Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 46

„Auf der Meinte“

mit örtlicher Bauvorschrift

der Gemeinde Schwarmstedt

- Vorentwurf -

Ausgearbeitet
Hannover, im Juni 2019

Susanne **Vogel**
Architektin
Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: vogel@geffers-planung.de

In Zusammenarbeit mit

Planungsgruppe Umwelt

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

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines 4
1. Einleitung 4
2. Ziele und Zwecke der Planung 5
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs 6
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 7

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan 8
1. Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung 8
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten 9
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur 9
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft 9

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen 11
1. Städtebauliches Konzept 11
2. Art der baulichen Nutzung 13
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 13
4. Örtliche Bauvorschrift 14
   a) Einfriedungen 14
   b) Stellplätze 15
   c) Versickerung 15
5. Erschließung, Öffentliche Straßenverkehrsflächen 15
6. Fläche für Versorgungsanlagen 15
7. öffentliche Grünfläche, Anpflanzungen, Maßnahmen 16
   a) öffentliche Grünfläche 16
   b) Anpflanzung von Bäumen 16
   c) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16
8. Flächenübersicht 17

IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange 18
1. Erschließung 18
   a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs 18
   b) Ver- und Entsorgung 18
   c) Oberflächenentwässerung 18
2. Wohnbedarf der Bevölkerung 19
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung 19
4. Belange der Landwirtschaft 19
5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile 19

V. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) 19
1. Eingriffsbilanzierung 19
2. Artenschutz 22
a) Ergebnis Kartierung 22
b) Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände 24
c) Maßnahmen zur Konfliktvermeidung 25
d) Fazit 25
3. Erfordernisse des Klimaschutzes 26

VI. Abwägung: Private Belange 26

VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung 27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets 4
Abb. 2: geplante Entwicklungsabschnitte der Wohnbauflächen im Bereich „Schwarmstedt Nord“ 5
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 40 „Am Bornberg II“, ohne Maßstab, genordet 7
Abb. 4: Ausschnitt aus der geplanten 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt, Stand Entwurf 8
Abb. 5: Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand April 2018 .. 10
Abb. 6: Bebauungsvorschlag 12
Abb. 7: Flächen Vorentwurf 17
Abb. 8: externe Ausgleichsfläche am nordwestlich der Ortslage von Lindwedel 22
Abb. 9: Planungsrelevante Arten sowie Grau- und Saatgans im UG und angrenzenden Umfeld (Ballasus, 2018) 24

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Eingriffsausgleichsbilanz auf Basis der Biotoptypenerfassung 20
Tab. 2: Liste, Status, Gefährdung, Schutz und Anzahl der erfassten Vogelarten im Untersuchungsgebiet (Ballasus, 2018) 23

I. Allgemeines

1. Einleitung

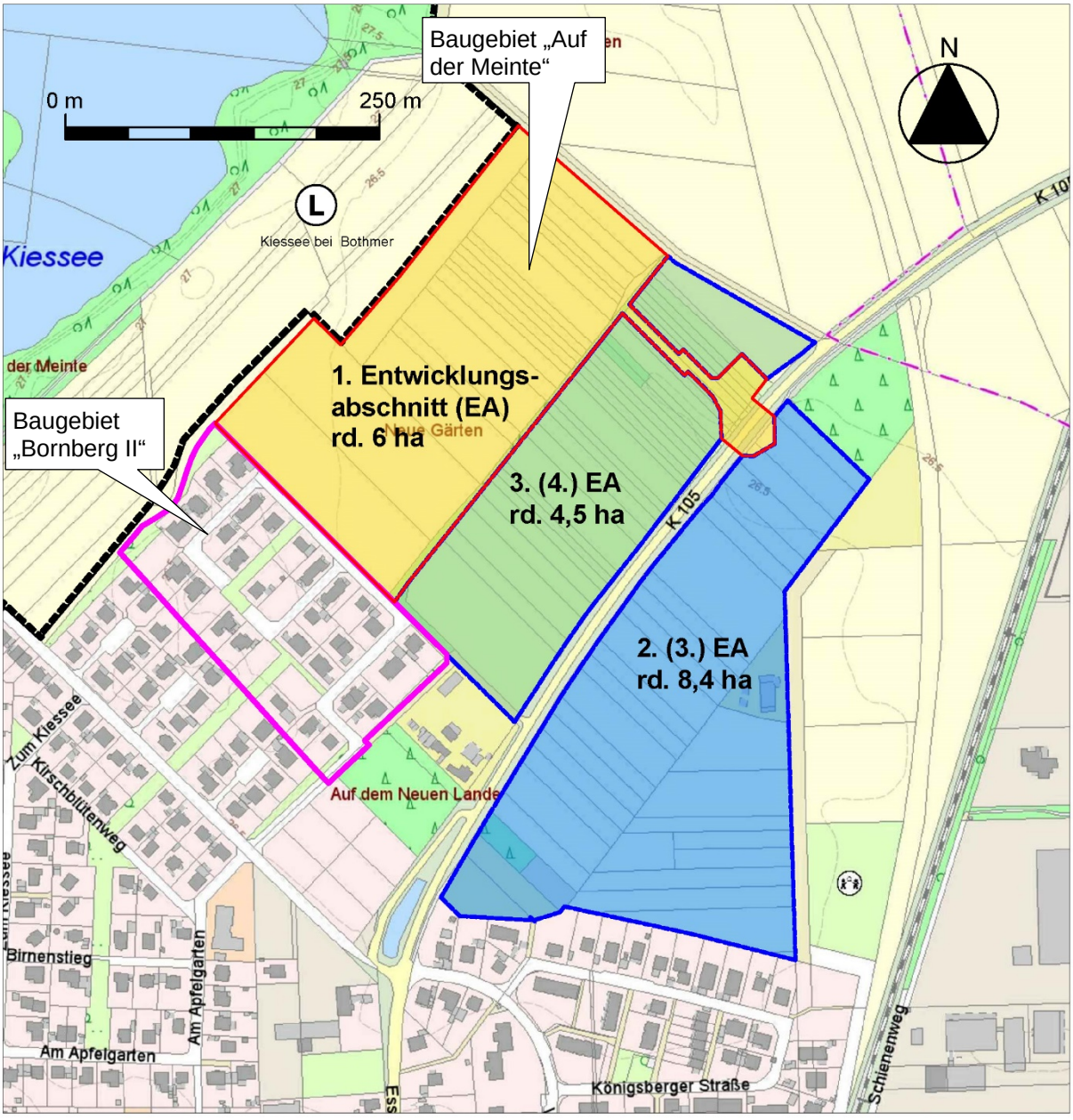
Die Gemeinde Schwarmstedt hat zur Deckung des Wohnbedarfs im Gemeindegebiet zuletzt das Baugebiet „Am Bornberg II“ entwickelt. Die Grundstücke im Baugebiet sind inzwischen alle verkauft und zum überwiegenden Teil bebaut. Der Ortsteil Schwarmstedt ist Grundzentrum im Gebiet der Samtgemeinde, mit allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule, weiterführender Schule, Verwaltung sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Schwarmstedt verfügt außerdem über einen Bahnanschluss mit Verkehrsverbindungen nach Hannover und Soltau.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets

Aufgrund dieses Standortvorteils besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken im Ortsteil Schwarmstedt. Daher wird zur Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken

die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Auf der Meinte“ erforderlich. Die weitere Siedlungsentwicklung am Nordrand von Schwarmstedt wurde im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde bereits vorbereitet und wird derzeit durch die 35. Änderung ergänzt. Dieser Bebauungsplan stellt einen weiteren Bauabschnitt zur Umsetzung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen dar. Damit wird eine für Schwarmstedt angemessene Siedlungsentwicklung erreicht.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 2: geplante Entwicklungsabschnitte der Wohnbauflächen im Bereich „Schwarmstedt Nord“

2. Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeine Ziele des Bebauungsplans sind

- Die Erweiterung der Ortslage von Schwarmstedt mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Westen und Norden zur freien Landschaft,

- eine Grünzug, um die Baugebiete am Nordrand von Schwarmstedt möglichst abseits des Kfz-Verkehrs mit der freien Landschaft zu verbinden,
- die Anbindung des neuen Baugebiets an die Kreisstraße und die Schaffung eines neuen Ortseingangs durch einen Kreisverkehrsplatz.

Allgemeiner Zweck der Planung ist die Deckung des Wohnbedarfs durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken im Grundzentrum Schwarmstedt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohngrundstücken zu schaffen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

- In das Plangebiet wurden die Ackerflächen und der Feldwirtschaftsweg zwischen dem Landschaftsschutzgebiet „Kiessee bei Bothmer“ im Westen und dem Gartenbaubetrieb „Baumschule BoGart“ im Osten einbezogen.
- Außerdem wurden zur Schaffung der Anbindung an die Esseler Straße (K 105) die dafür benötigten Flächen des Gartenbaubetriebs einbezogen.
- Schließlich werden auch die für die Herstellung des Kreisverkehrsplatzes benötigten Flächen der Esseler Straße und der östlich angrenzenden Ackerflächen überplant. Für dessen Herstellung ersetzt der Bebauungsplan die sonst erforderlich Planfeststellung.

Das Plangebiet umfasst Flächen am Nordrand der Ortslage von Schwarmstedt. Beeinträchtigungen sind durch die geplante Nutzung für die Grundstücke außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten:

- Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 40 „Am Bornberg II“ an das Plangebiet (vgl. den Planausschnitt auf Seite 7). Die Baugrundstücke sind darin, wie die geplanten Wohngrundstücke, als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Nutzungskonflikte ergeben sich daher nicht.

- Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Der geplante Pflanzstreifen an der West- und Nordseite sorgt für eine räumliche Trennung. Unzumutbare Geräuschbelästigungen entstehen durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen für die Wohngrundstücke nicht. Nachteilige Auswirkungen in Form von Nutzungseinschränkungen sind daher nicht zu erwarten.

- Die Flächen westlich des Plangebiets liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kiessee bei Bothmer“. Der Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung für das westlich angrenzende LSG erfordert keinen größeren Abstand der geplanten baulichen Nutzung: Nach § 3 „Schutzzweck“ der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kiessee bei Bothmer“ ist der Schutzzweck des LSG die „die Bewahrung und Entwicklung eines naturnahen Zustandes des Kiessees und seiner Uferbereiche mit ihren Verlandungszonen, Röhrichten, Lebensstätten und Rastplätzen wassergebundener Tierarten, wie z. B. Libellen, Amphibien und besonders störempfindliche Wasservögel.“ Weiterhin ist ausgeführt: „Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sollen als Pufferzone zur langfristigen Sicherung des Schutzgebietes dienen und zur Minderung von Beeinträchtigungen durch angrenzende, auch künftige Nutzungen beitragen.“

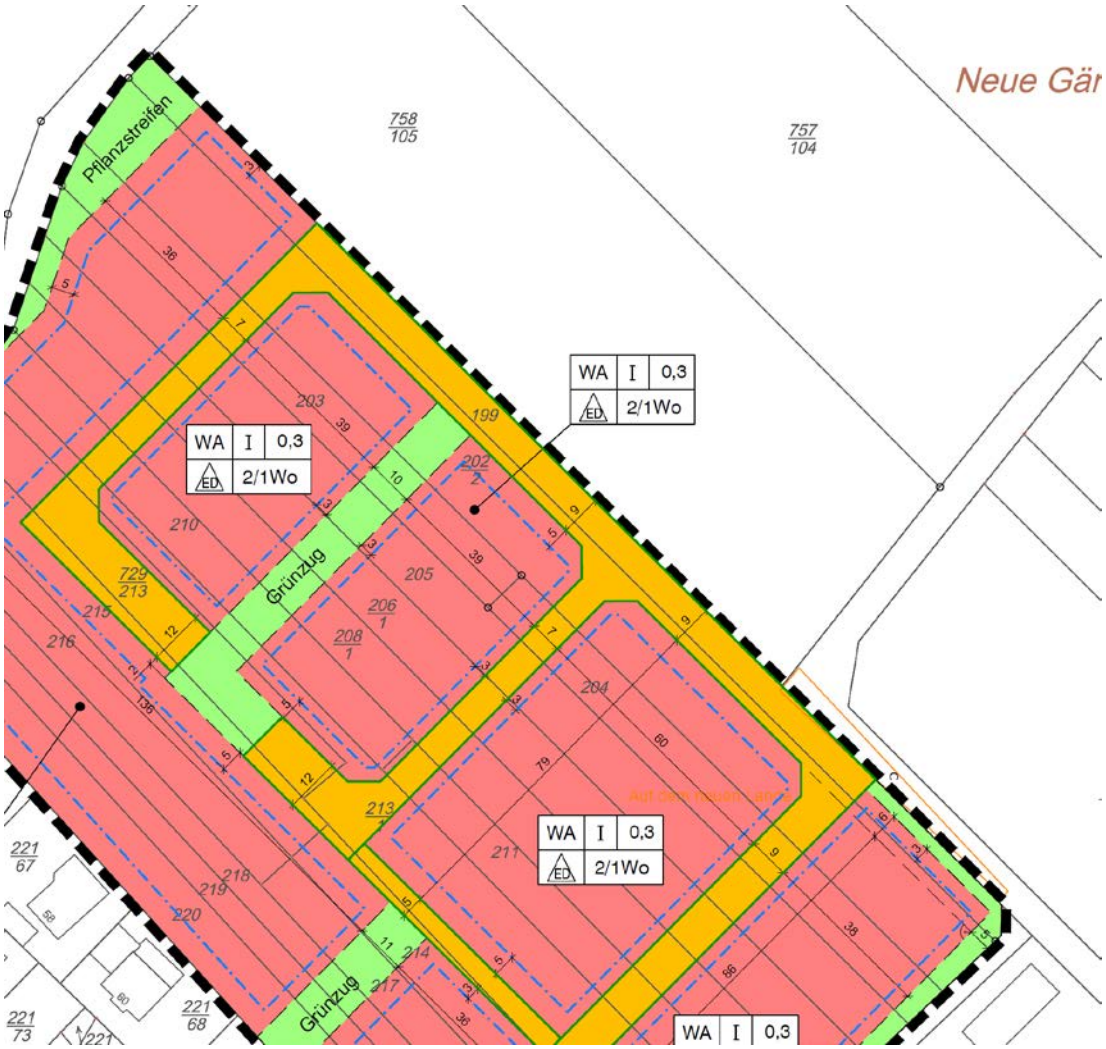


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 40 „Am Bornberg II“, ohne Maßstab, genordet

- Im Osten angrenzend an das Plangebiet liegt der Gartenbaubetrieb „Baumschule BoGart“ mit seinen Baumschulflächen. Durch die Schaffung eines Grünstreifens im Plangebiet wird ein Puffer zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Betrieb geschaffen, der eine mögliche Abdrift von Staub und Pflanzenschutzmitteln unterbindet. Die Gemeinde hat bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Am Bornberg II“ durch ein schalltechnisches Gutachten überprüfen lassen, dass für die Baumschule BoGart durch die geplanten Einfamilienhausgrundstücke im Plangebiet keine unzumutbaren, nachteiligen Auswirkungen in Form möglicher Nutzungseinschränkungen entstehen. Nachteilige Auswirkungen sind daher für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt stellt die Flächen im Plangebiet als „Wohnbauflächen“ (W) und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar. Die Samtgemeinde Schwarmstedt führt derzeit die 35. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Damit werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans so geändert, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen entwickelt werden kann (vgl. den Planausschnitt auf Seite 8.

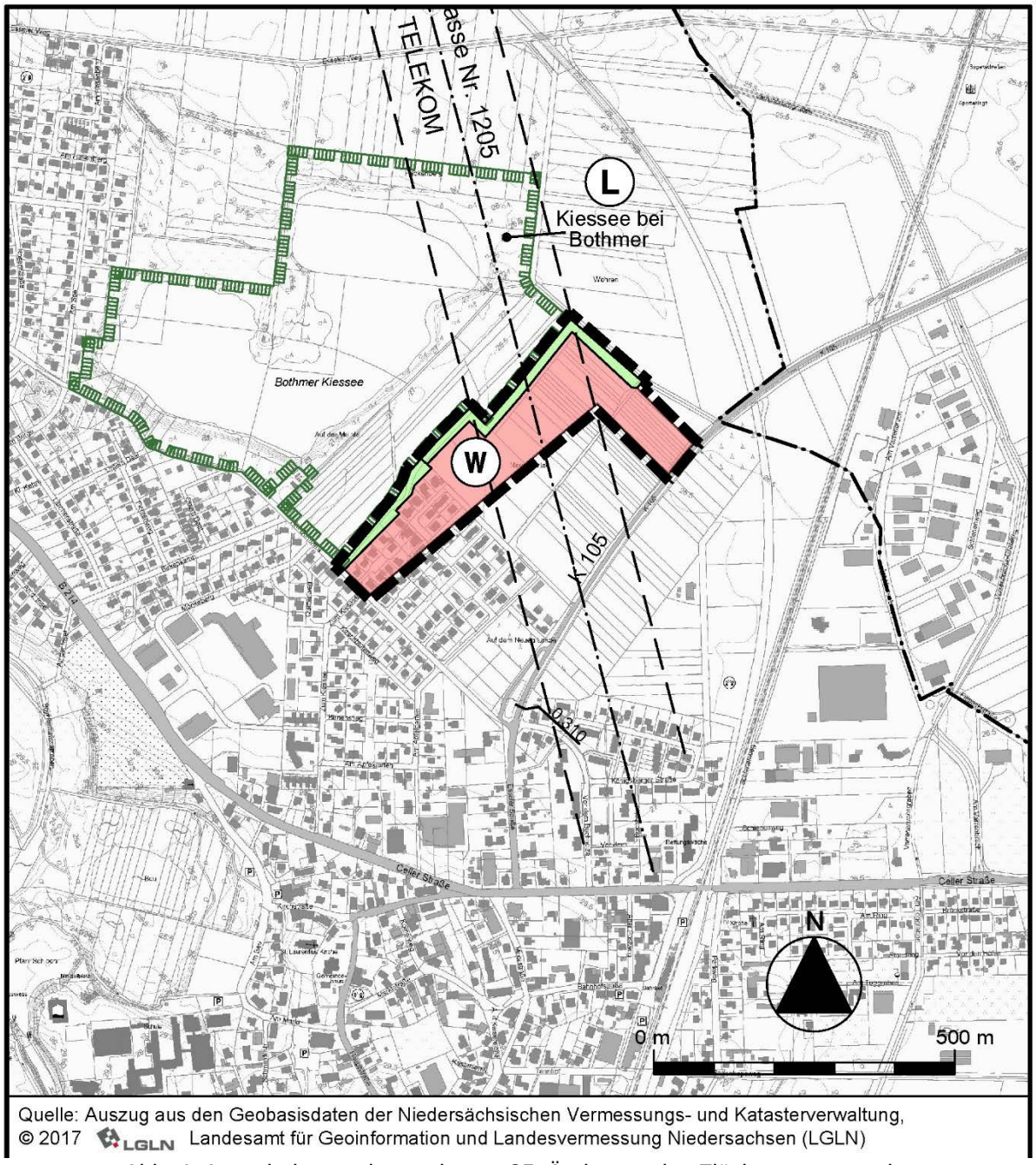


Abb. 4: Ausschnitt aus der geplanten 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt, Stand Entwurf

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Ortslage von Schwarmstedt, nördlich des Baugebiets „Am Bornberg II“, auf der Nordseite der Straße „Am Neuen Lande“ (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 4).

Die Flächen im Plangebiet sind praktisch eben. Sie liegen auf einer Höhe von rd. 26,5 m üNN.

Das Plangebiet und seine Umgebung gehört zum Entwässerungsgebiet des Varrenbruchgrabens, der am Ostrand der Ortslage von Schwarmstedt vorbeifließt und nördlich von Bothmer in die Leine mündet. Vorfluter im Plangebiet oder der näheren Umgebung gibt es nicht. Bei den

überwiegend sandigen Untergrundverhältnissen versickert das Oberflächenwasser auf den Freiflächen. Dabei muss es auch in Zukunft bleiben.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bei den Ackerflächen im Plangebiet handelt es sich nach der Bodenart um lehmigen Sand (lS) bzw. stark lehmigen Sand (SL), mittlerer Zustandsstufe (3 bis 4). Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Die Bodenzahl liegen zwischen 42 und 54, die Ackerzahl zwischen 45 und 55. Die Bodenkarte (BK50) weist den südöstlichen Teil des Plangebiets dem Bodentyp Mittlere Gley-Vega (entwässert) zu, der nordwestliche Teil ist dem Bodentyp Mittlere Podsol-Braunerde zuzuordnen.

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen mit der Bebauung südlich und westlich des Plangebiets geht die Gemeinde davon aus, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Nach den Informationen, die die Gemeinde besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) umfasst eine Fläche von rd. 6,2 ha.

Von den Grundstücken im Plangebiet gehört nur das Wegeflurstück am Ostrand (Flurstück 679/1) der Gemeinde Schwarmstedt. Die übrigen Flurstücke sind Privateigentum.

Die Gemeinde hat mit der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH, Walsrode (im Folgenden „GES“) einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet geschlossen. Die GES wird dazu die Grundstücke im Plangebiet erwerben.

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

Baulich genutzte Flächen gibt es im Plangebiet nicht.

Die Freiflächen werden zum überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt und zwar als Acker. Am Ostrand gibt es einen Wirtschaftsweg. Hier stehen vereinzelt Gehölzstrukturen. Vgl. dazu das Luftbild auf S. 10.

Die Flächen im Bereich der geplanten Anbindung an die Kreisstraße werden als Baumschule genutzt.

Im Plangebiet liegen außerdem Teilflächen der Esseler Straße (K 105), die für die Herstellung des Kreisverkehrsplatzes benötigt werden.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 5: Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand April 2018

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Städtebauliches Konzept

Die Flächen im Plangebiet stellen einen weiteren Bauabschnitt der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen am Nordrand von Schwarmstedt dar. Bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurde daher auch die Entwicklung der noch verbleibenden Bauabschnitte (vgl. Seite 5) berücksichtigt.

Als Planungsgrundlage wurde ein städtebauliches Konzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebiets entwickelt. Dieses Konzept musste eine Reihe von Rahmenbedingungen einhalten und sollte bestimmte Entwurfskriterien erfüllen. Das Ergebnis ist der auf Seite 12 beigefügte Bebauungsvorschlag. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen. Folgende **Rahmenbedingungen** sind dabei zu beachten:

- Die Straße „Am Neuen Lande“ am Südrand des Plangebiets bildet einen Teil der äußeren Erschließung des Plangebiets. Dies wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.40 „Am Bornberg II“ so vorgesehen (vgl. den Planausschnitt auf Seite 7).
- Das Oberflächenwasser muss auf den Grundstücken versickert werden.
- Am Ostrand ist ein Grünstreifen als Puffer zur Baumschule vorzusehen.

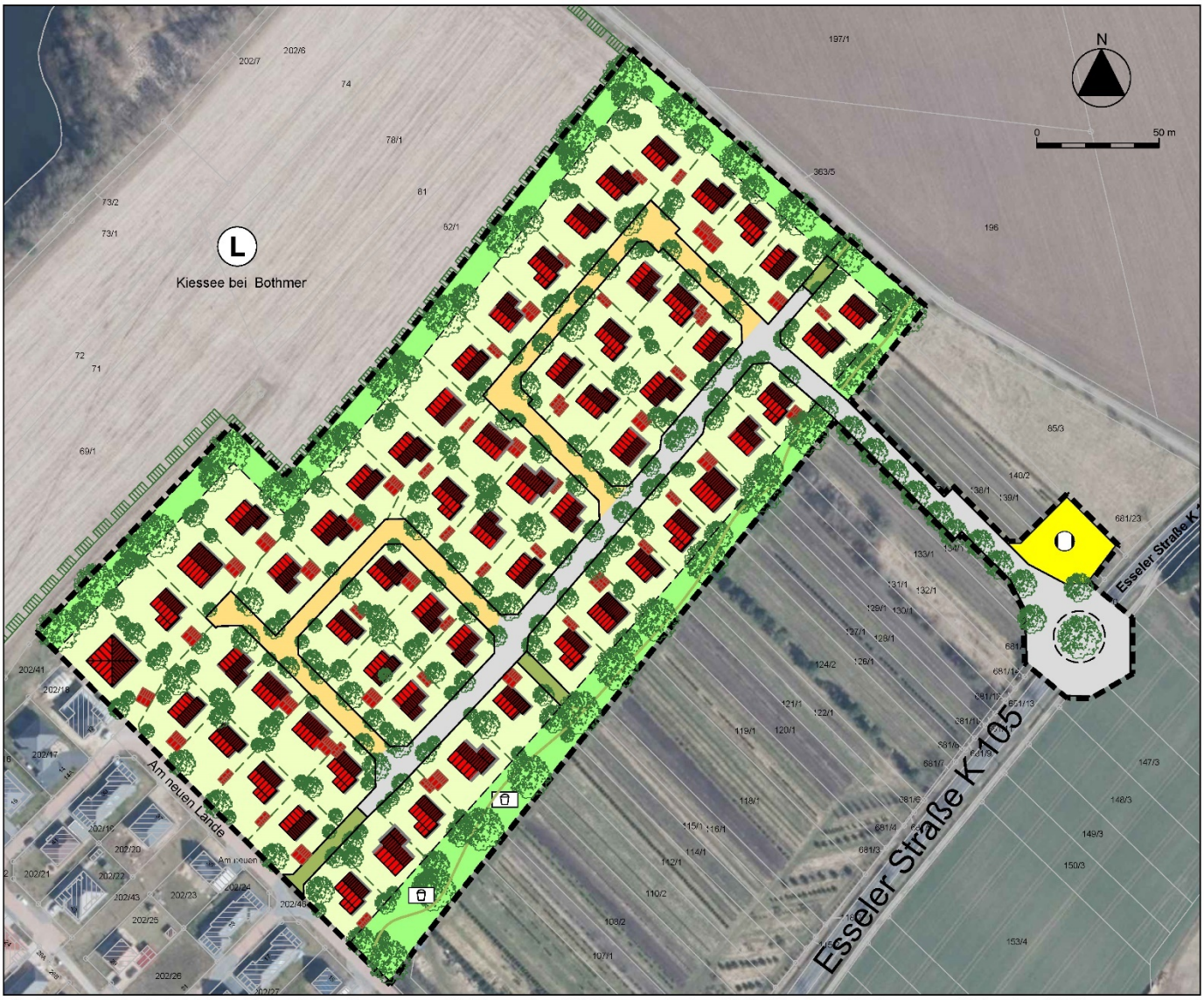
Folgende **Entwurfskriterien** sollten erfüllt werden:

- Der Flächennutzungsplan stellt auch die Flächen östlich des Plangebiets als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 sollen der neue nördliche Ortsrand von Schwarmstedt und eine neue Ortseingangssituation an der Esseler Straße vorbereitete werden.
- Eine Durchlässigkeit zwischen den Baugebieten „Am Bornberg II“ und „Auf der Meinte“ für den Kfz-Verkehr soll zur „Beruhigung“ der Wohnsituation vermieden werden.
- Das neue Wohngebiet erweitert die bestehenden Wohngebiete am Nordrand von Schwarmstedt. Die „Grünachse“, die von Süden nach Norden durch die Wohngebiete „Hinter dem Mönke“ und „Am Bornberg I und II“ führt, soll im Plangebiet weitergeführt werden, um eine möglichst durchgehende „Grünachse“ Richtung Ortskern und in die freie Landschaft zu schaffen.
- Im gesamten Plangebiet soll eine zweigeschossige Bebauung entstehen, die die bereits vorhandene Bebauung südlich des Plangebiets harmonisch ergänzt. Die Wohnhäuser sollen als Einzel- oder Doppelhäuser ausgeführt werden, die vielfältige Wohnbedürfnisse erfüllen. Der Grundstückszuschnitt soll möglichst nach Südwesten ausgerichtet sein, um eine optimale Grundstücksnutzung und eine Ausrichtung der Hauptdachflächen nach Südwesten zu ermöglichen
- Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, ist eine Eingrünung am West- und Nordrand erforderlich.
- Zur Nahwärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energien soll ein Standort für die Errichtung einer Heizzentrale vorgesehen werden.

Unter Beachtung dieser Vorgaben wurde der **Bebauungsvorschlag** (vgl. Seite 12) für das Plangebiet erarbeitet:

- Zur Schaffung des neuen Ortseingangs an der Esseler Straße wird ein Kreisverkehrsplatz vorgesehen, der den neuen Ortseingang betont und eine Reduzierung der

Verkehrsgeschwindigkeit bewirkt. Der Standort wird dazu etwa eine Bautiefe südlich der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplans vorgesehen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 6: Bebauungsvorschlag

- Ausgehend von dem neuen Kreisverkehrsplatz ist die Haupterschließungsstraße geplant, die in westlicher Richtung ins Plangebiet führt. Sie verschwenkt nach einer Bautiefe in südlicher Richtung und wird, durch kleine Verschwenkungen gegliedert, weitergeführt bis etwa zwei Bautiefen nördlich der Straße „Am Neuen Lande“. Ein Durchfahrt zur Straße „Am Neuen Lande“ ist nicht vorgesehen. Für die neuen Wohngrundstücke im Plangebiet und in den Baugebieten „Am Bornberg I und II“ kann so Durchgangsverkehr vermieden werden.
- Die innere Erschließung erfolgt über zwei Ringstraßen, die von der Haupterschließung in westlicher Richtung abzweigen Sie gliedern das neue Baugebiet in zwei Wohnquartiere.
- Um abseits der Haupterschließung eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen, wird ein Fuß- und Radweg zum Baugebiet „Am Bornberg II“ vorgesehen. Dieser kann von Müllabfuhr, Feuerwehr etc. mit benutzt werden, so dass diese Fahrzeuge ohne wenden zu müssen, zwischen den Baugebieten wechseln können.
- Die Wohnhäuser lassen sich mit ihren Hauptdachflächen so nach Südwesten ausrichten, dass auf den Dächern Photovoltaikanlagen mit optimaler Leistung installiert werden können.

- Aufgrund des notwendigen „Puffers“ zur Baumschule wird die „Grünachse“ aus dem Baugebiet „Am Bornberg II“ versetzt am Ostrand des Plangebiets weitergeführt. Hier können außerdem der bestehende Gehölzbestand und die Wegeverbindung aufgegriffen werden. Im südlichen Teil des Grünzugs soll ein Kinderspielplatz angelegt werden, der aufgrund seiner zentralen Lage auch die südlich angrenzenden Baugebiete versorgen kann.
- Aus dem Baugebiet heraus sind zwei Fuß- und Radwege vorgesehen, um den Grünzug auf kurzem Weg zu erreichen. Der Grünzug ist außerdem über die Straße „Am Neuen Lande“ sowie über den Feldwirtschaftsweg nördlich des Plangebiets zu erreichen.
- Der Standort für die „Heizzentrale“ wird in zentraler Lage der Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans auf der Westseite der Esseler Straße vorgesehen. Damit ist eine optimale Versorgung des gesamten Bereichs „Schwarmstedt Nord“ möglich. Der Standort am Kreisel ist aus städtebaulicher Sicht außerdem zu bevorzugen, da eine lärmunempfindliche Nutzung im direkten Einwirkungsbereich der Kreisstraße platziert werden kann.

2. Art der baulichen Nutzung

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohngrundstücken zur Deckung des Wohnbedarfs in Schwarmstedt. Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Daneben sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wenigstens ausnahmsweise. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp **„Allgemeines Wohngebiet“ (WA)** gem. § 4 BauNVO. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie bei einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO entsteht, das praktisch **nur** dem Wohnen dient, ist nicht geplant. Für einen ländlichen Ort wie Schwarmstedt ist eine solche Trennung von Wohnen und Arbeiten untypisch. Die Flächen, auf denen Wohngrundstücke entstehen sollen, werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dafür genügt es, die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

Die GRZ begrenzt die Überbauung und zulässige Versiegelung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets wichtig sind. Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Geplant sind zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser (vgl. den Bebauungsvorschlag). Für sie werden daher eine **GRZ von 0,3, zwei Vollgeschosse** und die **„offene Bauweise“** mit der Einschränkung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Zusammen mit Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen können bei einer GRZ von 0,3 insgesamt 45 % des Grundstücks bebaut werden (0,3 + 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Dadurch werden ausreichende Freiflächen gesichert. Sie sind für die Wohnqualität und die geplante Versickerung des Oberflächenwassers besonders wichtig.

Neben der Zahl der Vollgeschosse werden zur Begrenzung der Höhenentwicklung die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe sowie die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens geregelt, um ein zu starkes Ungleichgewicht zwischen den einzelnen Baukörpern zu vermeiden.

Bei der festgesetzten GRZ könnten bei größeren Grundstücken Mehrfamilienhäuser mit mehreren kleinen Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen. Das soll vermieden werden. Für den damit verbundenen zusätzlichen Kfz.-Verkehr, insbesondere den ruhenden Verkehr, sind die geplanten Straßen nicht dimensioniert. Um Mehrfamilienhäuser auszuschließen, wird die **Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude auf zwei begrenzt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Das erlaubt ein typisches Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung. Damit ist für Einzelhäuser in offener Bauweise eine klare Regelung getroffen. Bei Doppelhäusern (der sogenannten „Doppelhaushälfte“) wird je „Wohngebäude“ nur eine Wohnung zugelassen, um Gebäudeformen mit vielen kleinen Wohnungen zu vermeiden. Was ein „Wohngebäude“ ist, muss eindeutig geregelt werden. Deshalb wird durch eine textliche Festsetzung klargestellt, dass bei einem Doppelhaus die Doppelhaushälfte als Wohngebäude zählt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind grundsätzlich nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist.

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt,

- dass zu den Straßen ein Abstand von 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt, und
- dass zu den Grünflächen ebenfalls ein Abstand von mindestens 5 m gewahrt wird.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straße und Baugrenze auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden auf ihnen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Damit soll erreicht werden, dass die Vorgartenbereiche, die das Erscheinungsbild des Baugebiets wesentlich prägen, von Bebauung frei bleiben. Durch die Freihaltung des Vorgartenbereichs wird außerdem der Platz vor den Garagen für einen weiteren Stellplatz von 5 m Tiefe gesichert.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung, die notwendigen Einstellplätze sowie ökologische Anforderungen an den Umgang mit dem Oberflächenwasser gestellt.

a) Einfriedungen

Insbesondere im Baugebiet „Am Bornberg“ sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der öffentlichen Grünflächen relativ hohe Einfriedungen entstanden, die negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Statt ansprechender Vorgartenbereiche und eingegrünter Gartenbereich sind hermetisch abgeschlossene Grundstücke entstanden, ohne einen Beitrag zur Durchgrünung des Baugebiets zu leisten.

Zielsetzung ist ein durchgängig offenes Erscheinungsbild der zum Straßenraum und zu den öffentlichen Grünflächen orientierten Grundstücksfreiflächen. Um das zu erreichen werden Regelungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen getroffen. Für Grundstücke, bei denen die (Haupt-) Gartenbereiche an die öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen grenzen, kann eine Abschirmung durch Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen erreicht werden.

b) Stellplätze

Aufgrund der Erfahrungen im Baugebiet „Bornberg II“ wird eine Regelung zu der Anzahl der notwendigen Einstellplätze in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen (vgl. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO).

In den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO sind für Einfamilienhäuser 1 bis 2 Einstellplätze je Wohnung vorgeschrieben. Häufig wird dann nur ein Einstellplatz auf dem Grundstück angelegt. Das führt dazu, dass der öffentliche Straßenraum als Stellplatz genutzt wird. Dafür bieten die möglichst sparsam angelegten Verkehrsflächen keinen Raum. Daher wird geregelt werden, dass mindestens zwei Einstellplätze je Wohnung vorgesehen werden müssen. Bei Wohnhäusern mit zwei Wohnungen müssen es mindestens 1,5 Einstellplätze je Wohnung sein, also insgesamt 3 Einstellplätze.

c) Versickerung

Durch die örtliche Bauvorschrift werden außerdem ökologische Anforderungen im Plangebiet geregelt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, wird in der örtlichen Bauvorschrift eine entsprechende Regelung getroffen. Die Gemeinde geht nach den bisher vorliegenden Unterlagen davon aus, dass dies möglich ist (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 9).

5. Erschließung, Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrserschließung wurde bereits oben in Abschnitt III.1 (S. 11) erläutert. Neben den geplanten Verkehrsflächen werden Teile der Esseler Straße als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, damit für die Herstellung des Kreisverkehrsplatzes **kein** gesondertes Planfeststellungsverfahren erforderlich wird.

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von der Esseler Straße über den geplanten Kreisverkehrsplatz in westlicher Richtung in das neue Baugebiet. Nach einer Bautiefe verschwenkt die Haupterschließungsstraße in südlicher Richtung und wird, durch kleine Verschwenkungen gegliedert, weitergeführt bis etwa zwei Bautiefen nördlich der Straße „Am Neuen Lande“. Sie wird aufgrund ihrer Funktion als Wohnsammelstraße in einer Breite von 9 m festgesetzt.

Die innere Erschließung erfolgt durch zwei Ringstraßen. Die Ringstraßen werden mit 8 bzw. 7 m Breite festgesetzt.

Bei der Herstellung der Straße „Am Neuen Lande“ wurde bereits die Erschließungsfunktion für eine Bautiefe auf der Nordseite der Straße berücksichtigt. Zur Ausnutzung dieser Erschließungsfunktion und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden die Grundstücke auf der Nordseite der Straße von dort aus erschlossen.

Um die Durchlässigkeit des neuen Baugebiets für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen werden drei Anbindungen festgesetzt: Nach Süden zur Straße „Am Neuen Lande“ sowie nach Norden und Osten zu dem Grünzug.

6. Fläche für Versorgungsanlagen

Zur Wärmeversorgung der geplanten Bebauung soll eine Heizzentrale entstehen, die auf Basis von erneuerbarer Energien eine nachhaltige, günstige und emissionsarme Wärmeversorgung gewährleistet. Für die geplante Heizzentrale wird ein Standort im zentralen Bereich der

Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans unmittelbar an der Kreisstraße vorgesehen. Die Fläche wird als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

7. öffentliche Grünfläche, Anpflanzungen, Maßnahmen

a) öffentliche Grünfläche

Der Grünzug, der durch die Baugebiete „Hinter dem Mönke“ und „Am Bornberg I und II“ führt, wird am Ostrand des Plangebiets fortgesetzt. Er wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ festgesetzt. Er soll durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern das Baugebiet gliedern, der Versickerung des Oberflächenwassers der Straßen und Wege dienen, Fuß- und Radwege aufnehmen und der Herstellung eines Kinderspielplatzes dienen. Er dient gleichzeitig als Puffer zur Baumschulfläche.

An der West- und Nordseite des Plangebiets ist eine Ortsrandeingrünung geplant. Sie dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Daher wird sie als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Sie dient weiterhin als Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut „Boden“. Die Fläche wird mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) bepflanzt werden.

b) Anpflanzung von Bäumen

Um eine Durchgrünung des neuen Baugebiets zu fördern, wird je Baugrundstück das Anpflanzen eines hochstämmigen, standortheimischen Laubbaums vorgeschrieben. Da der Standort nach den Vorstellungen der Grundstückeigentümer gewählt werden soll, wird eine textliche Festsetzung getroffen.

c) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der Gestaltung der Hausgärten auf den privaten Baugrundstücken lässt sich zunehmend ein Trend zur Herstellung von sogenannten „Schottergärten“ beobachten. Das sind der Regel Vorgartenflächen, die ausgekoffert, mit einem Vlies gegen Durchwurzelung ausgelegt und mit Schotter oder Kies aufgefüllt werden. Diese Fläche haben in der Regel, mit Ausnahme der Versickerung des Oberflächenwassers (wenn keine wasserdichte Folie eingebaut wurde) keinerlei ökologische Funktion. Sie widersprechen auch der Anpassung an den Klimawandel, da die unbegrünten Flächen an heißen Tagen zu einer starken Aufheizung im Baugebiet beitragen.

Um deutlich zu machen, dass die nicht überbauten Flächen ihren Beitrag zur Durchgrünung des Baugebiets, zum Bodenschutz und zur Anpassung an den Klimawandel leisten müssen, wird eine „Maßnahme“ textlich festgesetzt, wonach diese Flächen als Grünflächen anzulegen sind. Damit wird die Regelung von § 9 Abs. 2 NBauO aufgegriffen und unterstützt.

Die Gestaltung der Grünflächen bleibt, mit Ausnahme der Anpflanzung eines standortheimischen Laubbaums den Grundstückseigentümern im Rahmen der Vorgaben von § 9 Abs. 2 NBauO überlassen.

Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung der in die Eingriffsbilanzierung eingestellte Biotopwert der Hausgärten berücksichtigt.

8. Flächenübersicht

Gemeinde Schwarmstedt

Bebauungsplan Nr. 46 "Auf der Meinte"

Flächenermittlung auf der Grundlage der ALKIS-Daten Stand: Juni 2019

Art der Nutzung	Flaeche (m²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet	42.221	67,6%
öffentliche Straßenverkehrsflächen	9.299	14,9%
öffentliche Straßenverkehrsflächen, Fußweg	503	0,8%
öffentliche Grünfläche	9.581	15,3%
Versorgungsanlagen	827	1,3%
Bruttobauland	62.431	100,0%

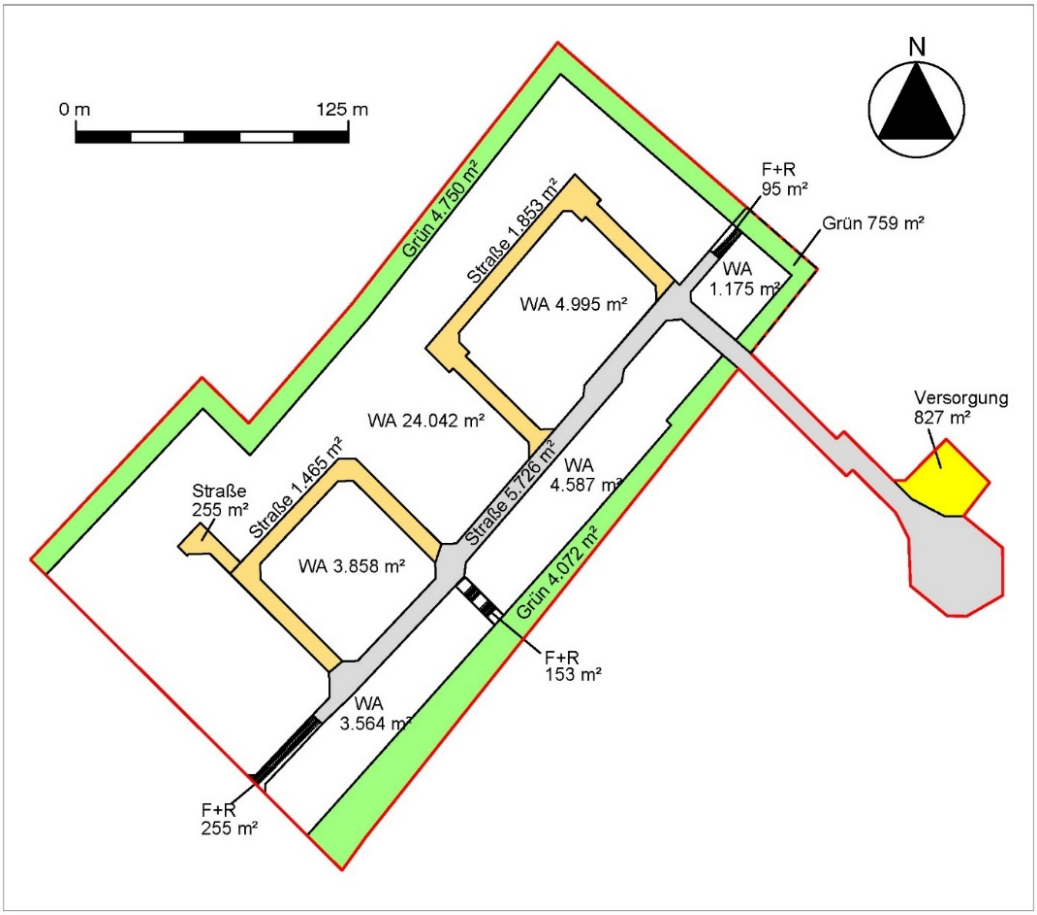


Abb. 7: Flächen Vorentwurf

IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 5 Nr. 7e, 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 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.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten III.1. (S. 11) und III.5. (S. 15) erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

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

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die **AVACON AG**. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung der Leitungsnetze versorgt werden. Aufgrund des geplanten Nahwärmenetzes ist eine Versorgung mit Gas voraussichtlich nicht erforderlich.

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

Träger der Abwasserbeseitigung ist die **Samtgemeinde Schwarmstedt**. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Kanalnetzes entsorgt werden.

Die Oberflächenentwässerung soll wie in den angrenzenden Baugebieten durch Versickerung auf den Grundstücken und im Straßenseitenraum erfolgen.

c) Oberflächenentwässerung

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1. (S. 8)! Da es für das Plangebiet keine Vorflut gibt, muss das Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert werden. Das Oberflächenwasser der Straßen soll, soweit es nicht im Straßenseitenraum versickern kann in den Grünflächen zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, muss dort versickert werden. Dies wird verbindlich in der örtlichen Bauvorschrift vorgeschrieben. Eine Bodenuntersuchung zur Überprüfung der Eignung des Bodens für die Versickerung wird derzeit erstellt. Nach dem Erfahrungen im südlichen angrenzenden Baugebiet „Am Bornberg II“ und den vorliegenden Daten zum Boden ist davon auszugehen, dass eine Versickerung möglich.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung

Der Bebauungsplan fördert durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken den öffentlichen Belang „**Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans.

Geplant sind Einzel- oder Doppelhäuser. Damit soll vielfältigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden. Nach dem Bebauungsvorschlag können rd. **60 Wohngrundstücke** für Einfamilienhäuser entstehen. Damit wird je nach Belegungsdichte Wohnraum für 180 bis 240 neue Einwohner zur Verfügung gestellt.

Bei der Schaffung neuer Baugrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das ist im Plangebiet der Fall.

3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Der Bebauungsplan fördert auch soziale Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) durch die Bereitstellung von einer Spielplatzfläche.

4. Belange der Landwirtschaft

Bei den Ackerflächen im Plangebiet handelt es sich nach der Bodenart um lehmigen Sand (lS) bzw. stark lehmigen Sand (SL), mittlerer Zustandsstufe (3 bis 4). Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Die Bodenzahl liegen zwischen 42 und 54, die Ackerzahl zwischen 45 und 55. Er besitzt also eine mittlere Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft entsteht durch die Umwandlung in Wohngrundstücke nicht.

5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von ca. 60 Baugrundstücken für Wohnhäuser werden Bürger in Schwarmstedt gehalten, die sonst in anderen Orten bauen würden, und es kommen neue Bürger in den Ort. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Gemeinde. Es sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

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.

- Wird im weiteren Planverfahren ergänzt -

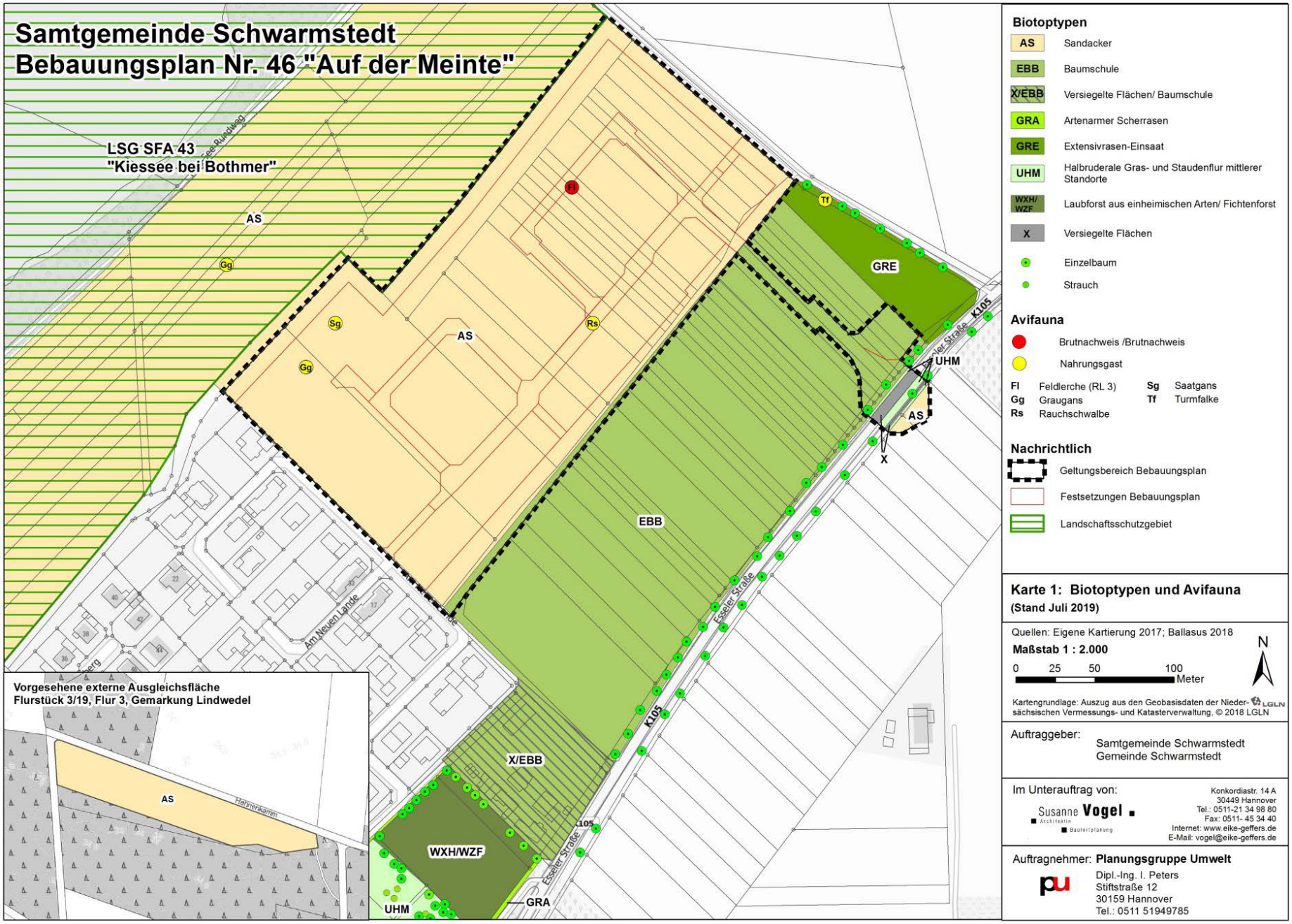
1. Eingriffsbilanzierung

Die Erfassung der Biotoptypen (vgl. Karte 1: Biotoptypen und Avifauna) erfolgt durch Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung (Oktober 2017) entsprechend des Kartierschlüssels für Biotoptypen V. DRACHENFELS (2016). 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

Tab. 1: Eingriffsausgleichsbilanz auf Basis der Biotoptypenerfassung

Bestand (tatsächliche Nutzung)					
Biotoptypen-Nr.	**Code**	**Biotoptyp**	**Fläche [m²]**	**Wertfaktor**	**Flächenwert (WE)**
11.1.1	AS	Acker	58.298	1	58.298
11.3.1	EBB	Baumschule	3.486	1	3.486
13.4	x	Versiegelte Fläche (45%)	346	0	0
12.6.4	UHM	halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	301	2	602
		Summe Bestand	**62.431**		**62.386**
Geplante Nutzung					
Biotoptypen-Nr.	**Biotoptyp**		**Fläche [m²]**	**Wertfaktor**	**Flächenwert (WE)**
Allgemeines Wohngebiet (GRZ max. 0,45), 42.221 m²					
13.4	X	Versiegelte Fläche (45% Flächenanteil)	33.777	0	0
12.6.4	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten (55% Flächenanteil)	8.444	1	8.444
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (9.299 m²)					
13.4	X	versiegelte Fläche (80%)	7.439	0	0
12.1.2	GRA	Scherrasen	1.860	1	1.860
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Fuß- und Radweg (503 m²)					
13.4	X	versiegelte Fläche (80%)	402	0	0
12.1.2	GRA	Scherrasen (20%)	101	1	101
Versorgungsanlagen (827 m²)					
13.4	X	versiegelte Fläche (80%)	662	0	0
12.1.2	GRA	Scherrasen (20%)	165	1	165
Öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingrünung (4.750 m²)					
12.3.1	HSE	Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten	4.750	3	14.250
Öffentliche Grünfläche, Grünzug (4.831 m²)					
12.12.2	PZA	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	4.831	2	9.662
		Summe Planung	**62.431**		**34.482**
				Defizit Werteinheiten	**27.904**


Samtgemeinde Schwarmstedt
Bebauungsplan Nr. 46 "Auf der Meinte"
LSG SFA 43
"Kiessee bei Bothmer"
AS
Gg
Sg
Rs
Fl
Tf
GRE
UHM
EBB
X/EBB
WXH/WZF
GRA
K105
Esseler Straße
Am Neuen Lande
Vorgesehene externe Ausgleichsfläche
Flurstück 3/19, Flur 3, Gemarkung Lindwedel
Hahnenkamm
Biotoptypen
AS Sandacker
EBB Baumschule
X/EBB Versiegelte Flächen/ Baumschule
GRA Artenarmer Scherrasen
GRE Extensivrasen-Einsaat
UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
WXH/WZF Laubforst aus einheimischen Arten/ Fichtenforst
X Versiegelte Flächen
Einzelbaum
Strauch
Avifauna
Brutnachweis /Brutnachweis
Nahrungsgast
Fl Feldlerche (RL 3)
Gg Graugans
Rs Rauchschwalbe
Sg Saatgans
Tf Turmfalke
Nachrichtlich
Geltungsbereich Bebauungsplan
Festsetzungen Bebauungsplan
Landschaftsschutzgebiet
Karte 1: Biotoptypen und Avifauna
(Stand Juli 2019)
Quellen: Eigene Kartierung 2017; Ballasus 2018
Maßstab 1 : 2.000
0 25 50 100 Meter
N
Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Nieder- sächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN
Auftraggeber:
Samtgemeinde Schwarmstedt
Gemeinde Schwarmstedt
Im Unterauftrag von:
Susanne Vogel Architektin Baufeldplanung
Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511- 45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: vogel@eike-geffers.de
Auftragnehmer: Planungsgruppe Umwelt
Dipl.-Ing. I. Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel.: 0511 51949785

Für den Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizites ist als externe Ausgleichsfläche eine 2,58 ha große Ackerfläche (s. Karte 1) in der Gemarkung Lindwedel, Flur 3/19, Westfälischer Kamp vorgesehen. Bei einer Aufwertung der Ackerfläche (Biotopwert Stufe 1) um 2 Wertpunkte (WP) kann das Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden. Die Ausgleichsplanung im Detail erfolgt im weiteren Verfahren.

Abb. 8: externe Ausgleichsfläche am nordwestlich der Ortslage von Lindwedel

2. Artenschutz

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Dazu wurde vom Dipl.-Biologen Hauke Ballasus, Hannover eine Revierkartierung der Vögel im Zeitraum von Ende März bis Anfang Juli 2018 durchgeführt. Die Untersuchungsfläche umfasst die Ackerflächen im Geltungsbereich und im Umfeld, die angrenzende gesamte Baumschulfläche wurde miterfasst, ohne flächengenaue Kartierung. Aufgrund des vorhandenen Lebensraumpotenzials wurde die Geländeerfassung auf die Artengruppe Vögel beschränkt.

a) Ergebnis Kartierung

Die Auswertung der Vogelkartierung erfolgte quantitativ für jede planungsrelevante Art (Arten definiert, die gemäß bundesweiter, landesweiter oder regionaler Roter Liste gefährdet sind, Arten die gemäß § 7(2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt sind sowie Arten, die Anhang I der EU Vogelschutzrichtlinie angehören) sowie für Arten die einer Vorwarnliste (entweder der bundesweiten u./o. der landesweiten u./o. der regionalisierten Rote Liste) angehören.

Die im Plangebiet gelegenen Ackerflächen stellen ein Bruthabitat für Bodenbrüter dar. Die Feldlerche wurde hier mit einem einzelnen Revier als Brutvogel festgestellt. Die Ackerflächen werden zudem als Nahrungsflächen von Buchfink, Grau- und Saatgans, Rabenkrähe und Ringeltaube genutzt. Mit Ausnahme der Gänse wurde ein Brutverdacht für die angrenzende Baumschulfläche ermittelt. Dohle, Elster, Kranich und Rotmilan wurden lediglich das Gebiet oder das angrenzende Umfeld überfliegend festgestellt. Die nachfolgende Tabelle zeigt im Plangebiet festgestellte Vogelarten, wobei die auf der Ackerfläche beobachteten Vogelarten fett gekennzeichnet sind, die in Klammern gesetzten Angaben auf die Baumschulfläche verweisen.

Tab. 2: Liste, Status, Gefährdung, Schutz und Anzahl der erfassten Vogelarten im Untersuchungsgebiet (Ballasus, 2018)

Deutscher Name	***Wissenschaftlicher Name***	**Gefährdung gemäß RL**			**EU-VR**	**§§**	**Status**	**Anzahl, HKL**
		Nds.	**T-Ost**	**D**	**Anh .I**			
(Amsel)	*Turdus merula*						(BV)	(≥ 2)
Buchfink	***Fringilla coelebs***						**NG/DZ (BV)**	**6 (1-2)**
Dohle	***Corvus monedula***						**ÜF**	**1**
(Dorngrasmücke)	*Sylvia communis*						(BV)	2
Elster	***Pica***						**ÜF/NG? (BZ)**	**2 (1)**
Feldlerche	***Alauda arvensis***	**3**	**3**	**3**			**BV**	**1**
Graugans	***Anser***						**NG (NG)**	**2 (15)**
(Grünfink)	*Carduelis chloris*						BV	(≥ 2)
(Hausrotschwanz)	*Phoenicurus ochruros*						(BV)	(1)
(Heckenbraunelle)	*Prunella modularis*						(BV)	1
(Klappergrasmücke)	*Sylvia curruca*						(BV)	(1)
(Kohlmeise)	*Parus major*						(BV)	(2)
(Kranich)	*Grus*				X	x	ÜF	10
(Mönchsgrasmücke)	*Sylvia atricapilla*						BV	1
Rabenkrähe	***Corvus corone***						**NG (NG)**	**4 (4)**
Rauchschwalbe	***Hirundo rustica***	**3**	**3**	**3**			**NG**	**2**
Ringeltaube	***Columba palumbus***						**NG (BV)**	**3 (1-2)**
(Rotmilan)	*Milvus*	2	2	V	X	x	(ÜF/NG?)	(1)
Saatgans	***Anser fabalis rossicus***						**NG**	**1**
(Turmfalke)	*Falco tinnunculus*	V	V			x	NG	(1)
(Zilpzalp)	*Phylloscopus collybita*						(BV)	(1-2)

RL (Rote Liste Niedersachsen, Tiefland Ost, Deutschland), V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, 1 = vom Erlöschen bedroht)
EU-VRL Anh. I: Schutzbedürftigkeit in der EU: X= Vogelarten aus Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie, auf die besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden sind, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.
§§: x= streng geschützte Art gemäß § 7(2) Nr. 14 BNatSchG
Status:: BN=Brutvogel im UG (Brutnachweis), BV=Brutvogel mit Brutverdacht im UG, ("BV" – Brutverdacht eines

Brutparasit), BZ= Brutzeitfeststellung = Potenzieller Brutvogel im UG, NG= Nahrungsgast im UG zur Brutzeit (Nichtbrüter o. Bruthabitat außerhalb des UG), DZ/GV=Durchzügler/Gastvogel im UG, ÜF=Überflieger

Die folgende Abb. 9 verortet die Nachweise der planungsrelevanten Arten mit Brutvogel- bzw. belegtem Nahrungsgaststatus auf den Ackerflächen sowie auch die der als Nahrungsgäste quantitativ hervortretenden Gänse.

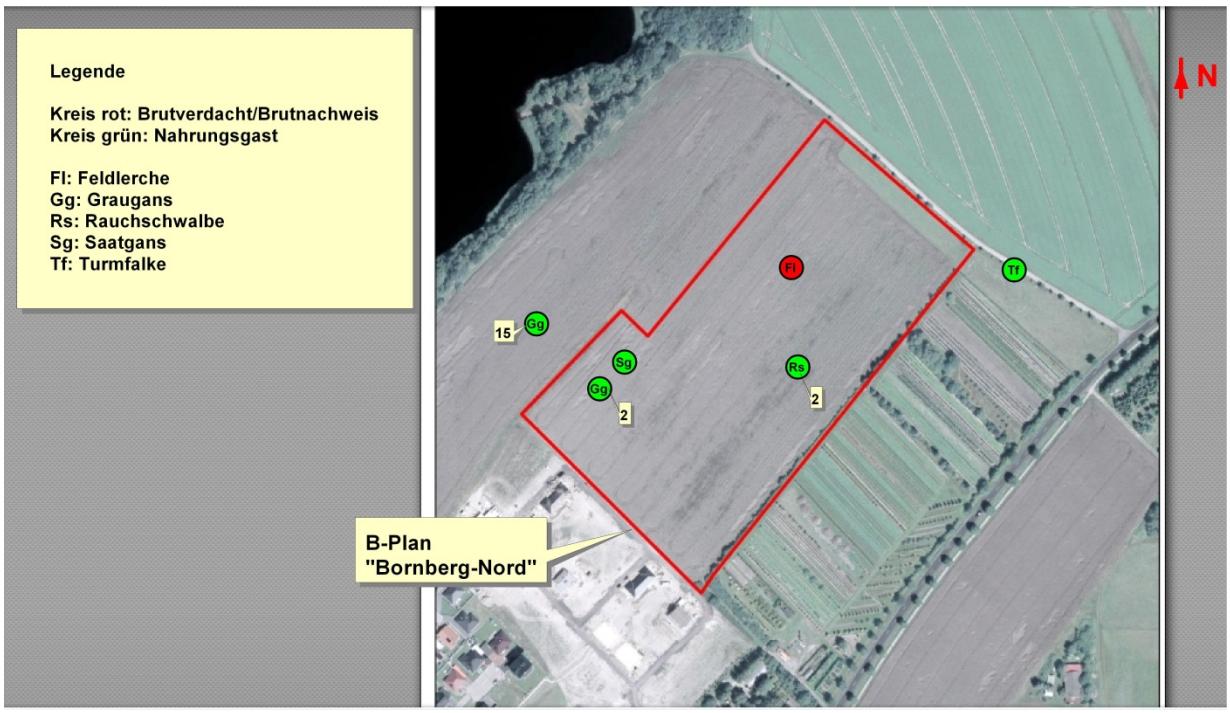


Abb. 9: Planungsrelevante Arten sowie Grau- und Saatgans im UG und angrenzenden Umfeld (Ballasus, 2018)

Die Feldlerche als bundes- und landesweit sowie regional gefährdete Art ist mit einem Einzelrevier im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung vertreten und als Bodenbrüter mit ausgeprägter Präferenz für strukturarme Offenlandbereiche gleichfalls die einzige Brutvogelart im betroffenen Gebiet. Ihr ist damit aus artenschutzrechtlicher Sicht besondere Beachtung beizumessen.

b) Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Von den streng geschützten (§§) und den besonders geschützten Arten (§), die auf der Roten Liste Niedersachsens geführt werden, ist die Feldlerche die einzige Art mit Brutvorkommen im Plangebiet. Der Verlust einer Brutrevieres auf der Fläche Geltungsbereich stellt eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung für die Feldlerche dar. Für die übrigen Brutvogelarten der angrenzenden Baumschulfläche besteht aufgrund ihrer geringen Empfindlichkeit gegenüber den Vorhabenswirkungen keine artenschutzrechtlich erhebliche Betroffenheit. Für die im Geltungsbereich auftretenden Nahrungsgäste kann ebenfalls eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die im Plangebiet betroffene Brutvogelart ohne weiteres ihren Brutplatz ins Umfeld im Bezugsraum ihrer Lokalpopulation verlagern kann. „Die Siedlungsdichte der Feldlerche [ist] nach einer am 03.07.2018 auch in Ackerhabitaten des weiteren Umfelds durchgeführten Stichprobenkontrolle eher gering […]. Dies unterstreicht die regionale Gefährdungssituation als auch einen für die in artenschutzrechtlicher Sicht vorliegend zu betrachtende Lokalpopulation schlechten Erhaltungszustand derselben. Ohne Kapazitätserhöhung durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kann folglich nicht unterstellt werden, dass das

betroffene Revier/Brutpaar ausreichenden Ersatzlebensraum im näheren bis weiteren Umfeld findet, da angenommen werden muss, dass die Besiedlung von Umfeldflächen bereits bis zu deren Kapazitätsgrenze unter dem aktuellen Bewirtschaftungsregime erfolgt.“ (Ballasus, 2018, S.13)

c) Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes bzw. zum Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der lokalen Population der Feldlerche ist folgende CEF-Maßnahme im Bezugsraum ihrer Lokalpopulation notwendig:

- Anlage von 10 Lerchenfenstern und
- 2000 m² Brache-/Blühstreifen
- Oder bei Verzicht auf Lerchenfenster: 2.500 m² Brache-/Blühstreifen
- „Die Lerchenfenster (≥ 2/ha a je 30 m²) und Brache-/Blühstreifen (≥ 10 m Breite) sind auf unvorbelastete Flächen (fern von Straßen, Hecken oder Gehölz-/Waldrändern sowie auch Gebäuden; d.h. jeweils in wenigstens 100-120m Distanz zu diesen) einzurichten.
- Für den Brache-/Blühstreifen eignen sich Bereiche, die mit den mit Lerchenfenstern ausgestatteten Getreideflächen direkt assoziiert sind.“ (Ballasus, 2018, S. 15)

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

- Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des §39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

d) Fazit

Für die Feldlerche wird ein „artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial […] unter folgenden Bedingungen ausgeschlossen:

1. Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit in dem durch § 39 BNatSchG vorgegebenen Zeitfester von Oktober bis Ende Februar erfolgen. Das Baufeld ist im Anschluss bis Baubeginn vegetationsfrei zu halten, um eine nach Baufeldfreimachung folgende Besiedlung durch die Feldlerche bis Baubeginn auszuschließen. Anderenfalls kann der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Satz 1 (Tötungs-/Schädigungsverbot) eintreten.

2. Die vorgezogene Ausgleichmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche […Ausl. d. Verf.] muss vor Baufeldfreimachung umgesetzt sein bzw. hiermit Wirkung entfalten. Anderenfalls ist der Eintritt des Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Satz 3 i. V. m Abs. 5 Satz 2

(Schädigungs-/Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang) nicht sicher auszuschließen“ (Ballasus, 2018, S. 19).

Die konkrete Planung und räumlicher Verortung der CEF-Maßnahme erfolgt im weiteren Verfahren.

Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG berührt.

3. Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan setzt über entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie für Freiflächen zur Durchgrünung des Baugebiets den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung.

Darüber hinaus setzen die Energieeinspar-Verordnung (ENEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) verbindliche Maßstäbe für ein energieeffizientes Bauen der privaten Bauherren.

Durch die Sicherung eines Standorts für die Errichtung einer Heizzentrale, die auf Basis von erneuerbarer Energien eine nachhaltige, günstige und emissionsarme Wärmeversorgung gewährleistet, werden die Belange des Klimaschutzes besonders berücksichtigt.

Folgen des Klimawandels können z.B. Starkregenereignisse oder Hitzewellen mit langen Trockenperioden sein, die ggfs. Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern könnten. Im vorliegenden Fall ist von einer geringen Anfälligkeit der geplanten Nutzung gegenüber den Folgen des Klimawandels auszugehen. Da im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Oberflächengewässer und Abflussbereiche von Oberflächenwasser vorhanden sind, sind Überflutungen nicht zu erwarten. Die geplante lockere Einfamilienhausbebauung mit ihren begrünten Freiflächen lässt auch keine Anfälligkeit der geplanten Nutzung bei starker Erwärmung durch Hitzewellen erwarten. Die vorgeschriebene Begrünung der privaten Grundstücksflächen leistet einen Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

VI. Abwägung: Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum. Die Nutzung als Baugrundstücke führt zu einer Werterhöhung im Vergleich mit der Nutzung als Acker. Grünland und Hausgarten. Die Interessen der Eigentümer werden dadurch gefördert.

Andererseits verliert der Landwirt, der die Flächen bisher bewirtschaftet, eine Pachtfläche. Das ist eine Beeinträchtigung, mit der er rechnen musste. Denn die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes betrifft die Baumschule BoGart. Durch die heranrückende Wohnbebauung kann der Betrieb nicht mehr, wie bisher, vollkommen

uneingeschränkt wirtschaften. Aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan musste er jedoch damit rechnen, dass die Ortslage von Schwarmstedt im Laufe der Zeit immer dichter an ihren Betrieb heranrücken wird: Bereits mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans, die am 18.09.1998 wirksam geworden ist, wurde die Erweiterung der Ortslage von Schwarmstedt in nördlicher Richtung vorbereitet.

Bei dem Betrieb handelt es sich um einen Gartenbaubetrieb, der unter den in § 201 BauGB definierten Begriff der Landwirtschaft fällt. Gartenbaubetriebe sind daher als privilegierte Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich zulässig. Sie sind außerdem als eigenständige Nutzungsart in der Baunutzungsverordnung aufgeführt, der ein geringer Störungsgrad zugerechnet wird. Sie sind daher in „Kleinsiedlungsgebieten“ (WS), in „Dorfgebieten“ (MD) und in „Mischgebieten“ (MI) allgemein zulässig, in „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA) können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei dem Gartenbaubetrieb handelt es sich um eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage, die nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm fällt. Das heißt, für die Beurteilung der Lärmemissionen der Anlage gibt es keine verbindlichen Immissionsrichtwerte.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Am Bornberg II“ hat die Gemeinde durch ein schalltechnisches Gutachten untersuchen lassen, ob durch den Betrieb die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm für ein WA überschritten werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im „Allgemeinen Wohngebiet“ auch unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Betriebslärm der Baumschule entstehen. Aus der Sicht der Gemeinde ist dieses Ergebnis auch auf den Bebauungsplan Nr. 46 übertragbar. Durch den geplanten Grünzug wird außerdem ein Puffer zur Baumschule entstehen. Die Belange der Baumschule BoGart werden daher durch den Bebauungsplan nicht unzumutbar beeinträchtigt.

VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.
- Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Außerdem sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (Umwidmungssperrklausel).

Diese Planungsleitsätze sind für die Gemeinde Optimierungsgebote. Die Gemeinde ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Samtgemeinde ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Baugebietes werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft etwa 60 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser.

Die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt der Bebauungsplan nur wenig. Mit ihnen eng verbunden ist die Umwidmungssperrklausel. Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden. Im vorliegenden Fall können neue Wohngrundstücke nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung der Gemeinde Schwarmstedt. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung und durch die Überplanung des Lebensraums der Feldlerche beeinträchtigt.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der besonders gewichtigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Durch die im weiteren Verfahren festzulegenden Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.