Streifen westlich der A 7 wird nicht überplant. Hier ist die Errichtung von „privilegierten“ Freiflächen-Photovoltaikanlagen gem. § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) aa) BauGB geplant.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 21 „Schwarzer Berg, Neuaufstellung“, überlagert mit der Liegenschaftskarte und der Grenze des Plangebiets (rote Umgrenzung)

Außerdem werden die südlich und westlich der „Gewerblichen Bauflächen“ dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ einbezogen (vgl. den Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan in Abb. 1 auf Seite 1).

Um die verkehrliche Anbindung und die Erschließung des Plangebiets über das bestehende Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“ zu ermöglichen, wird ein Teil des Bebauungsplans Nr. 21 „Schwarzer Berg Neuaufstellung“ überplant (vgl. den Planausschnitt in Abb. 2 auf Seite 2).

Im Zuge der Überplanung wird das gemeindeeigene Flurstück 234/38, das bislang als „Gewerbegebiet“ festgesetzt ist, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Als Folgeänderung erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen auf den angrenzenden Gewerbegrundstücken.

4. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 27 ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele der Raumordnung, die eine darüberhinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt stellt die Flächen im Plangebiet als „gewerbliche Bauflächen“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ dar (vgl. den Planausschnitt in Abb. 1 auf Seite 1). Aus diesen Darstellungen wird der Bebauungsplan entwickelt.

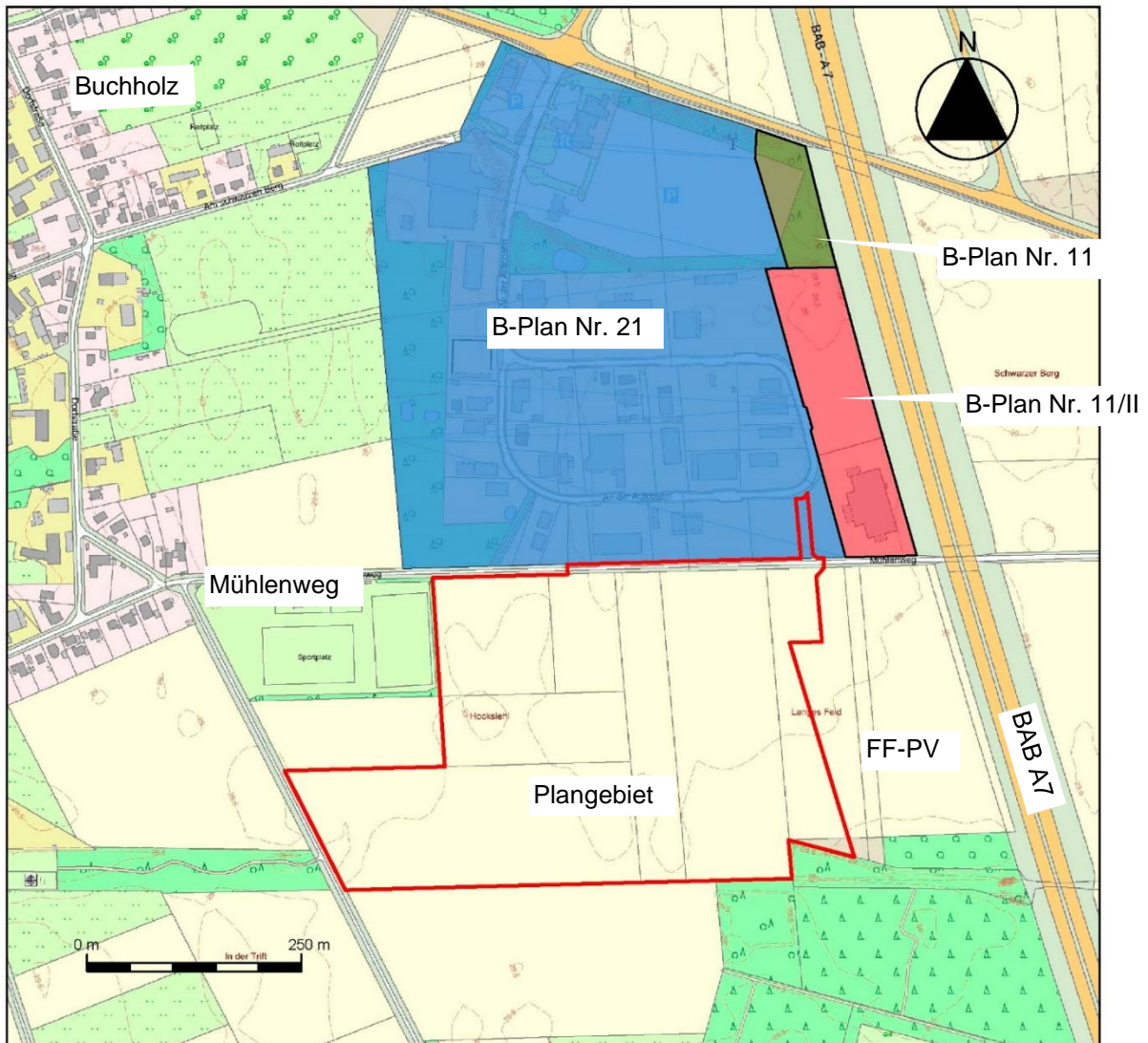
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage und Größe des Plangebiets, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Das Plangebiet liegt südlich des Gewerbegebiets „Schwarzer Berg“, auf der Südseite des Mühlenwegs und westlich der Bundesautobahn A 7. Es umfasst einschließlich der geplanten Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich eine Größe von rd. 18,4 ha.

Das Gelände im Plangebiet ist praktisch eben. Es liegt auf einer Höhe von ungefähr 29 m NHN (vgl. Kartenausschnitt in Abb. 1 auf Seite 1).

Es gehört zum Einzugsgebiet der Aller, die rd. 1,8 km nördlich des Plangebiets an der Ortslage von Buchholz vorbeifließt und bei Hademstorf in die Leine mündet. Das Oberflächenwasser im Plangebiet versickert derzeit auf den Ackerflächen.




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2024  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 3: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets und den angrenzenden Bebauungsplänen

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bei den Ackerflächen im Plangebiet handelt es sich nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS® Kartenserver des LGLN) bei der Bodenart um Sand, die zum überwiegenden Teil eine mittlere Zustandsstufe aufweisen. Nach der Entstehungsart sind es Böden eiszeitlicher Ablagerungen. Zur Ertragsfähigkeit vgl. Abschnitt IV.3. „Belange der Landwirtschaft“ (S. 13).

Gemäß der Bodenkarte (BK 50) handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet um den Bodentyp Mittlerer Podsol mit einem Mittleren Grundwasserhochstand von 16 dm unter Geländeoberfläche (GOF).

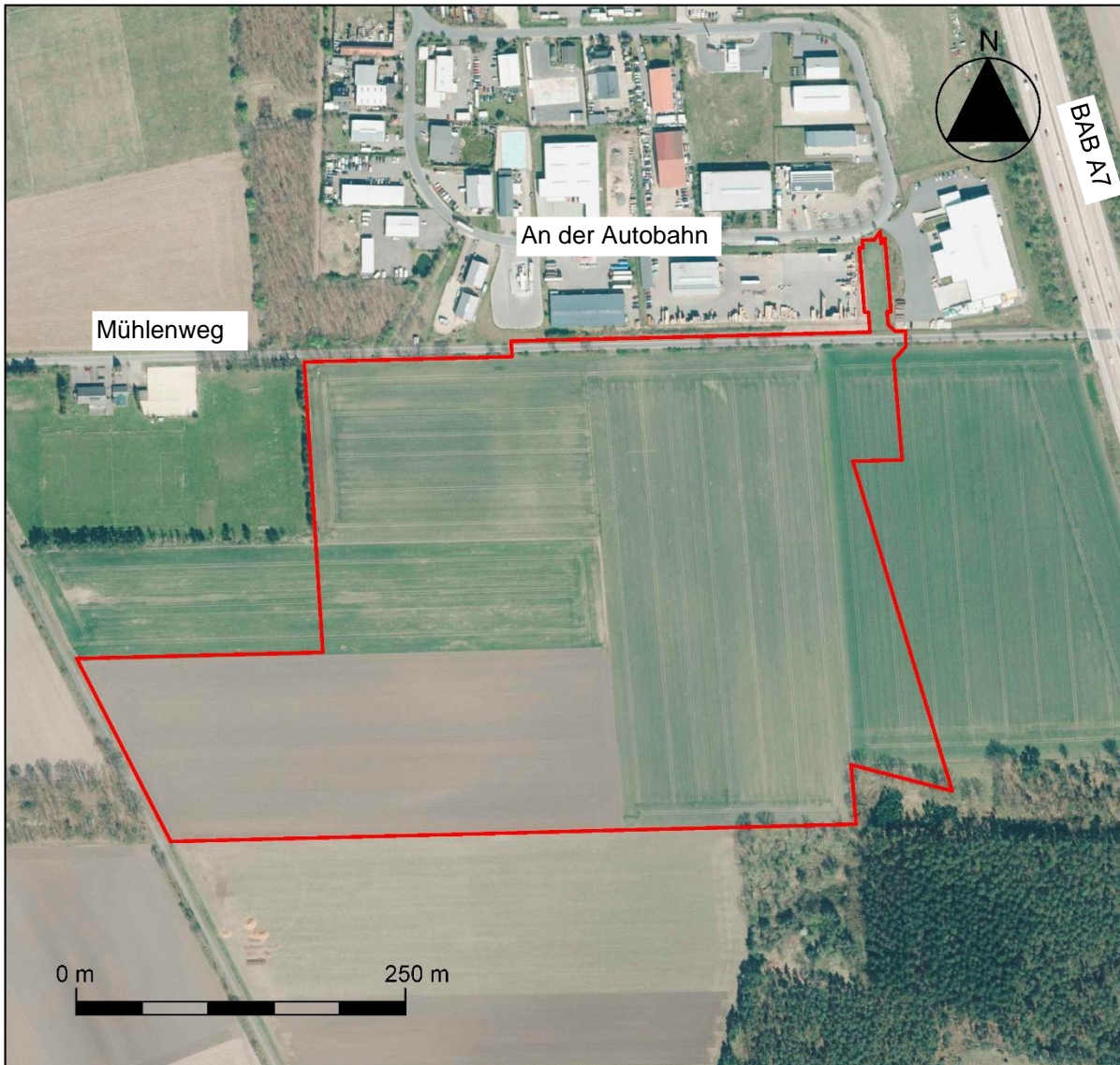
Für den Bebauungsplan interessieren hinsichtlich des Bodens vorrangig die Fragen, ob sich der Boden für die geplante Nutzung eignet und das Oberflächenwasser versickert werden kann.

Nach den Erfahrungen im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet geht die Gemeinde davon aus, dass die Böden im Plangebiet eine ausreichende Standsicherheit ermöglichen und dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. Dies wird im Rahmen der weiteren Planung durch ein Bodengutachten geklärt.

Die Auswertung der Daten des NIBIS® -Katenservers des LBEG hat keine Hinweise ergeben, dass die Böden im Geltungsbereich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder ein entsprechendes Risiko besteht (Altlasten/ Altlastenverdacht).

3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Bebaute Flächen gibt es im Plangebiet nicht.




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2024  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 4: Luftbild vom Plangebiet (rote Umrandung) und der Umgebung, Stand April 2022

Die Freiflächen im Plangebiet werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, und zwar als Acker. Das gilt nicht für den im Plangebiet liegenden Abschnitt des Mühlenwegs und die geplante Anbindung an die Straße „An der Autobahn“. Insgesamt haben die Flächen im Plangebiet eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Kartierung der Artengruppe Vögel beauftragt (avifaunistische Kartierung). Für Fledermäuse wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt. Außerdem wurden die Gewässer südlich des Plangebiets im Zuge der Kartierungen auf Amphibien kontrolliert.

Die Ergebnisse der Kartierung liegen vor¹. Bei den Kartierungen wurden im Plangebiet 3 Feldlerchenreviere und ein Revier der Schafstelze angetroffen. Zu den geplanten CEF-Maßnahmen vgl. die Ausführungen in Abschnitt V.4., Seite 19.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, welche die Zielvorstellungen verwirklicht, die in Abschnitt I.2., dargestellt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Städtebauliches Konzept

Als Planungsgrundlage wurde ein Nutzungs- und Erschließungskonzept entwickelt (vgl. Seite 8). Es illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die geplanten Festsetzungen.

Bei der Konzeptentwicklung waren eine Reihe von *Rahmenbedingungen* einzuhalten:

- Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von Norden über das bestehende Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“, um das Plangebiet auf möglichst kurzem Wege an die Bundesstraße B 214 anbinden zu können. Einzige Möglichkeit zur Anbindung ist das gemeindeeigene Flurstück 234/38.

Zur Vorbereitung der Erweiterung des Gewerbegebiets Schwarzer Berg wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt², um die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität an den beiden Knotenpunkten der Autobahnanschlussstellen zu untersuchen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für den Prognosefall 2035 bei der hier geplanten Erweiterung um rd. 12 ha Bruttobauland der westliche Knotenpunkt in seinem bisherigen Ausbauzustand ausreichend leistungsfähig ist (Qualitätsstufe D). Am östlichen Knotenpunkt ergibt sich eine gute Verkehrsqualität der Stufe B. Im Allgemeinen gilt Stufe D als ausreichend für Verkehrsanlagen, so dass die Gemeinde davon ausgehen kann, dass die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets mit der vorgesehenen Erschließung möglich ist.

- Der Mühlenweg als innergemeindlicher Verbindungsweg zwischen Buchholz und Marklendorf muss weiterhin als Verbindung für PKW-Verkehr und Radfahrer zur Verfügung stehen. Eine Nutzung als „Schleichweg“ für Gewerbeverkehr soll vermieden werden.
- Eine mögliche Erweiterung der Gewerbegrundstücke auf der Nordseite des Mühlenwegs in südlicher Richtung ist zu berücksichtigen.
- Die Flächen im 200 m Abstand zur A 7 stehen aufgrund des geplanten Solarparks für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung. Die Möglichkeit einer späteren Nutzung als Gewerbegrundstücke ist zu berücksichtigen.
- Zu den südöstlich angrenzenden Gehölzflächen ist ausreichend Abstand einzuhalten.

Auf der Grundlage der vorstehenden Rahmenbedingungen wurde das *Nutzungs- und Erschließungskonzept* erarbeitet (vgl. Seite 8):

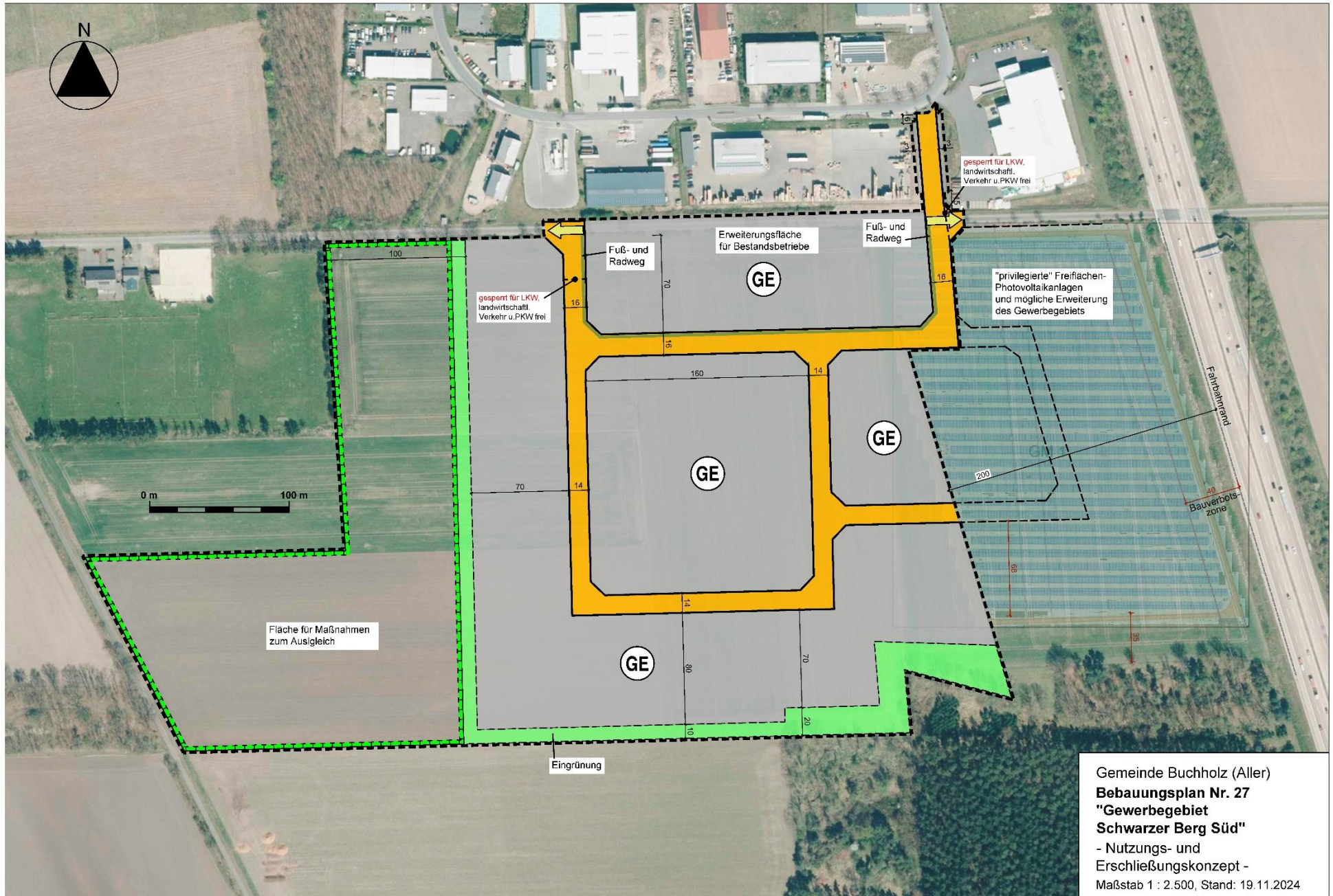
- Der Mühlenweg wird um eine Bautiefe in südlicher Richtung verschwenkt, um die Erweiterung der Gewerbegrundstücke auf der Nordseite des Mühlenwegs zu ermöglichen. Die Trasse wird in einer Breite von 16 m festgesetzt, um die Vereinbarkeit von Gewerbeverkehr

¹ Faunistische Bestandserfassung, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 31.07.2024

² Verkehrsuntersuchung, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 01.08.2024

und Fahrradverkehr zu ermöglichen. Die weitere Nutzung des Mühlenwegs in westlicher und östlicher Richtung durch LKW-Verkehr soll durch verkehrsregelnde Maßnahmen unterbunden werden.

- Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, um eine für Gewerbegrundstücke übliche Grundstückstiefe von rd. 70 bis 80 m zu ermöglichen.
- Die geplanten Straßen mit einer Breite von 14 bzw. 16 m sollen die Versickerung des Oberflächenwassers im Straßenseitenraum ermöglichen.
- Im Bereich des geplanten Solarparks ist eine künftige Straßenführung angedacht, damit die Möglichkeit besteht, nach Rückbau der PV-Anlagen dort weitere Gewerbegrundstücke auszuweisen und zu erschließen.
- Die Eingrünung zur freien Landschaft nach Süden und Westen erfolgt durch einen Pflanzstreifen, der als private Grünfläche den Gewerbegrundstücken zugeordnet wird. Durch die Eingrünung wird gleichzeitig ein Abstand zwischen Bebauung und den südlich angrenzenden Gehölzstrukturen gewährleistet.
- Die Beeinträchtigungen, die insbesondere durch die unvermeidbar hohe Versiegelung im geplanten Gewerbegebiet entstehen, erfordern Maßnahmen zum Ausgleich. Dafür kommen die westlichen Teile der Flurstücke 3, 5 und 6 in Betracht, die als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt werden. Sie sollen auch der artenschutzrechtlichen Kompensation dienen (vgl. die Ausführungen im Umweltbericht).



2. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (vgl. Abschnitt I.1). Danach sollen sich im Plangebiet Gewerbebetriebe mit möglichst vielen Arbeitsplätzen ansiedeln.

Die geplanten Gewerbegrundstücke werden als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. In einem GE sind nur Betriebe zulässig, die nicht erheblich belästigen. Das entspricht den Festsetzungen für die Gewerbegrundstücke im vorhandenen Gewerbegebiet.

Die Erschließung eines Gewerbegebiets erfordert erheblichen Erschließungsaufwand. Um sicherzustellen, dass im Gewerbegebiet auch tatsächlich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben erfolgt, werden in dem als GE1 festgesetzten Teil des Gewerbegebiets Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von Gebäuden zugelassen. Die Errichtung von sogenannten „Freiflächenanlagen“ soll hier nicht erfolgen. Der als GE2 festgesetzte Teil des Gewerbegebiets wird von dieser Regelung ausgenommen. Auf dieser kleinen Teilfläche soll eine Ausweitung des geplanten Solarparks entlang der Autobahn ermöglicht werden.

Um das Gewerbegebiet (GE1 und GE2) als attraktiven Gewerbestandort zu entwickeln, werden dort Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und Bordellbetriebe nicht zugelassen.

Eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der Wohnbebauung innerhalb der Ortslage von Buchholz wird aufgrund des Abstands von rd. 390 m nicht erforderlich.

Im Bereich des Gewerbegebiets (GE) mit dem eine Überplanung des Bebauungsplans Nr. 21 „Schwarzer Berg“ (Neuaufstellung) zur Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt, gelten die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans, die das GE betreffen unverändert weiter. Dies wird durch einen entsprechenden Hinweis klargestellt.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an das bestehende Gewerbegebiet festgesetzt: Grundflächenzahl 0,8, Baumassenzahl 8,0.

Im GE ist eine Begrenzung der Gebäudehöhen allein durch die Baumassenzahl nicht zweckmäßig. Deshalb wird die Regelung der Höhenlage durch Festsetzung der Oberkante der Gebäude ergänzt.

Im Plangebiet sollen die Regelungen der offenen Bauweise gelten, allerdings ohne die Längenbegrenzung auf 50 m. Dazu wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die erreicht werden sollen, nicht bestehen. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass am Rand der Gewerbegrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grünflächen jeweils ein 5 m breiter Streifen von Bebauung frei bleibt.

4. Örtliche Bauvorschrift

In den Bebauungsplan wird eine *örtliche Bauvorschrift* aufgenommen, um Anforderungen an die Begrünung von Flachdächern und Fassaden zu regeln. Diese Maßnahmen dienen der Anpassung an den Klimawandel. Begrünte Dächer können Abflussspitzen bei Starkregenereignissen puffern. Sie dienen, wie Fassadenbegrünungen, in dem stark versiegelten Gewerbegebiet

außerdem der Vermeidung von starken Aufheizungen während längerer Hitzeperioden. Darüber hinaus wird die Gestaltung von Werbeanlagen geregelt, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu fördern und unerwünschte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

5. Erschließung

Die Erschließung ist bereits in Abschnitt III.1 erläutert. Die geplanten Straßen werden als *öffentliche Verkehrsflächen* festgesetzt.

6. Private Grünflächen

Die vorgesehene *Eingrünung* des Gewerbegebiets wird als „private Grünfläche“ mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Um eine wirksame Eingrünung zu erreichen, wird in der örtlichen Bauvorschrift geregelt, dass Einzäunungen nur auf der Innenseite zu den Gewerbestandstücken hin zulässig sind.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Westlich des geplanten Gewerbegebiets werden rd. 5,2 ha als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Hier sollen notwendige Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Der westliche Teil, der vorwiegend für die geplanten CEF-Maßnahmen genutzt werden soll, wird mit der Zweckbestimmung „Ackerbrache / Ruderalflur“ festgesetzt, der östliche Teil mit der Zweckbestimmung „Extensive, artenreiche Mähwiese“ (vgl. die Ausführungen im Umweltbericht in Abschnitt V.4. und V.6.).

8. Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Gewerbegebiet	104.348	56,5%
Gewerbegebiet, Bestand	308	0,2%
private Grünfläche, Ortsrandeingrünung	10.484	5,7%
öffentliche Straßenverkehrsflächen	17.630	9,5%
Fläche für Maßnahmen	51.858	28,1%
Gesamtfläche Plangebiet	184.628	100,0%

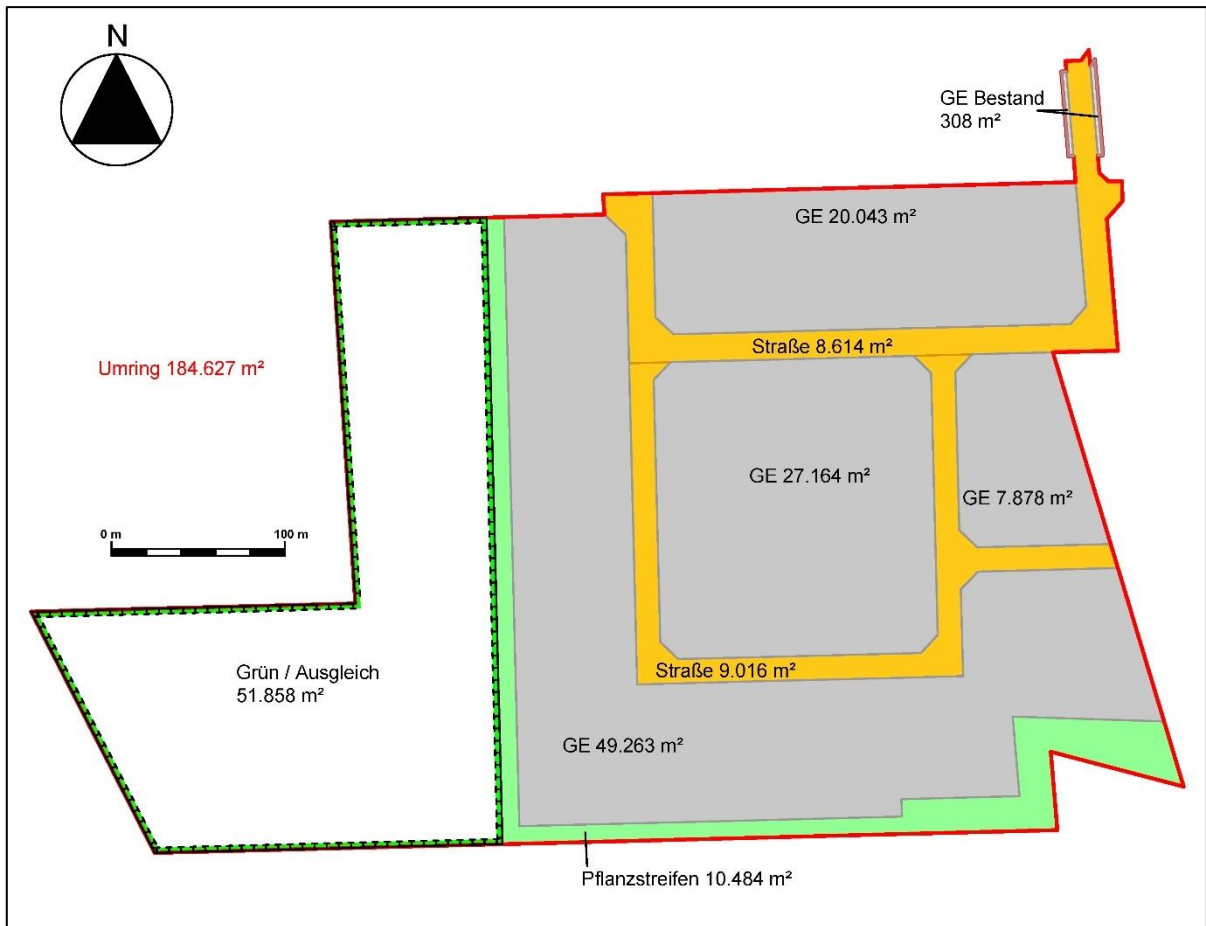


Abb. 5: Flächenübersicht Vorentwurf

IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, des Personen- und Güterverkehrs, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e, 8d und e, und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Die äußere *Erschließung* des geplanten Gewerbegebiets erfolgt über das nördlich angrenzende Gewerbegebiet Schwarzer Berg.

Für die innere Erschließung sind öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die den Anforderungen des § 4 NBauO genügen.

Träger der *Wasserversorgung* ist der Wasserverband Heidekreis. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden.

Die *Löschwasserversorgung* soll im Rahmen der Wasserversorgung sichergestellt werden. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 175 besteht im Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden.

Träger der *Elektrizitätsversorgung* ist die Avacon Netz GmbH. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung der Leitungsnetze versorgt werden.

Zur *Telekommunikationsversorgung* ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich.

Träger der *Abfallbeseitigung* ist der Landkreis Heidekreis. Auf den geplanten Verkehrsflächen können die Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren.

Träger der *Abwasserbeseitigung* ist die Samtgemeinde Schwarmstedt. Das Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“ ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung der geplanten Bebauung kann durch Erweiterung des Kanalnetzes erfolgen.

Die *Oberflächenentwässerung* soll wie bisher durch Versickerung auf den Flächen im Plangebiet erfolgen. Inwieweit eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, wird im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung geklärt.

2. Wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert. Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans. Auf den Freiflächen, die als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt werden, sollen sich Betriebe mit möglichst vielen Arbeitsplätzen ansiedeln.

3. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden rd. 18,5 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen.

Nach der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK50, NIBIS) handelt es sich um Mittleren Podsol der Talsandniederungen und Urstromtäler. Die Boden- und Ackerzahlen liegen lt. NIBIS® - Kartenserver bei 21-25 (Bodenzahlen) und 23-28 (Ackerzahlen), also eine geringe Ertragsfähigkeit (zur Einordnung: die ertragsfähigsten Böden, z. B. in der Hildesheimer Börde, haben die Wertzahl 100).

Durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen entsteht trotz einer geringen Ertragsfähigkeit der Böden eine Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft. Um die Ziele der Planung zu erreichen, ist diese Beeinträchtigung nicht zu vermeiden.

V. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und bewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

Der vollständige Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans ausgearbeitet.

Untersuchungsschwerpunkte werden die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Arten und Biotope und hier vor allem artenschutzrechtliche Fragen, der Boden- und Flächenschutz und der Schutz des Landschafts- bzw. Ortsbildes sein.

Die Umweltprüfung wird im Wesentlichen auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere des Landschaftsrahmenplanes Heidekreis, vorhandener Daten der zuständigen Fachbehörden) sowie eigener Erhebungen durchgeführt (Biotoptypenerfassung anhand von Luftbildern und Geländebegehung (in 2025)). Für die Ermittlung der faunistischen Funktionen und für die artenschutzrechtliche Prüfung wurden im Jahr 2024 Geländekartierungen für das Plangebiet durch den Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg für die Artengruppen Vögel und Amphibien durchgeführt. Für die Artengruppe Fledermäuse bzw. weitere potenziell planungsrelevante Arten erfolgte eine Potenzialabschätzung.

Die Brutvogelkartierung erfolgte mit sechs Begehungen im Zeitraum von März bis Ende Juni 2024. Die artspezifischen Erfassungshinweise von SÜDBECK et al. (2005) wurden berücksichtigt. Die Begehungen fanden in den Morgenstunden bis 5 Stunden nach Sonnenaufgang oder in den drei Stunden vor Sonnenuntergang statt. Zusätzlich wurde eine Nachtbegehung durchgeführt, um spezielle Arten, z.B. Wachtelkönig, zu erfassen. Die Gewässer wurden an den Tagen der Brutvogelerfassung auf Amphibienbesatz durch Beobachtung und Keschern überprüft.

Die Auswahl der potenziellen Arten erfolgt einerseits nach ihren Lebensraumanprüchen (ob die Habitate geeignet erscheinen) und andererseits nach ihrer allgemeinen Verbreitung im Raum Aller. Verwendet werden für Fledermäuse und andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie die aktuellen Angaben in BfN (2019) und den VOLLZUGSHINWEISEN (2011 fortlaufend).

1. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich des vorhandenen Gewerbegebietes Schwarzer Berg auf der Südseite des Mühlenwegs und westlich der Bundesautobahn A 7 und umfasst einschließlich der geplanten Ausgleichsflächen eine Größe von ca. 18,4 ha. Das Gebiet besteht weit überwiegend nur aus großräumigen Ackerflächen ohne Gehölzstrukturen oder sonstige extensive Strukturen. Im Südosten des Plangebietes angrenzend an die südöstlich anschließenden Gehölzbestände gibt es eine kleine Grünlandfläche. Im Norden umfasst das Plangebiet einen kleinen Teil des bestehenden Gewerbegebietes „Schwarzer Berg“, um die Erschließung des neuen Gewerbegebietes sicherzustellen. In der Bestandsdarstellung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 zugrunde gelegt.

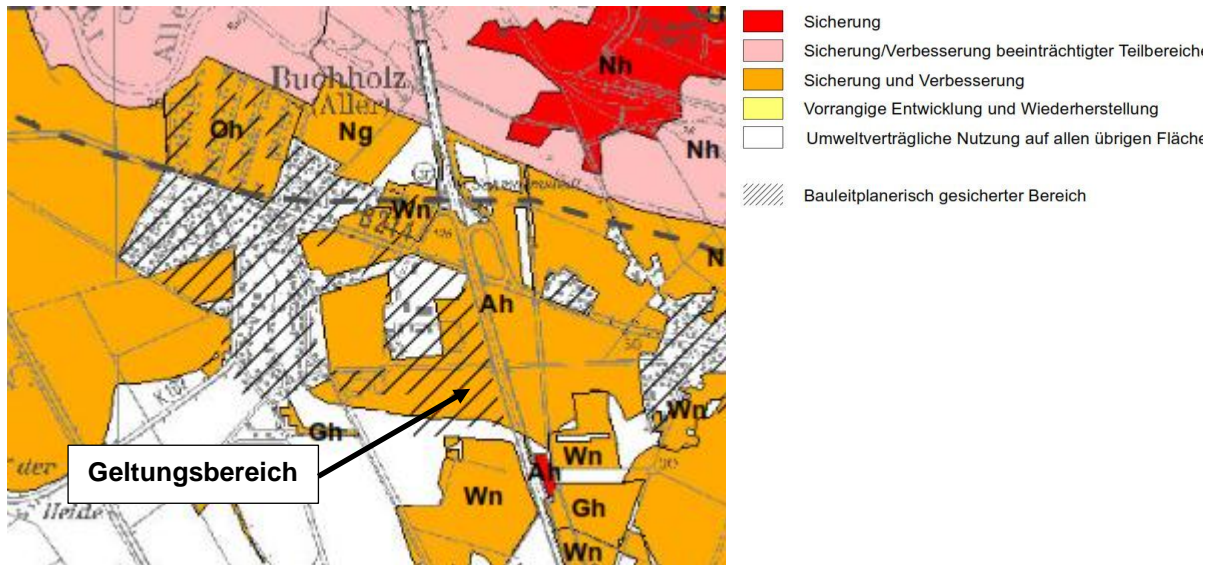


Abb. 6: Ausschnitt aus Karte 5, LRP Heidekreis 2013: Zielkonzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 steht den naturschutzfachlichen Zielen des LRP nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen. Die überplanten Ackerflächen sind aktuell von geringem Biotopschutzwert. Auf die Bedeutung für Offenlandvogelarten wird in den Kapiteln V.3. und V.4. eingegangen.

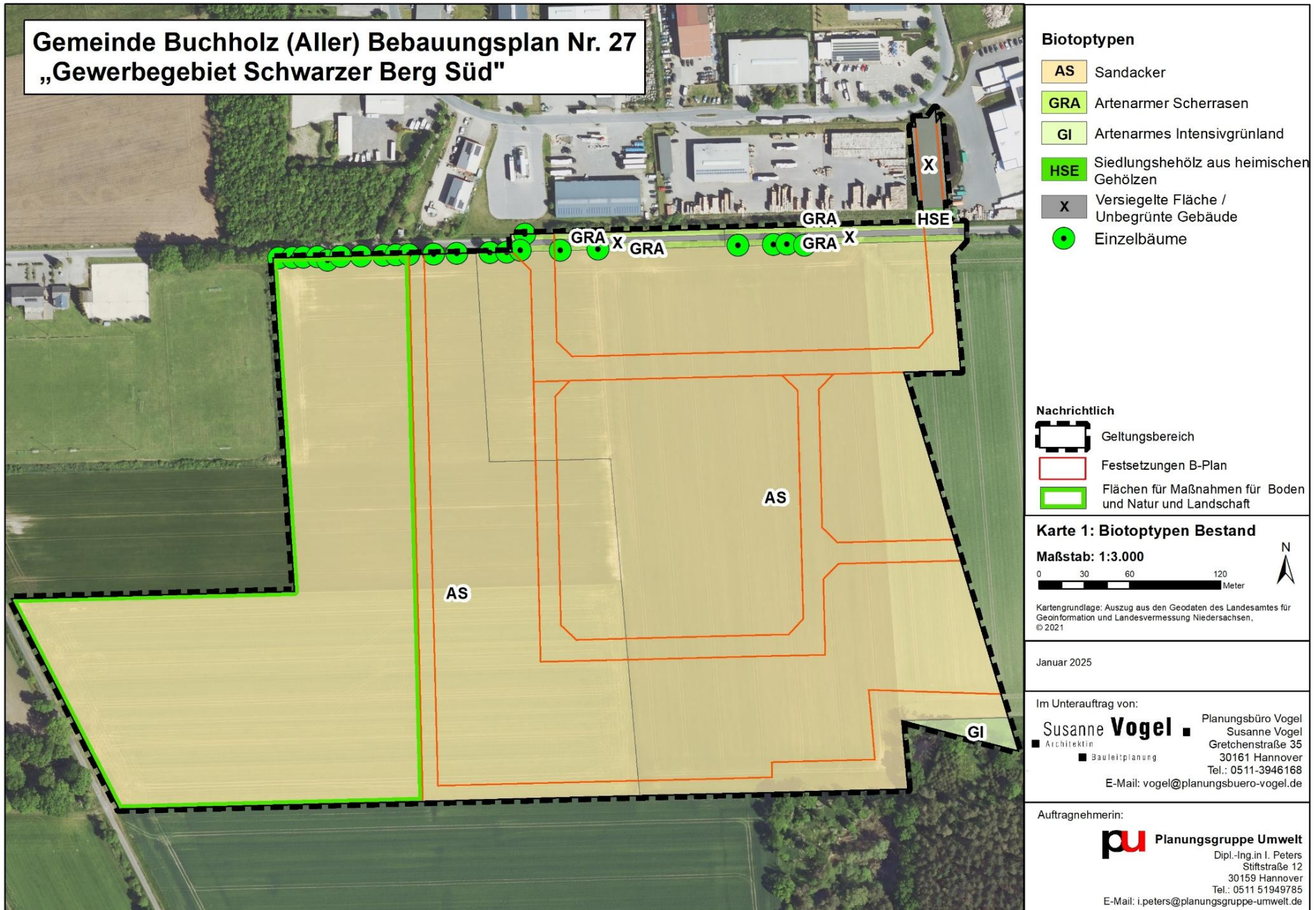
2. Biotoptypen

Die Bestandsdarstellung der Biotoptypen in Karte 1, S. 16 geht auf eine Luftbilddauswertung zurück. Eine Geländekartierung findet in der Vegetationsperiode im Jahr 2025 statt. Das Plangebiet besteht nahezu vollständig aus Ackerflächen. Südlich des bestehenden Gewerbegebietes gibt es kleine versiegelte Flächen im Bereich des Mühlenweges und Straßenrandbereiche und Straßenbaumbestand. Die Flächen ganz im Norden im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes werden als versiegelte Fläche und als Siedlungsgehölz aus einheimischen Baumarten entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 in den Bestand eingestellt.

Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen

Nördlich des geplanten neuen Gewerbegebietes besteht das Gewerbegebiet Schwarzer Berg Nord. Östlich verläuft die Bundesautobahn A 7 in circa 200 Meter Entfernung. Zwischen der Autobahn und dem Gewerbegebiet ist die Errichtung eines Solarparks auf der Grundlage von § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) aa) BauGB geplant. Südöstlich erstrecken sich einzelne Gehölzstrukturen und daran anschließend sich ein größeres Waldgebiet, südlich und weiter südwestlich befinden sich weitere große Ackerflächen. Im Nordwesten grenzt an den Geltungsbereich eine größere Sportanlage an.

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs sind überwiegend geringwertige Biotopstrukturen vorhanden.



3. Tiere

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Tiere im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der faunistischen Bestandserfassung, Potentialanalyse und Artenschutzuntersuchung des Diplombiologen Carsten Lutz (Hamburg 2024). Von März bis Juni wurden Geländeerfassungen für Brutvögel und Amphibien durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Einzelnen dem Kartierbericht zu entnehmen (s. a. Karte 1). Für weitere planungsrelevante Arten wie Fledermäuse erfolgte die Bewertung der Lebensraumbedeutung im Geltungsbereichs und des Umfeldes auf der Grundlage einer Potentialeinschätzung.

Avifauna

Im Rahmen der Brutvogelkartierung von Ende März bis Ende Juni wurden im Geltungsbereich und näherem Umfeld im westlichen Teil der großen Ackerfläche 3 Revierpaare der Feldlerche erfasst. In den Gehölzsäumen des Untersuchungsgebietes sind nur ungefährdete Arten vorhanden, ausgenommen die Goldammer als Art der Vorwarnliste in Niedersachsen.

Tab. 1 Im Plangebiet nachgewiesene Vogelarten und ihr Status ((Lutz 2024)

Anz.: Zahl = Anzahl der festgestellten Brutreviere, ng = Nahrungsgast; Rote-Liste-Status NI nach KRÜGER & SANDKÜHLER (2022) und DE nach RYSLAVY et al. (2020). - = ungefährdet, V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet

Art	Anz.	NI	DE
Arten der offenen Ackerflächen			
Feldlerche <i>Alauda arvensis</i>	3	3	3
Schafstelze <i>Motacilla flava</i>	1	-	-
Arten der Säume der Kulturlandschaft			
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	1	-	-
Dorngrasmücke <i>Sylvia communis</i>	4	-	-
Goldammer <i>Emberiza citrinella</i>	2	V	-
Schwarzkehlchen <i>Saxicola rubicola</i>	1	-	-
Arten mit großen Revieren			
Hausperling <i>Passer domesticus</i>	ng	-	-
Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>	1	-	-
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>	ng	-	-
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	1	-	-
Gehölzarten			
Amsel <i>Turdus merula</i>	5	-	-
Blaumeise <i>Cyanistes caeruleus</i>	1	-	-
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	1	-	-
Gartenrotschwanz <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	1	-	-
Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>	4	-	-
Kohlmeise <i>Parus major</i>	2	-	-
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	1	-	-
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	2	-	-
Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>	2	-	-
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	4	-	-

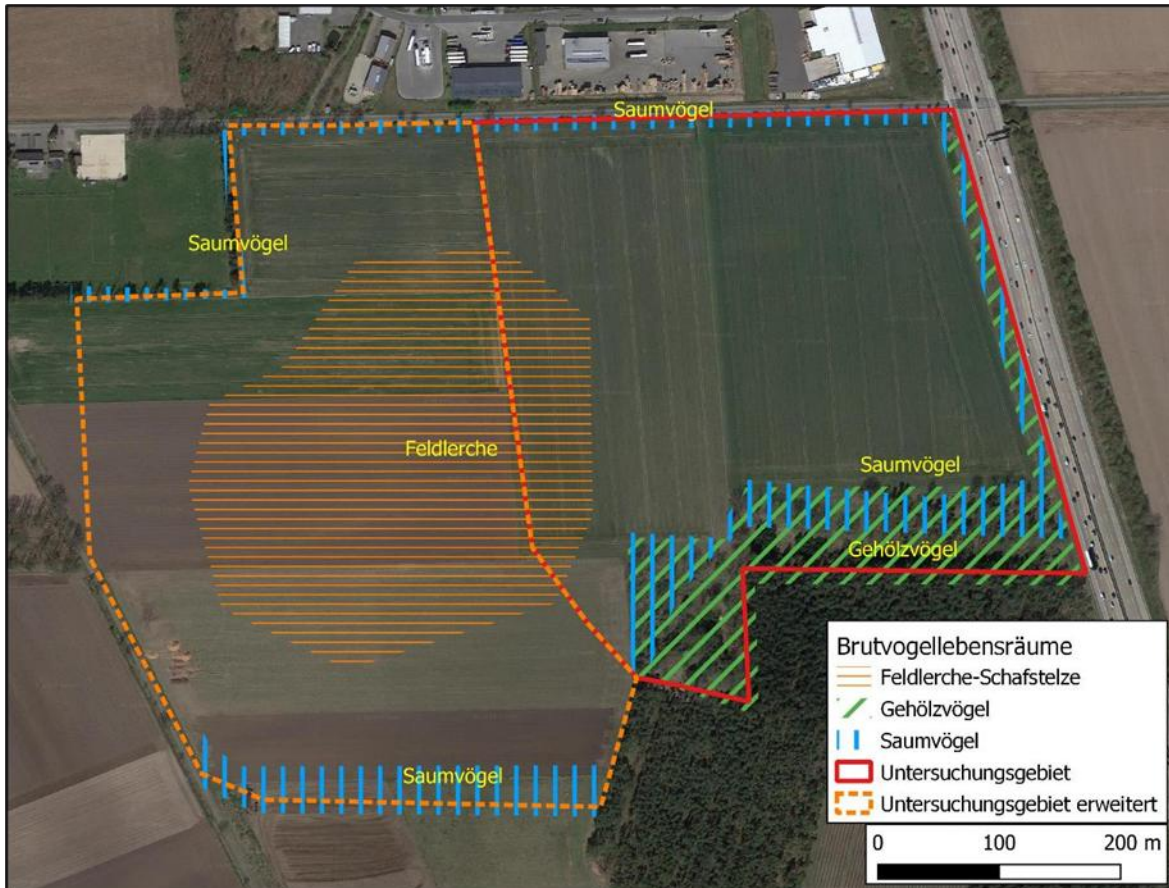


Abb. 7: Lage der Brutvogel-Lebensräume (Luftbild aus Google-Earth™) (aus Lutz 2024)

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse erfolgt eine Potenzialanalyse auf Basis der Geländebegehungen und der Auswertung vorliegender Daten. Bei der Begehung wurde das Untersuchungsgebiet nach Lebensraumstrukturen abgesucht, die als Sommer- und Winterquartier oder als Nahrungsraum/ Jagdrevier potenziell geeignet sind. Daraus wurde die Lebensraumeignung für Fledermäuse abgeleitet.

In den Bäumen am nördlichen Rand des Ackers wurde kein Quartierpotenzial ermittelt, da keine Höhlen vorhanden sind. Einige große Laubbäume im hainartigen Waldrand am Südrand, außerhalb des Plangebiets, sind insgesamt so strukturreich, dass in den Kronenbereichen, die vom Boden aus nicht eingesehen werden konnten, kleine Sommerquartiere nicht auszuschließen sind. Da diese Bäume keinesfalls vom Vorhaben verändert werden, ist eine vertiefende Untersuchung nicht erforderlich (Lutz 2024). Der Gehölzsaum ist als alte strukturreiche Hecke bzw. Gebüschsaum / Waldrand anzusprechen und wird mit mittlerer Bedeutung als potenzielles Nahrungsgebiet für Fledermäuse bewertet, die Ackerflächen sind von sehr geringer potenzieller Bedeutung.

Amphibien

Der Bestand an Amphibien wurde parallel zu den Vogelbegehungen in und an den Gewässern erfasst. Dabei wurde nach Laich und Amphibienlarven gesucht und gekeschert, es wurden keine Amphibien gefunden (Lutz 2024).

Gemäß Potenzialeinschätzung sind keine weiteren planungsrelevante Arten zu erwarten.

4. Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung

Brutvögel

Im Bereich der Ackerflächen im Geltungsbereich wurden drei Feldlerchenreviere ermittelt (Lutz 2024), die von den geplanten Eingriffen betroffen sind (Überbauung und Meidewirkung). Als gefährdete Art ist die Feldlerche in besonderer Weise von Verschlechterungen ihrer Lebensräume bedroht. Die Art weist landesweit einen ungünstigen Erhaltungszustand auf (NLWKN 2011). Um eine weitere Verschlechterung der lokalen Situation zu vermeiden und um gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu sichern, ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) notwendig.

Gemäß der aktuellen Arbeitshilfe des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN, in Informationsdienst Naturschutz 1/2023 „PIK Papier“) sind geeignete PIK-Maßnahmen mit dem Faktor 0,7, gut geeignete Maßnahmen mit dem Faktor 0,5 und sehr gut geeignete Maßnahmen mit dem Faktor 0,3 anrechenbar. D. h., bei einem eingriffsbedingten Wegfall von beispielsweise einem Hektar eines Feldlerchenreviers wären auf 0,7 Hektar geeignete oder auf 0,5 ha gut geeignete oder auf 0,3 ha sehr gut geeignete PIK-Maßnahmen durchzuführen. Dabei ist „der sich ergebende Kompensationsflächenbedarf ... so zu platzieren, dass der für die jeweilige Art größtmögliche Kompensationseffekt erreicht wird. Gehen ganze Vogelreviere infolge des Eingriffs verloren, ist sicherzustellen, dass die artspezifischen Reviergrößen gewährleistet bleiben“ (NLWKN 2023).

Bei dem vom Faunagutachter (Lutz 2024) dargestellten Lebensraum der Feldlerche ist davon auszugehen, dass dies nicht gleichzusetzen ist mit der Reviergröße. Gemäß Faunagutachten beträgt die Größe von Feldlerchenrevieren nach Literaturangaben 1-4 ha, je nach Qualität der Fläche. Im hier vorliegenden Fall kalkuliert der Faunagutachter mit 2 ha pro Feldlerchenpaar. Gemäß Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/>) sind die Brutreviere 0,25 bis 5 ha groß, bei maximalen Siedlungsdichten von bis zu 5 Brutpaaren auf 10 ha. Gemäß LBV - Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. (<https://www.lbv.de/ratgeber/naturwissen/artenportraits/detail/feldlerche/>) beträgt der Durchmesser eines Feldlerchenreviers zwischen 20 und 200 Metern. Der dargestellte Lebensraum von 3 Brutpaaren (s. Lutz 2024) hat einen Durchmesser von ca. 320 bis 340m. Die aufgeführten Informationen machen deutlich, dass es schwierig ist die Reviergrößen eindeutig zu bestimmen. Andere Kompensationsflächenkonzepte für die Feldlerche setzen bei der Anzahl der Reviere an und schlagen Maßnahmenflächen von 2.000 m² (Region Hannover 2018) oder 20.000 m² (Heidekreis) für jedes beeinträchtigte bzw. verlorene Brutrevier vor.

Bezugnehmend auf den Durchmesser des Lebensraumes der drei Feldlerchenbrutpaare von rd. 350 m wird von gut 1 ha Brutrevier pro Brutpaar ausgegangen. Das bedeutet gemäß „PIK Papier“ (NLWKN 2023) dass 9.000 m² bei sehr gut geeigneten Maßnahmen (30.000 m² x Faktor 0,3) und 15.000 m² bei gut geeigneter Maßnahme (30.000 m² x Faktor 0,5) als Kompensationsfläche erforderlich sind.

Vorgeschlagen wird die Anlage von sich selbstbegrünenden Brachstreifen bzw. Brachfläche als sehr gut geeignete Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche. Durch diese Maßnahme soll insbesondere das Nahrungsangebot für die Feldlerche verbessert und damit eine höhere Revierdichte ermöglicht werden. Gleichzeitig können weitere Feldvogelarten von der Maßnahme profitieren.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist auf dem südwestlichen Teil der „Fläche für Maßnahmen für Natur, Landschaft und Boden“ die Anlage einer sich selbstbegrünenden Ackerbrache

(Maßnahme A 3) geplant. Anrechenbar als CEF Maßnahme für die Feldlerche sind von der insgesamt rd. 1,84 ha großen Fläche rd. 11.000 m². Bei einem Bedarf von 1 ha CEF- Maßnahme für die Feldlerche ist somit der erforderliche Flächenbedarf erfüllt.

Bei der anrechenbaren Fläche werden Meidewirkungen von 100 m zur gewerblichen Bebauung im Osten bzw. zur Ortsrandeingrünung sowie 50 m zum Feldweg im Westen bzw. 60 m zu dem dort vorhandenen kleinere Gehölzbestand berücksichtigt. Der östliche Teil der Fläche für Maßnahmen soll als artenreiche Mähwiese mit Regiosaatgut angesät werden und extensiv genutzt werden.

Als Alternative zur Ackerbrache als CEF-Maßnahme kommt eine Ackernutzung der Fläche mit getreidedominierter Fruchtfolge und gleichzeitig doppelten Reihenabstand (3 Jahre Getreide 1 Jahr Raps im Wechsel) mit einem integrierten min. 15 m breiten Brachestreifen entlang der südlichen Flurgrenze in Frage.

Die ebenfalls von Lebensraumverlusten betroffene ungefährdete Schafstelze profitiert von der geplanten Maßnahme für die Feldlerche. Die Goldammer als Halboffenlandvogel und Art der Vorwarnliste ist im Südosten im Übergang zum Wald möglicherweise von Beeinträchtigungen betroffen. Die weiter westlich gelegenen Saumbiotope als Lebensraum der Goldammer (s. Abb. 2) sind nicht betroffen. Die Goldammer wird von der geplanten Baum-Strauchhecke als Ortsrandeingrünung profitieren, wenn vorgelagert ein mindestens 1,5 m breiter Gras- und Staudensaum entwickelt wird. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen muss die Verletzung oder Tötung von Vögeln in jedem Fall vermieden werden. Eine Fällung oder Rodung von Gehölzen (Straßenbäume im Norden) darf deshalb nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Nach bisherigem Kenntnisstand gibt es in den Straßenbäumen entlang der nördlichen Grenze kein Quartierpotenzial für Höhlenbrüter, so dass Kenntnisstand jetzt keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Zuge der erforderlichen Fällung zu erwarten sind. Die Bäume werden im Rahmen der geplanten Geländekartierung genau aufgenommen und nochmals auf Höhlen- bzw. Quartierpotenzial geprüft.

Die Vorbereitung des Baufelds im Bereich der Ackerflächen, d.h. das Abschieben des Oberbodens oder ähnliches, sollte zum Schutz der Feldlerche nicht im Zeitraum von Anfang April bis Ende Juli erfolgen. Sollte eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich sein, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten (Offenlandbrüter/Feldlerche) von einer Fachkraft (Ornithologie) durchzuführen. Bei einem positiven Befund ist das weitere Vorgehen mit der UNB des Heidekreises abzustimmen.

Fledermäuse

Im Rahmen der Potenzialbestimmung der Lebensraumfunktion für Fledermäuse konnte kein Quartierpotenzial für Fledermäuse ermittelt werden (Lutz 2024). Durch die Festsetzungen des B-Plans bzw. durch die in der Folge zu erwartende Eingriffe gehen keine Quartiere verloren. Es gehen auch keine bedeutenden Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt (Lutz 2024). Der Baumbestand entlang der Straße, der gefällt werden muss, wies zum Zeitpunkt der faunistischen Erfassung kein erkennbares Quartierpotenzial auf.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durch Verletzung oder Tötung ist der Baumbestand, vor der Fällung von einer Fachkraft auf Quartierpotenzial bzw. Quartierbesatz (Zwischenquartiere) zu prüfen. Bei pos. Befund sind die erforderlichen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen mit der UNB des HK abzustimmen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Schonende Bauausführung

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen.
- Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang.
- Klare Abgrenzung von Baufeldern.
- Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen.
- Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich).

Bauzeitenregelung

- Die Baufeldfreimachung im Bereich der Ackerflächen hat außerhalb der Brutzeit der Vögel zu erfolgen (01. April – 31. Juli, Brutzeit von Feldlerche und Schafstelze). Andernfalls muss vor Beginn der Bauarbeiten das Vorhandensein von Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologie) überprüft werden und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung festgelegt werden. Vergrämuungsmaßnahmen müssen vor dem 15. März wirksam sein.
- Im Falle von Gehölzrodungen ist die allgemeine Regelung des § 39 BNatSchG zu beachten (keine Gehölzrodung oder -fällung vom 1. März bis 30. September). Sollte ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit vorgesehen werden, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten und auf mögliche Quartierplätze von Fledermäusen von einer qualifizierten Fachkraft durchzuführen.

5. Ergebnis der artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG

Unter der Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Beachtung der Bauzeitenregelung und der beschriebenen CEF-Maßnahme und sonstigen Ausgleichsmaßnahmen:

- 1,84 ha (bzw. 1,1 ha anrechenbare Fläche) als selbst begrünende Brache für die Feldlerche (A 3) oder alternativ als Extensivacker (s.o.),
- 3,3 ha Entwicklung von extensiv genutzter artenreicher Mähwiese (A 2),
- Rd. 1 ha Baum-Strauchecke aus heimischen Gehölzarten mit vorgelagerten Gras- und Staudensaum (A 1)

ist für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist. Die CEF-Maßnahme muss spätestens zur Vegetationsperiode im Jahr vor der geplanten Inanspruchnahme des Feldlerchenlebensraumes erstellt sein. Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

6. Vorläufige Eingriffsbilanzierung

Die Erfassung der Biotoptypen (vgl. Bestandskarte) erfolgt zunächst durch Luftbildauswertung entsprechend des Kartierschlüssels für Biotoptypen V. DRACHENFELS (2024). Im Frühjahr 2025 erfolgt eine Geländeüberprüfung. Die Bewertung der Biotoptypen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) vorgenommen. Sie erfolgt in sechs Stufen.

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| 0 weitgehend ohne Bedeutung | 3 mittlere Bedeutung |
| 1 sehr geringe Bedeutung | 4 hohe Bedeutung |
| 2 geringe Bedeutung | 5 sehr hohe Bedeutung |

Der Biotopwert der Straßenbäume, die gefällt werden müssen, wird im weiteren Verfahren konkret ermittelt, bewertet und in die Bilanz eingestellt. Standorte für Ersatzpflanzungen z. B. im Bereich der Straßenseitenräume innerhalb des Geltungsbereichs sind ebenso im weiteren Verfahren zu klären.

Beim geplanten Zustand werden die privaten Grünflächen im Bereich der geplanten Ortsrandeingrünung als „Siedlungsgehölz mit einheimischen Baumarten“ in die Bilanz eingestellt. Die als Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft und Bodenschutz festgesetzten Flächen im Westen des Geltungsbereichs werden als „extensiv genutzte artenreiche Mähwiese“ und als „halbruderale Gras- und Staudenflur“ bzw. „Ackerbrache“ in die Bilanz eingestellt.

Die artenreiche Mähwiese wird mit Flächenwert 4 eingestellt, da die Standortverhältnisse des anstehenden mittleren Podsoles aus Sandboden bei mittel trockenen Verhältnissen eine entsprechend artenreiche Vegetation bei entsprechend extensiver Pflege erwarten lässt.

Aufgrund der Meidewirkung der Gebäude im Bereich des geplanten Gewerbegebietes bzw. des geplanten Gehölzstreifens als Ortrandeingrünung sowie des Gehölzbestandes und des Wirtschaftsweges westlich des Geltungsbereichs können nur rd. 11.500 m² als CEF-Fläche für die Feldlerche angerechnet werden.

Tab. 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz auf Basis der Biotoptypenerfassung

Biotoptypen Bestand tatsächliche Nutzung					
Biotoptypen-Nr.	Code	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche	Flächenwert (WE)
				[m ²]	
11.1.1	AS	Sandacker	1	179.038	179.038
9.6	GI	Artenarmes Intensivgrünland	2	780	1.561
12.1.2	GRA	Artenarmer Scherrasen	1	2.436	2.436
12.3.1	HSE	Siedlungsgehölz aus einheimischen Baumarten	3	152	457
13.4	X	Versiegelte Fläche / Unbegrünte Gebäude	0	2.222	0
			Gesamt	184.629	183.492

Geplante Nutzung						
Biotoptypen-Nr.	Code	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche	Flächenwert (WE)	
				[m ²]		
Gewerbegebiet Bestand (308 m²)						
13.4	X	Versiegelte Fläche	0	308	0	
Gewebegebiet (104.348 m²)						
13.2	TD	Dachbegrünung (40% Flächenanteil)	1	41.739	41.739	
13.4	X	Versiegelte Fläche (40% Flächenanteil)	0	41.739	0	
12.1.2	GRA	Artenarmer Scherrasen (20%)	1	20.870	20.870	
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (17.630 m²)						
13.4	X	Versiegelte Fläche (80%) Flächenanteil)	0	14.104	0	
12.1.2	GRA	Artenarmer Scherrasen (20%)	1	3.526	3.526	
Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung (10.484 m²)						
12.3.1	HSE	Siedlungsgehölz aus einheimischen Baumarten	3	10.484	31.452	
Flächen für Maßnahmen für Boden und Natur und Landschaft (51.858 m²)						
10.4.2	UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (Ackerbrache)	3	18.836	56.508	
2.15.3	HOJ	Junger Streuobstbestand	4	33.022	132.088	
Gesamtfläche Planung				184.628	286.183	
					Flächenwert Bestand	183.492
					Kompensationsüberschuss	102.691

Der Vergleich des Istzustandes mit dem geplanten Zustand ergibt ein Kompensationsüberschuss von rd. 100.000 WE.

Die konkrete Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen im Einzelnen erfolgt im weiteren Verfahren.

