



**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 46  
**„Auf der Meinte“**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
**der Gemeinde Schwarmstedt**  
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet  
Hannover, im Februar 2020

**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](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [vogel@geffers-planung.de](mailto:vogel@geffers-planung.de)

In Zusammenarbeit mit

**pu** Planungsgruppe  
Umwelt

Dipl.-Ing. Irmgard Peters  
Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel. 0511/51949785  
[i.peters@planungsgruppe-umwelt.de](mailto:i.peters@planungsgruppe-umwelt.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>6</b>
1. Einleitung.....	6
2. Ziele und Zwecke der Planung .....	7
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	8
4. Ziele der Raumordnung.....	9
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....</b>	<b>11</b>
1. Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung .....	11
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	11
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur .....	12
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft.....	12
<b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>13</b>
1. Städtebauliches Konzept.....	13
2. Art der baulichen Nutzung .....	15
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	15
4. Örtliche Bauvorschrift .....	16
a) Stellplätze.....	16
b) Einfriedungen .....	17
c) Versickerung .....	17
5. Erschließung, Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	17
6. Fläche für Maßnahmen, öffentliche Grünfläche, Anpflanzungen, Maßnahmen..	18
a) Fläche für Maßnahmen .....	18
b) öffentliche Grünfläche .....	18
c) Anpflanzung von Bäumen .....	19
d) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
7. Flächenübersicht.....	19
<b>IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>20</b>
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung .....	20
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	20
<b>V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange .....</b>	<b>21</b>
1. Erschließung .....	21
a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs .....	21
b) Ver- und Entsorgung .....	21

c) Oberflächenentwässerung .....	22
2. Wohnbedarf der Bevölkerung.....	22
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	22
4. Belange der Landwirtschaft .....	22
5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.....	23
<b>VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) .....</b>	<b>23</b>
<b>A. Einleitung .....</b>	<b>23</b>
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	23
2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren.....	24
3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	24
a) Fachgesetze.....	24
b) Fachpläne .....	24
4. Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft .....	26
<b>B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur     Entwicklung bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>26</b>
1. Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“ .....	27
2. Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ .....	28
a) Teilschutzgut Biotope / Pflanzen: Bestand und Bewertung.....	28
b) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose .....	31
c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung.....	34
d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose.....	36
3. Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“ .....	36
a) Bestand und Bewertung .....	37
b) Auswirkungsprognose .....	38
4. Schutzgut „Wasser“ .....	38
a) Bestand und Bewertung .....	39
b) Auswirkungsprognose .....	40
5. Schutzgut „Klima und Luft“ .....	40
a) Bestand und Bewertung .....	40
b) Auswirkungsprognose .....	40
6. Schutzgut „Landschaft“.....	40
a) Bestand und Bewertung .....	40
b) Auswirkungsprognose.....	41
7. Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ .....	41
a) Bestand und Bewertung .....	41
b) Auswirkungsprognose.....	42
8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	42

9. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	42
10. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) .....	42
a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ....	42
b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	43
c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten .....	43
d) Erfordernisse des Klimaschutzes .....	43
11. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	44
a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	44
b) Eingriffsbilanz und Maßnahmen zur Gestaltung und zum Ausgleich .....	46
<b>C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit .....</b>	<b>51</b>
1. Rechtliche Grundlagen.....	51
2. Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände .....	52
3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	52
4. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG .....	53
<b>D. Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>55</b>
1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	55
2. Maßnahmen zur Überwachung .....	55
3. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	55
4. Referenzliste .....	56
<b>VII. Abwägung: Private Belange .....</b>	<b>56</b>
<b>VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung .....</b>	<b>57</b>
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>58</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets .....	6
Abb. 2: geplante Entwicklungsabschnitte der Wohnbauflächen im Bereich „Schwarmstedt Nord“ .....	7
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 40 „Am Bornberg II“, ohne Maßstab, genordet.....	9
Abb. 4: Ausschnitt aus der 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt .....	10
Abb. 5: Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand April 2018..	12
Abb. 6: Bebauungsvorschlag.....	14
Abb. 7: Flächenübersicht .....	20
Abb. 8: Ausschnitt aus Karte 5, LRP Heidekreis 2013: Zielkonzept .....	24
Abb. 9 Ausschnitt aus Karte 5a, LRP Heidekreis 2013: Zieltypen .....	25
Abb. 10 Ausschnitt aus dem RROP-Entwurf 2015 Heidekreis, Zeichnerische Darstellung.....	25

Abb. 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Teilplan 2: Schwarmstedt, Bothmer, Grindau, Essel 2015, in der Fassung vor der 35. Änderung.....	25
Abb. 12 Ausschnitt aus Karte 6, LRP Heidekreis 2013: Schutzgebiete .....	26
Abb. 13: Blick über die Ackerfläche von Nordosten.....	30
Abb. 14: Kleine Extensivgrünland im Norden .....	30
Abb. 15: Nördlich angrenzender Wirtschaftsweg mit jungen Baumbestand .....	30
Abb. 16: Im Hintergrund das Neubaugebiet südlich des Geltungsbereichs.....	30
Abb. 17: Der Grasweg entlang der südöstlichen Grenze mit Strauchhecke vor dem Zaun.....	30
Abb. 18: Grasweg im weiter südwestlichen Verlauf mit Strauchhecke hinter dem Zaun.....	30
Abb. 19: Straßenbäume an der Esseler .....	31
Abb. 20 Planungsrelevante Arten sowie Grau- und Saatgans im UG und angrenzenden Umfeld (Ballasus, 2018).....	35
Abb. 21 Bodentypen (Ausschnitt aus BK 50, Bodenkarte WMS-Dienst LBEG) .....	37
Abb. 22: Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung ( <a href="https://nibis.lbeg.de/cardomap3/">https://nibis.lbeg.de/cardomap3/</a> ).....	37
Abb. 23 Suchraum schutzwürdige Böden - Böden mit hoher natürlichen Bodenfruchtbarkeit“ ( <a href="https://nibis.lbeg.de/cardomap3/public/ogc.">https://nibis.lbeg.de/cardomap3/public/ogc.</a> ) .....	38
Abb. 24 Grundwasserneubildung, Ausschnitt aus der hydrologischen Karte von Niedersachsen, 1:200.000 (WMS Dienst: <a href="http://nibis.lbeg.de/net3/public/">http://nibis.lbeg.de/net3/public/</a> ) ...	39
Abb. 25 Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikogebiete (hellblau) außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Ausschnitt aus Hydrologie WMS-Dienst LBEG) .....	39
Abb. 26 Landschaftsbild: Bewertung der Landschaftsbildeinheiten (Ausschnitt aus Karte 2 LRP Heidekreis, 2013) .....	41
Abb. 27 Übersicht FFH-Gebiet Nr. 030 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ .....	43
Abb. 28: Lage der geplanten Ausgleichflächen.....	49
Abb. 29 Externe Ausgleichflächen (Flurstück 9/7 und 8/6) in der Gemarkung Schwarmstedt .....	49

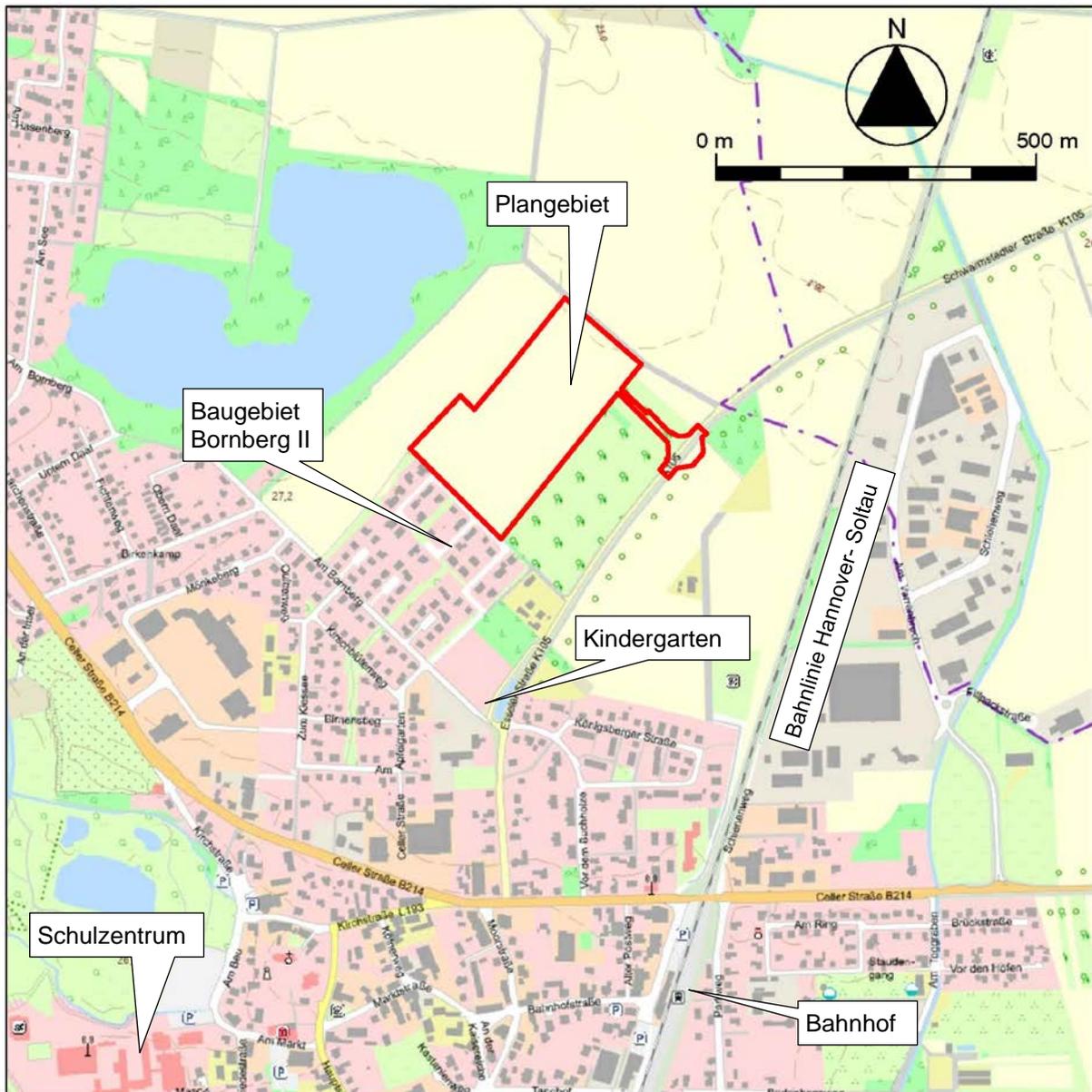
## **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1 Biototypenbestand, Bewertung und Biotopschutz im Plangebiet (Ist-Situation) aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	29
Tab. 2 Darstellung der prognostizierten Biototypen im Zuge der Bebauungsplanänderung.....	32
Tab. 3 Liste, Status, Gefährdung, Schutz und Anzahl der erfassten Vogelarten im Untersuchungsgebiet (Ballasus, 2018) .....	34
Tab. 4: Bilanzierung des Flächenwertes im Bestand und in der Planung auf Basis der Biototypenerfassung .....	46
Tab. 5 Bilanz Flächenwert der Ausgleichsmaßnahmen.....	50

# 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.

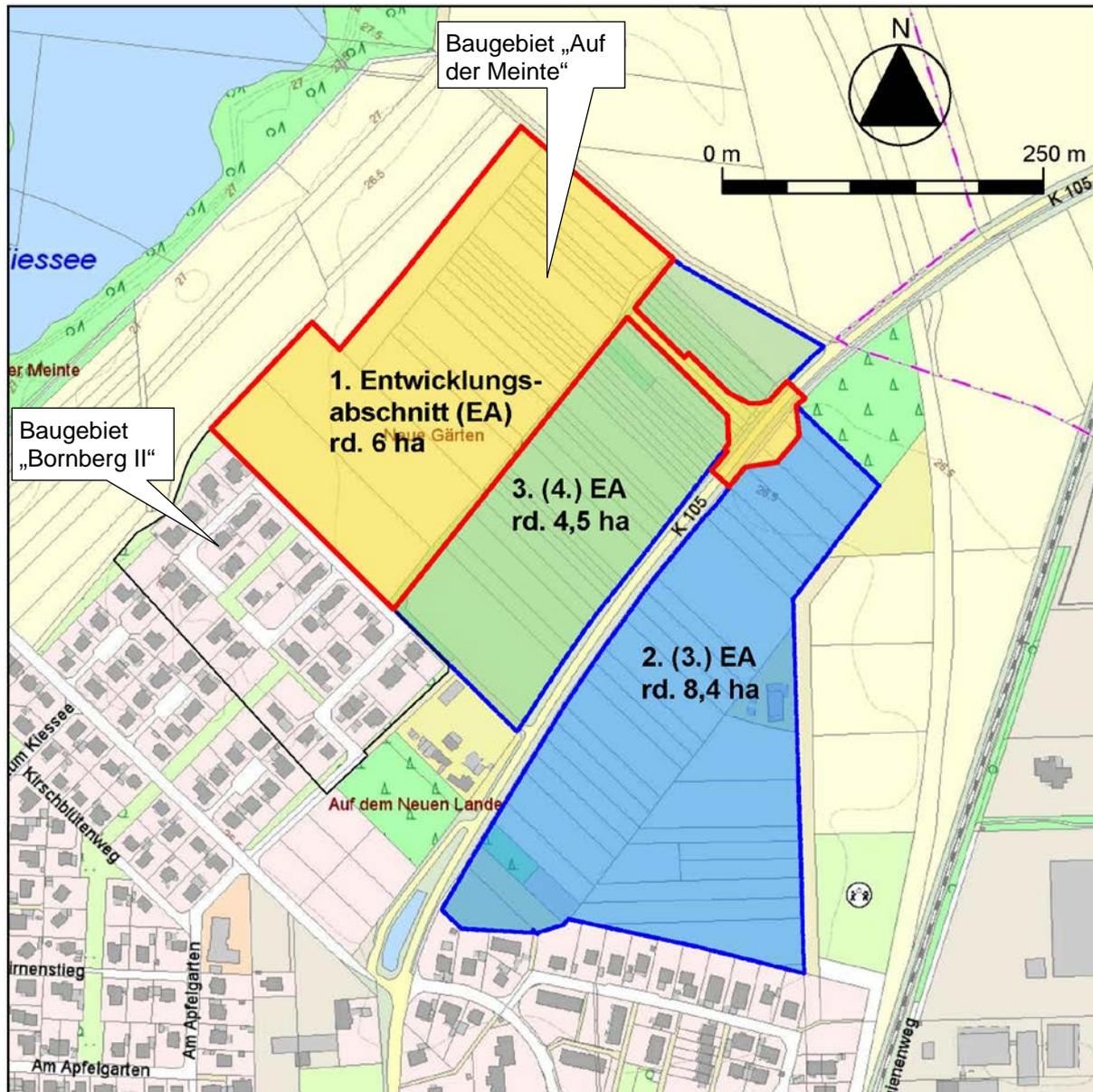


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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,  
© 2019 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 Esseler Straße (K 105) 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 erforderliche 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 9). 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 für die Landwirtschaft 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 Kiesees und seiner Uferbereiche mit ihren Verlandungszonen, Röhrichten, Lebensstätten und Rastplätzen wassergebundener Tierarten, wie z. B. Libellen, Amphibien und besonders stöempfindliche 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.“

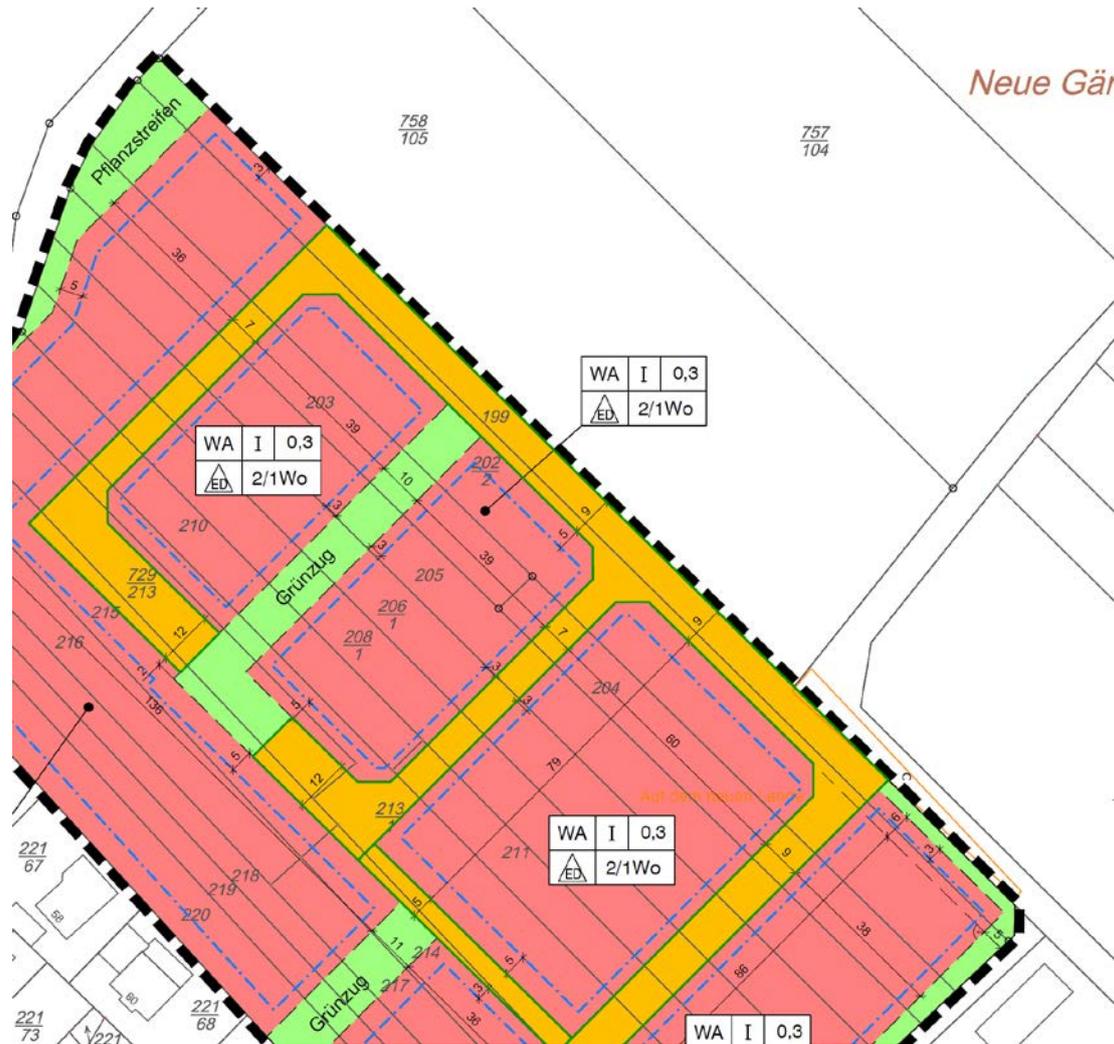


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 40 „Am Bornberg II“, ohne Maßstab, genordet

- 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. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

## 5. 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 10).

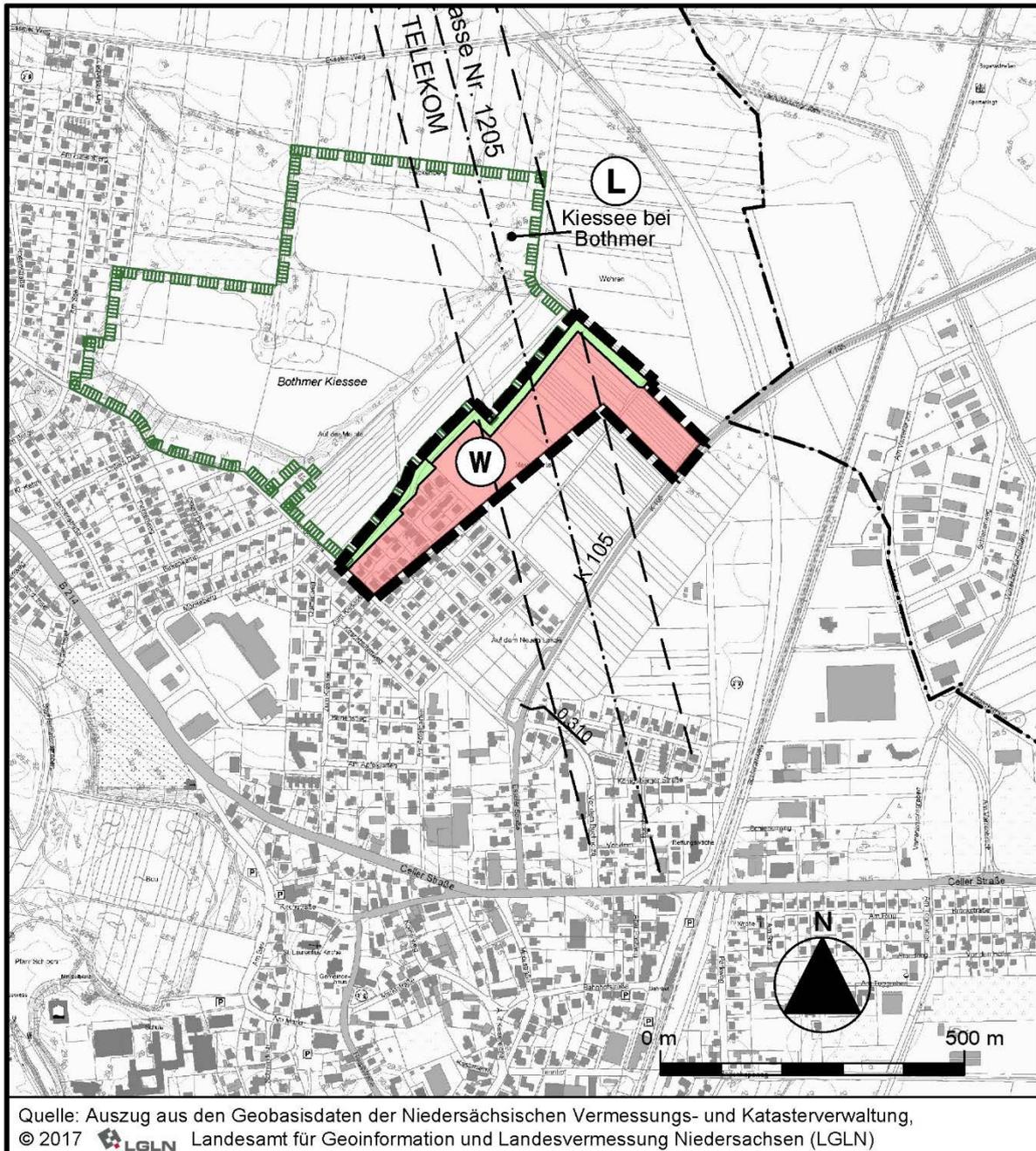


Abb. 4: Ausschnitt aus der 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt

## **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 6).

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

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 (IS) 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 und ob das Oberflächenwasser versickert werden kann.

Dazu wurde durch die Schnack Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Hannover, ein kombiniertes umwelt- und ingenieurgeologisches Erschließungsgutachten erstellt. Die Ergebnisse liegen in dem Geotechnischen Untersuchungsbericht vom 07.10.2019 vor.

Nach dem Ergebnis der Baugrunderkundung ist unter der 0,30 - 0,40 m dicken Deckschicht (Ackerboden, Auffüllung) in erster Linie mit Schmelzwassersanden zu rechnen, welche lokal von schluffig-sandigen Hochflutlehmschichten überdeckt werden. Die gewachsenen Schmelzwassersande und Kies-Sande stellen einen ausreichend bis gut tragfähigen Baugrund dar. Der Hochflutlehm ist in Abhängigkeit von seiner Konsistenz überwiegend als ausreichend tragfähig, bei weicher Konsistenz aber auch als eingeschränkt tragfähig zu bewerten. Aufgrund der gegebenen Grundwasserverhältnisse mit möglichen Maximalwasserständen bis zu 1,50 m unter Gelände ist dabei für unterkellerte Bauwerke von der Notwendigkeit einer Abdichtung gegen drückendes Wasser auszugehen. Auf die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn sollte nicht verzichtet werden.

Für eine vor-Ort-Versickerung des im Erschließungsgebiet anfallenden Niederschlagswasser kommen die anstehenden Sande und Kies-Sande grundsätzlich in Frage. Für die Bemessung der Versickerungsanlagen empfiehlt das Gutachten von einem kf-Wert von  $4,0 \times 10^{-5}$  m/s auszugehen.

Die chemischen Bodenuntersuchungen haben keine Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen ergeben (Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG). Die untersuchten Mutterboden-Proben halten die Vorsorgewerte der BBodSchV ein, sodass der Mutter- bzw. Ackerboden auf oder in einer durchwurzelbaren Schicht verwertet werden darf. Auch in den Schmelzwassersanden wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte nachgewiesen.

### 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 mit Ausnahme eines kleinen Abschnitts der Esseler Straße (K 105) im Plangebiet nicht.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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

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. 12.

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.

### 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 7) 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 14 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 9).
- 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 vorbereitet 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.

Unter Beachtung dieser Vorgaben wurde der **Bebauungsvorschlag** (vgl. Seite 14) 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 Haupteerschließungsstraße 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 Haupteerschließung in westlicher Richtung abzweigen. Sie gliedern das neue Baugebiet in zwei Wohnquartiere.
- Um abseits der Haupteerschließung 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.

## 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) 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.

## **b) 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 Gartenbereiche 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.

## **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. Nach den bisher vorliegenden Unterlagen ist dies möglich (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 11).

## **5. Erschließung, Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die Verkehrserschließung wurde bereits oben in Abschnitt III.1 (S. 13) 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. Zur Erläuterung ist der Lageplan des geplanten Kreisverkehrsplatzes auf Seite 18 beigelegt.

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.

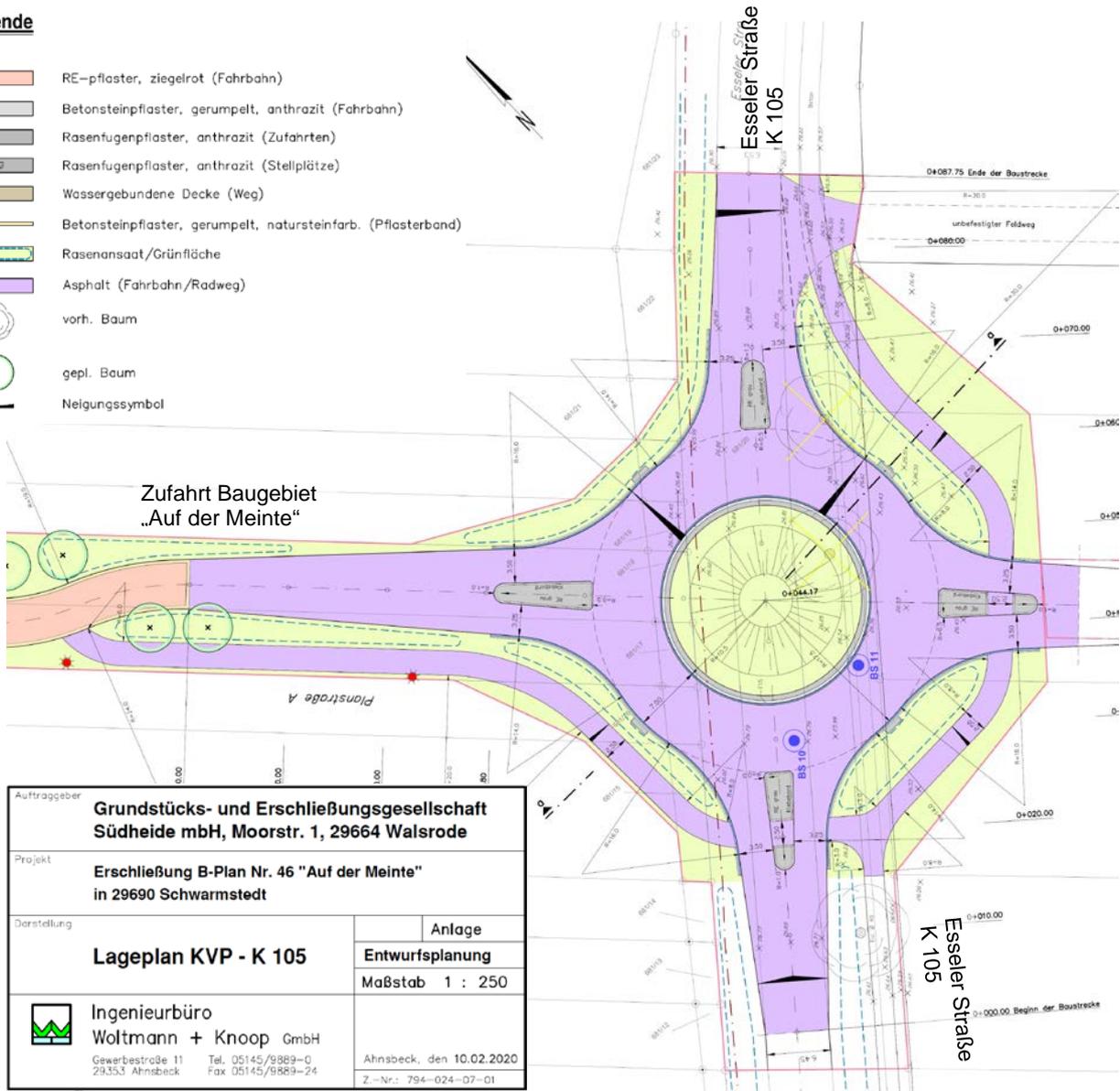
Die innere Erschließung erfolgt durch zwei Ringstraßen. Die Ringstraßen werden mit 8 bzw. 7 m Breite festgesetzt.

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.

**Legende**

-  RE-pflaster, ziegelrot (Fahrbahn)
-  Betonsteinpflaster, gerumpelt, anthrazit (Fahrbahn)
-  Rasenfugenpflaster, anthrazit (Zufahrten)
-  Rasenfugenpflaster, anthrazit (Stellplätze)
-  Wassergebundene Decke (Weg)
-  Betonsteinpflaster, gerumpelt, natursteinfarb. (Pflasterband)
-  Rasenansaat/Grünfläche
-  Asphalt (Fahrbahn/Radweg)
-  vorh. Baum
-  gepl. Baum
-  Neigungssymbol



Auftraggeber <b>Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH, Moorstr. 1, 29664 Walsrode</b>	
Projekt <b>Erschließung B-Plan Nr. 46 "Auf der Meinte" in 29690 Schwarmstedt</b>	
Darstellung <b>Lageplan KVP - K 105</b>	Anlage
	Entwurfsplanung
	Maßstab 1 : 250
 <b>Ingenieurbüro Woltmann + Knoop GmbH</b> Gewerbestraße 11   Tel. 05145/9889-0 29353 Ahnsbeck   Fax 05145/9889-24	Ahnsbeck, den 10.02.2020
	Z.-Nr.: 794-024-07-01

**6. Fläche für Maßnahmen, öffentliche Grünfläche, Anpflanzungen, Maßnahmen**

**a) Fläche für Maßnahmen**

An der West- und Nordseite des Plangebiets ist eine Ortsrandeingrünung geplant. Sie dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Daher wird sie als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Sie dient weiterhin als Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut „Boden“. Die Fläche wird mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) bepflanzt.

**b) 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.

### **c) 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 Grundstückseigentümer gewählt werden soll, wird eine textliche Festsetzung getroffen.

### **d) 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 unbegrünteren 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.

## **7. Flächenübersicht**

### **Gemeinde Schwarmstedt**

### **Bebauungsplan Nr. 46 "Auf der Meinte"**

Art der Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet	42.334	67,0%
öffentliche Straßenverkehrsflächen	10.863	17,2%
öffentliche Straßenverkehrsflächen, Fußweg	506	0,8%
Fläche für Maßnahmen	4.736	7,5%
öffentliche Grünfläche	4.758	7,5%
<b>Bruttobauland</b>	<b>63.197</b>	<b>100,0%</b>

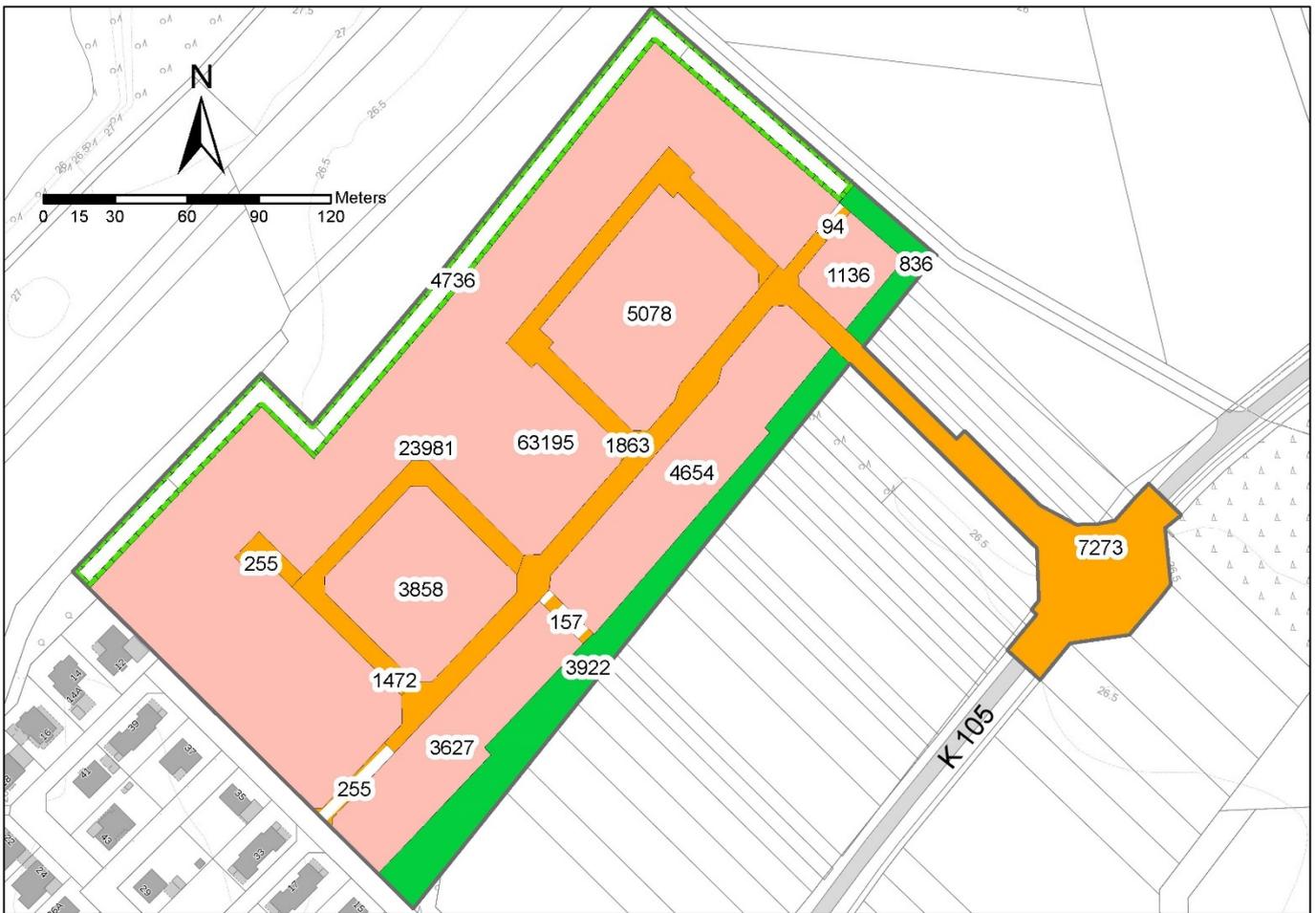


Abb. 7: Flächenübersicht

## IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Gemeinde geht davon aus, dass die GES über die Flächen im Plangebiet verfügen kann (vgl. oben Abschnitt II.3., S. 12). Zur Durchführung des Bebauungsplans wird die GES auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrags mit der Stadt das Gelände parzellieren, die geplanten Straßen und Wege herstellen, die öffentlichen Grünflächen anlegen und die erforderlichen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen durchführen.

Die Kosten der Maßnahmen sollen aus den Erlösen gedeckt werden, die beim Verkauf der geplanten Baugrundstücke an Bauinteressenten entstehen.

### 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen können von der GES ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans neu parzelliert werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

## V. 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 § 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.

Dies ist gewährleistet.

#### a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten III.1. (S. 13) und III.5. (S. 17) erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 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.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Wasserversorgung sichergestellt. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 175 besteht im Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass die Gefahr der Brandausbreitung bei der offenen Bauweise im Plangebiet klein ist. Der Löschwasserbedarf kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Träger der Elektrizitäts- und Gasversorgung ist die **Avacon Netz GmbH**. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung der Leitungsnetze versorgt werden. Zur Erweiterung des Stromnetzes ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Dies soll innerhalb des Grünzug am Südrand des Plangebiets erfolgen.

Träger des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet ist die **Telekom Deutschland GmbH**. Zur Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI 21, Neue-Land-Str. 6 30625 Hannover so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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. 11)! 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. Die Bodenuntersuchung zur Überprüfung der Eignung des Bodens für die Versickerung hat gezeigt, dass eine Versickerung möglich ist (vgl. Abschnitt II.2., Seite 11).

## **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. Die Kreisstraße liegt soweit vom Plangebiet entfernt, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm der Straße nicht entstehen.

## **3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung**

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

Die Samtgemeinde hat insbesondere zur Sicherung der Versorgung der Neubaugebiete am Nordrand von Schwarmstedt mit Krippen- und Kindergartenplätzen an der Straße „Am Bornberg“ eine neue Kindertagesstätte mit 3 Gruppen errichtet. Eine Erweiterung um 2 Gruppen ist bereits geplant. Diese kann den zusätzlichen Bedarf, der sich durch die Schaffung neuer Wohngrundstücke ergibt, auffangen.

Die vorliegende Planung trägt zur weiteren Auslastung der Grundschule in Schwarmstedt bei und sichert deren Fortbestand. Als weiterführende Schule steht zum einen die KGS Schwarmstedt als Angebotsschule in Schwarmstedt zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es das Angebot der Regelschulen in Hodenhagen und Schwarmstedt. Versorgungsengpässe sind aufgrund der Folgen dieser Planung ebenfalls nicht zu erwarten.

## **4. Belange der Landwirtschaft**

Bei den Ackerflächen im Plangebiet handelt es sich nach der Bodenart um lehmigen Sand (IS) 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.

## **VI. 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.

### **A. Einleitung**

#### **1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 „Auf der Meinte“ liegt am Nordrand der Samtgemeinde Schwarmstedt. Das Plangebiet ist rd. 6,3 ha groß.

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,
- die Anlage eines Grünzugs, 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.

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.

Ausgehend von dem neuen Kreisverkehrsplatz an der Esseler Straße ist die Haupteinfahrtsstraße geplant, die in westlicher Richtung ins Plangebiet führt. Sie führt nach einer Bautiefe in südliche Richtung. Eine 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.

## 2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 46 vorbereiteten Nutzungen, lassen sich untergliedern in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Zur Abschätzung von Art und Umfang der mit dem Bebauungsplan verbundenen Wirkungen wird von der maximal zulässigen Ausnutzung der bauleitplanerischen Festsetzungen ausgegangen.

**Baubedingte Wirkungen** treten nur temporär während der Bauphase auf. Hierbei sind insbesondere temporäre Lärm- und Staubbelastungen zu berücksichtigen. Durch die Bautätigkeit werden zudem i.d.R. die Böden verdichtet, umgelagert oder durch andere Böden/Materialien ausgetauscht.

**Anlagebedingte Wirkungen** sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen (Versiegelung und Überbauung, Veränderung der geländeklimatischen Verhältnisse und Überprägung von Landschaft) verursacht werden.

**Betriebsbedingte Wirkungen** umfassen Wirkungen, die mit der geplanten Wohnnutzung einhergehen. Zu nennen sind Schadstoff- und Lärmbelastungen durch Erschließungsverkehr.

## 3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

### a) Fachgesetze

Für die Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB). Für die Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange sind die Anforderungen nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu prüfen. Hinsichtlich der Betroffenheit von Erhaltungszielen eines Natura 2000 Gebietes durch die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung gelten die Anforderungen gemäß § 34 BNatSchG.

### b) Fachpläne

Für das Samtgemeindegebiet Schwarmstedt liegt der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Heidekreises (Stand 2013) vor, aus dem sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Auf der Meinte“ berücksichtigt werden.

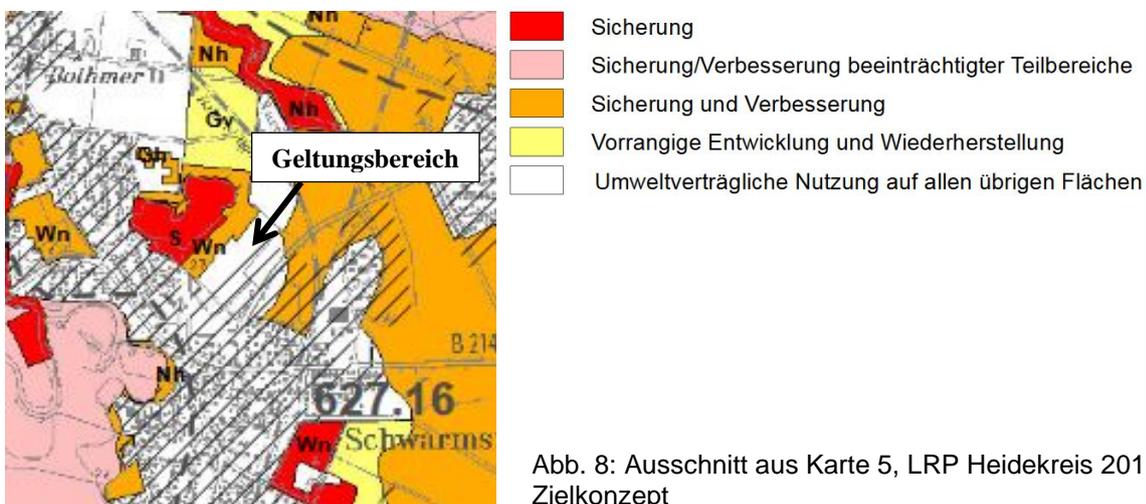
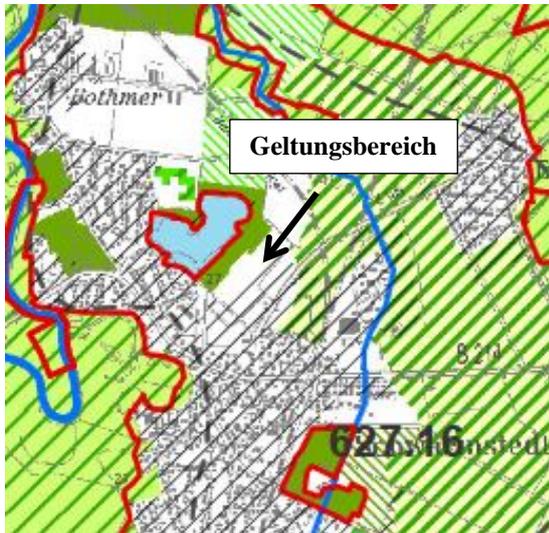


Abb. 8: Ausschnitt aus Karte 5, LRP Heidekreis 2013: Zielkonzept

Gemäß Landschaftsrahmenplan ist der Geltungsbereich Teil des Landschaftsraumes zwischen dem Niederungsbereich des Schwarmstedter Leinetals und der Winsener Talau des Weser-Aller-Flachlandes mit dem Ziel einer umweltverträglichen Nutzung dargestellt, ohne besondere naturschutzfachliche Ziele (s. Abb.8).



Der westlich angrenzende Bereich des Landschaftsschutzgebietes ist mit dem Ziel der Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild, für Boden und Wasser und Klima / Luft dargestellt. Als Zieltypen sind hier naturnahe Laubwälder (Wn) als Pufferzone zum Bothmer See und der See als Stillgewässer außerhalb von Auen und sonstigen Niederungen dargestellt (s. Abb.9).

Abb. 9 Ausschnitt aus Karte 5a, LRP Heidekreis 2013: Zieltypen



Für den Geltungsbereich ist der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms Heidekreis (RROP) vom 25. September 2015 zu berücksichtigen. In diesem ist das Plangebiet aufgrund des hohen Ertragspotenzials als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt (s. Abb.10).

Abb. 10 Ausschnitt aus dem RROP-Entwurf 2015 Heidekreis, Zeichnerische Darstellung



Abb. 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Teilplan 2: Schwarmstedt, Bothmer, Grindau, Essel 2015, in der Fassung vor der 35. Änderung

#### 4. Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Für den Geltungsbereich besteht kein Schutzstatus gemäß Bundesnaturschutzgesetz (s. Abb.12). Direkt westlich angrenzend befindet sich das LSG-SFA 043 „Kiessee bei Bothmer“. „Schutzzweck ist die Bewahrung und Entwicklung eines naturnahen Zustandes des Kiessees und seiner Uferbereiche mit ihren Verlandungszonen, Röhrichtern, Lebensstätten und Rastplätzen wassergebundener Tierarten, wie z. B. Libellen, Amphibien und besonders stöempfindliche Wasservögel.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sollen als Pufferzone zur langfristigen Sicherung des Schutzgebietes dienen und zur Minderung von Beeinträchtigungen durch angrenzende, auch künftige Nutzungen beitragen.“ (Quelle: § 3 Verordnung für das LSG, 19.06.1998). Durch die Flächennutzungsplanänderung verringert sich der Flächenpuffer um ca. 120m, allerdings werden die Flächen aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich, in einer Entfernung von 1.350 m erstreckt sich das FFH-Gebiet Nr. 090 (DE 3021-331) „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“. Der LRP Heidekreis stuft die Niederung des Varrenbruchgrabens als für einen geschützten Landschaftsbestandteil würdiges Gebiet ein und sieht den Bereich nordöstlich an das Plangebiet angrenzend für den vorrangigen Einsatz von Naturschutz-Förderprogrammen vor.

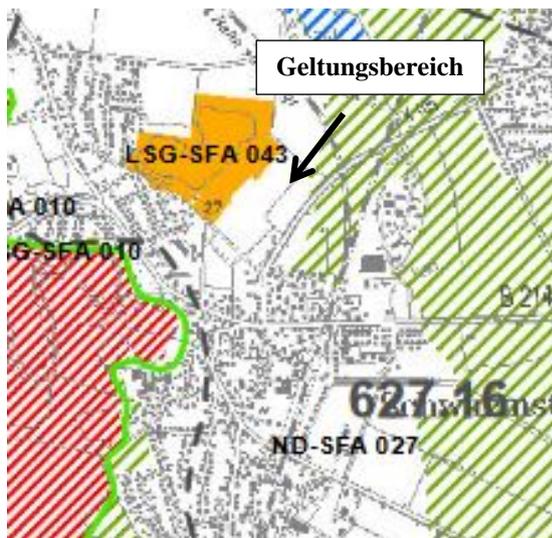


Abb. 12 Ausschnitt aus Karte 6, LRP Heidekreis 2013: Schutzgebiete

#### B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden differenziert nach den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern dargestellt:

- Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

- Das mit der Änderung des BauGB vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführte Schutzgut Fläche wird im Kontext mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt, findet sich prinzipiell aber als integrierendes Schutzgut auch in den übrigen Schutzgütern mit flächenhafter Betroffenheit wieder. Zwar wurde auch schon bisher der Land-/Flächenverbrauch berücksichtigt, durch die eigene Nennung der Fläche als Schutzgut wird das Augenmerk allerdings stärker hierauf fokussiert.

Die Ermittlung des Umweltzustands bildet die Grundlage für die Ermittlung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen (Auswirkungsprognose) und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen.

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen, insbesondere des Landschaftsrahmenplanes Heidekreis, vorhandener Daten der zuständigen Fachämter, sowie eigener Erhebungen (Biototypenerfassung anhand von Luftbildern und Geländebegehung Ende Oktober 2017). Von März bis Juni 2018 erfolgte eine Erfassung der Brutvögel im Plangebiet mittels Revierkartierung als wesentliche Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung.

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 2013), sofern keine besonderen Schutzwürdigkeiten der abiotischen Schutzgüter und des Landschaftsbildes bestehen.

## **1. Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“**

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Hierzu sind insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) und seine Verordnungen sowie die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung zu beachten.

### **a) Bestand und Bewertung**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich von Schwarmstedt, welches hier durch Acker- und Baumschulflächengeprägt ist. Es bildet den Übergang in die freie Landschaft, zum Bothmer See mit umgebenden waldähnlichem Gehölzrand sowie der Varrenbruchgraben-Niederung. Im Rahmen der Flächenbewirtschaftung können im Plangebiet selbst sowie für angrenzende Wohnnutzungen potenziell temporäre Belastungen auftreten (Staub, Gerüche, Lärm), insbesondere zur Erntezeit. Die Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der K 105 liegen im Geltungsbereich (innerhalb WA) unterhalb der zur Beurteilung von Verkehrslärm heranzuziehenden Orientierungswerte des Beiblatts zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete: (55dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht (GTA 2019, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 43 „Neue Gärten“ (gemäß Analogieschluss)).

Der Landschaftsraum nordwestlich von Schwarmstedt, in dem der Geltungsbereich liegt, hat Bedeutung für die Feierabenderholung. Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein Grasweg, der als „Grünverbindung“ vom Neubaugebiet aus nach Norden in die Landschaft genutzt wird (Spaziergänger, Radfahrer, Hunderauslauf).

### **b) Auswirkungsprognose**

Für das Schutzgut „Mensch“ sind im Plangebiet keine erheblich negativen Auswirkungen durch Lärmimmissionen zu erwarten, die geltenden Orientierungswerte werden im Bereich der geplanten WA eingehalten. Durch die Bauflächenentwicklung ist nicht von einem erheblich Zuwachs an Verkehrsaufkommen bzw. Lärmbelastung durch Verkehr (Erschließungsverkehr) auf

der Esseler Straße (K 105) auszugehen. Da kein Straßenanschluss des Bereichs „Auf der Meinte“ an die Straße „Am Neuen Lande“ vorgesehen ist, wird eine Beeinträchtigung des südlich schon vorhandenen Neubaugebiets durch Durchgangsverkehr vermieden.

Durch die geplante Wohnbauentwicklung wird der Siedlungsrand weiter nordöstlich in bislang noch unbebaute Landschaft verschoben, das Wohnumfeld wird zunehmend durch Bebauung überprägt. Allerdings weist der Geltungsbereich wenig erlebniswirksame Landschaftsstrukturen auf.

Die Wegeverbindung Richtung Nordosten bleibt durch die Festsetzung eines 10m breiten Streifens als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug mit Spielplatz und Fuß- und Radweg erhalten bzw. wird als Grünverbindung entwickelt.

## **2. Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“**

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG).
- „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG).

Die Beurteilung erfolgt getrennt nach den Teilschutzgütern Pflanzen und Tiere. In der Summe ist hiermit auch der Aspekt der biologischen Vielfalt abgedeckt.

### **a) Teilschutzgut Biotope / Pflanzen: Bestand und Bewertung**

Die Erfassung der Biotoptypen (vgl. Karte 1: Biotoptypen und Avifauna, Seite 33) erfolgt durch Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung 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 und ist zugleich Grundlage für die Eingriffs- Ausgleichsbilanz.

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

Tab. 1 Biotoptypenbestand, Bewertung und Biotopschutz im Plangebiet (Ist-Situation) aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplans

Bestand (tatsächliche Nutzung)				
Biotoptypen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor
			[m <sup>2</sup> ]	
11.1	A	Acker	56.318	1
12.1.2/13.3	GRA/TF	Artenarmer Scherrasen / Unversiegelte Flächen	1.052	1
10.4.2	UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	986	3
9.5	GE	Artenarmes Extensivgrünland	2.128	3
11.3.1	EBB	Baumschule	1.716	1
11.2.2	EGB	Blumen- Gartenbaufläche	35	1
2.10.1	HFS	Strauchhecke	173	3
13.4	X	Versiegelte Fläche	787	0
<b>Summe Bestand</b>			63.195	
2.13	HB	Einzelbaumbestand (5 Bäume)	100	2

Durch Multiplikation der Flächengröße des jeweiligen Biotoptyps mit dem Wertfaktor ergibt sich der Flächenwert als Grundlage für die quantitative Ermittlung des Eingriffs bzw. des Kompensationsbedarfs.

Der Planungsraum ist durch die intensiv genutzte Ackerfläche auf Sandboden geprägt. Östlich grenzt ein Baumschulquartier des an der Esseler Straße ansässigen Baumschulbetriebes an (hier Verlauf des geplanten Verkehrsanschlusses an die Esseler Straße). Ganz im Nordosten des Geltungsbereichs befindet sich an dem hier verlaufenden Wirtschaftsweges eine kleine Grünlandparzelle, die als Extensivgrünland mit geringer Nutzungsintensität (Mähgrünland) anzusprechen ist. Weiter östlich, Richtung Esseler Straße wird das vormalige Grünland mittlerweile als Blumen- und Kürbisfeld genutzt.

Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs sind nur entlang des Grasweges auf den ersten ca. 100m vom nördlichen Wirtschaftsweg ausgehend Richtung Südwesten vorhanden. Hier gibt es eine Strauchhecke aus überwiegend einheimischen Gehölzarten mit einzelnen Bäumen vor dem eingezäunten Baumschulquartier, welche im Schnitt einen Brusthöhendurchmesser von 20cm haben. Im weiteren südwestlichen Verlauf befindet sich der Gehölzstreifen jenseits des Zaunes innerhalb der Baumschulfläche. Neben den überwiegend heimischen Gehölzarten stehen einige Fichten, die nahezu alle abgängig sind. Der Wirtschaftsweg im Norden (außerhalb des Geltungsbereichs) wird überwiegend jungen Laubbäumen, z.T. Heister gesäumt. Die Esseler Straße wird im Bereich des geplanten Verkehrsanschlusses von relativ jungen Straßenbäumen (Ahorn, BHD im Schnitt 15 cm, Stammumfang kleiner 50 cm) gesäumt, 5 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs.

Insgesamt überwiegen gering wertige Biotoptypen deutlich.



Abb. 13: Blick über die Ackerfläche von Nordosten



Abb. 14: Kleine Extensivgrünland im Norden



Abb. 15: Nördlich angrenzender Wirtschaftsweg mit jungen Baumbestand



Abb. 16: Im Hintergrund das Neubaugebiet südlich des Geltungsbereichs



Abb. 17: Der Grasweg entlang der südöstlichen Grenze mit Strauchhecke vor dem Zaun



Abb. 18: Grasweg im weiter südwestlichen Verlauf mit Strauchhecke hinter dem Zaun



Abb. 19: Straßenbäume an der Esseler

### Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen:

Westlich grenzt ein weiteres Ackerflurstück an den Geltungsbereich als verbleibender Puffer zum ca. 120 bis 130 m entfernt liegenden, naturnah gestalteten und Gehölz gesäumten Bothmer Kieselsee an; im Norden befinden sich weitere Ackerflächen (bis Varrenbruchgraben). Im Osten sind ebenfalls Ackerflächen und weitere Baumschulquartiere vorhanden. Somit sind im unmittelbaren Umfeld vor allem gering wertige Biotopstrukturen.

### Biotopverbund:

Im LRP des Heidekreises (2013) sind in der Karte 5a: Zielkonzept/Verbundsystem (s. Abb. 9) für den Geltungsbereich keine Ziele für die Entwicklung des Biotopverbundes dargestellt. Diese beschränken sich auf den Bothmer See und den östlich angrenzenden Randbereich (LSG) bis zum Geltungsbereich, mit dem Ziel hier naturnahen Laubwald außerhalb von Auen und Niederung zu entwickeln.

### **b) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose**

Durch die Bebauungsplanänderung kommt es im Vergleich zum Istzustand zwar zu einer Zunahme von versiegelten Flächen, von Verlust und Überbauung sind hauptsächlich geringwertige Biotopstrukturen betroffen, in geringen Umfang gehen artenarmes Extensivgrünland, Extensivrasen-Einsaat und eine Strauchhecke verloren. Für den Verkehrsanschluss an die Esseler Straße müssen voraussichtlich 5 Straßenbäume (Ahorn, Stammumfang <50 cm) gefällt werden.

Durch die geplante Siedlungserweiterung geht Aufwertungspotenzial für die Lebensraumstrukturen im Umfeld des Bothmer Sees und als Puffer zum bestehenden Landschaftsschutzgebiet verloren, es verbleibt aber ein ca. 100m breiter Ackerstreifen. Durch den festgesetzten 10m Streifen entlang der westlichen und z.T. auch entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kommt es auch zu einer strukturellen Aufwertung des Raumes. Mit der geplanten Anlage einer Baum-/Strauchhecke mit vorgelagerten Staudensäumen werden u.a. Vögel des Halboffenlandes und Gehölzbrüter gefördert.

Tab. 2 Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Bebauungsplanänderung

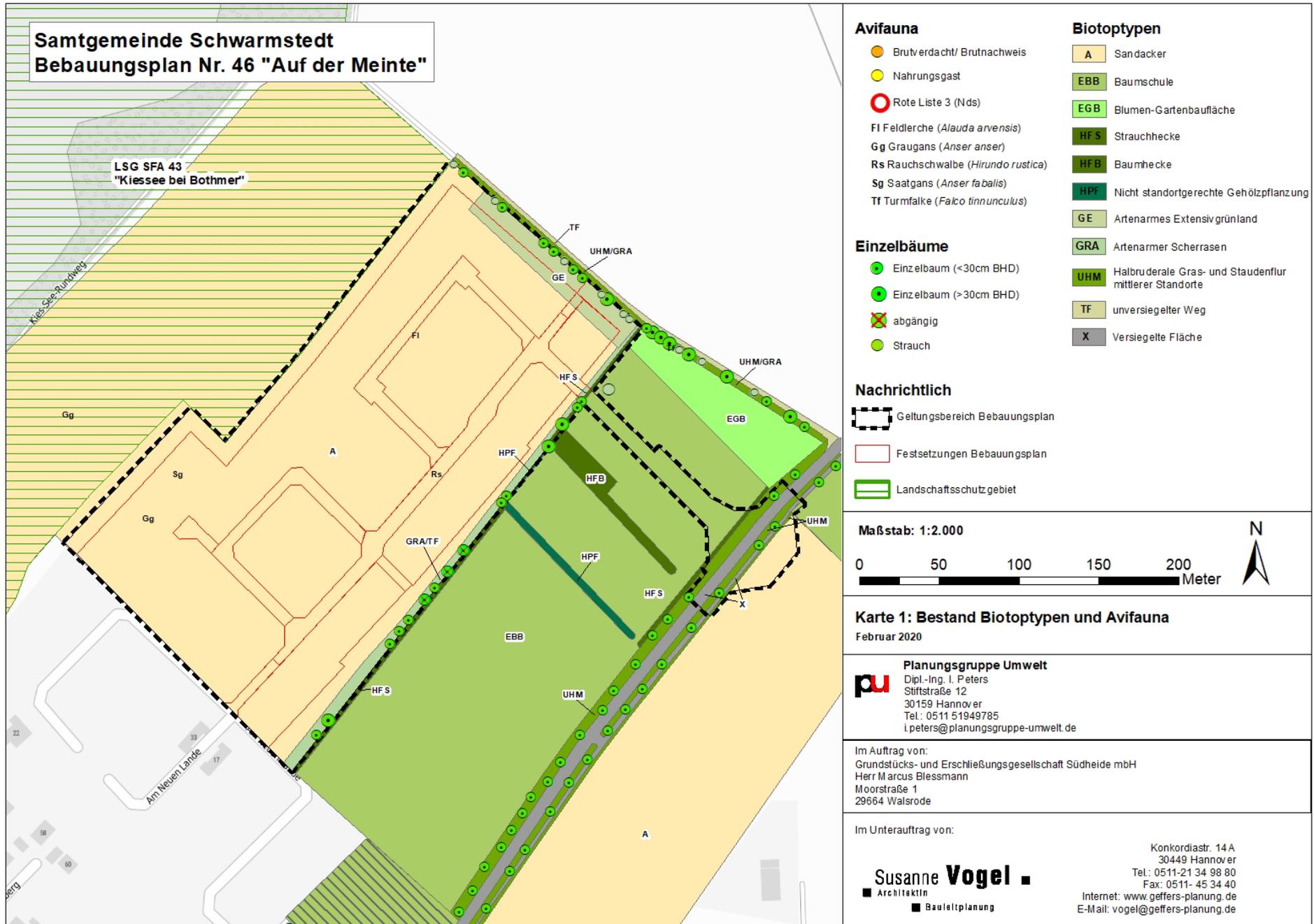
Geplante Nutzung				
Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp		Fläche	Wertfaktor
			[m <sup>2</sup> ]	
<b>Allgemeines Wohngebiet (GRZ max. 0,45), 42.334 m<sup>2</sup></b>				
13.4	X	Versiegelte Fläche (45% Flächenanteil)	19.050	0
12.6.4	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten (55% Flächenanteil)	23.284	1
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche (10.861 m<sup>2</sup>)</b>				
13.4	X	versiegelte Fläche (80%)	8.689	0
12.1.2	GRA	Scherrasen	2.172	1
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Fuß- und Radweg (506 m<sup>2</sup>)</b>				
13.4	X	versiegelte Fläche (80%)	405	0
12.1.2	GRA	Scherrasen (20%)	101	1
<b>Fläche für Maßnahmen zum Schutz von N+L (4.736 m<sup>2</sup>)</b>				
2.10.3	HFB	Baumhecke	4.736	3
<b>Öffentliche Grünfläche, Grünzug (4.758 m<sup>2</sup>)</b>				
12.12.2	PZA	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	3.958	2
12.11.8	PSZ	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage	800	1
<b>Summe Planung</b>			<b>63.195</b>	

### Betroffenheit angrenzender Nutzungen und Biotopstrukturen

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs sind auch nur gering wertige Biotopstrukturen betroffen. Die Ackerfläche als Pufferzone zum LSG Bothmer See reduziert sich um ca. die Hälfte, so dass potenziell negative Wirkungen von den zukünftigen Siedlungsflächen (verkehrsbedingte Immissionen und Beunruhigung) näher rücken. Allerdings ist dieser Bereich aktuell durch intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

### Betroffenheit Biotopverbund

Da für den Geltungsbereich selbst keine besondere Bedeutung im Biotopverbundkonzept für den Heidekreis besteht (s.o.) sind keine unmittelbaren negativen Auswirkungen/Einschränkungen mit der Flächennutzungsplanänderung verbunden.



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Auf der Meinte“ mit örtlicher Bauvorschrift

### c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Dazu wurde ein faunistischer Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom Dipl.-Biologen Hauke Ballasus, Hannover erarbeitet, dessen Ergebnisse auf einer Revierkartierung der Vögel im Zeitraum von Ende März bis Anfang Juli 2018 basieren. Die Untersuchungsfläche umfasst die Ackerflächen des Geltungsbereiches und im Umfeld, die angrenzende gesamte Baumschulfläche wurde miterfasst, ohne flächengenaue Kartierung. Aufgrund des vorhandenen Lebensraumpotenzials wurde die Geländeerfassung auf die Artengruppe Vögel beschränkt.

#### Vögel

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. 3 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				
(Amsel)	<i>Turdus merula</i>						(BV)	(≥ 2)
<b>Buchfink</b>	<b><i>Fringilla coelebs</i></b>						<b>NG/DZ</b> <b>(BV)</b>	<b>6</b> <b>(1-2)</b>
<b>Dohle</b>	<b><i>Corvus monedula</i></b>						<b>ÜF</b>	<b>1</b>
(Dorngrasmücke)	<i>Sylvia communis</i>						(BV)	2
<b>Elster</b>	<b><i>Pica</i></b>						<b>ÜF/NG?</b> <b>(BZ)</b>	<b>2</b> <b>(1)</b>
<b>Feldlerche</b>	<b><i>Alauda arvensis</i></b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>			<b>BV</b>	<b>1</b>
<b>Graugans</b>	<b><i>Anser</i></b>						<b>NG</b> <b>(NG)</b>	<b>2</b> <b>(15)</b>
(Grünfink)	<i>Carduelis chloris</i>						BV	(≥ 2)
(Hausrotschwanz)	<i>Phoenicurus ochruros</i>						(BV)	(1)
(Heckenbraunelle)	<i>Prunella modularis</i>						(BV)	1
(Klappergrasmücke)	<i>Sylvia curruca</i>						(BV)	(1)
(Kohlmeise)	<i>Parus major</i>						(BV)	(2)
(Kranich)	<i>Grus</i>				X	x	ÜF	10
(Mönchsgrasmücke)	<i>Sylvia atricapilla</i>						BV	1
<b>Rabenkrähe</b>	<b><i>Corvus corone</i></b>						<b>NG</b> <b>(NG)</b>	<b>4</b> <b>(4)</b>

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gefährdung gemäß RL			EU-VR	§§	Status	Anzahl, HKL
		Nds.	T-Ost	D	Anh. I			
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	3	3			NG	2
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>						NG (BV)	3 (1-2)
(Rotmilan)	<i>Milvus</i>	2	2	V	X	x	(ÜF/NG?)	(1)
Saatgans	<i>Anser fabalis rossicus</i>						NG	1
(Turmfalke)	<i>Falco tinnunculus</i>	V	V			x	NG	(1)
(Zilpzalp)	<i>Phylloscopus collybita</i>						(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. 4 verortet die Nachweise der planungsrelevanten Arten mit Brutvogel- bzw. belegtem Nahrungsgaststatus auf den Ackerflächen sowie auch die der als Nahrungsgäste quantitativ hervortretenden Gänse.

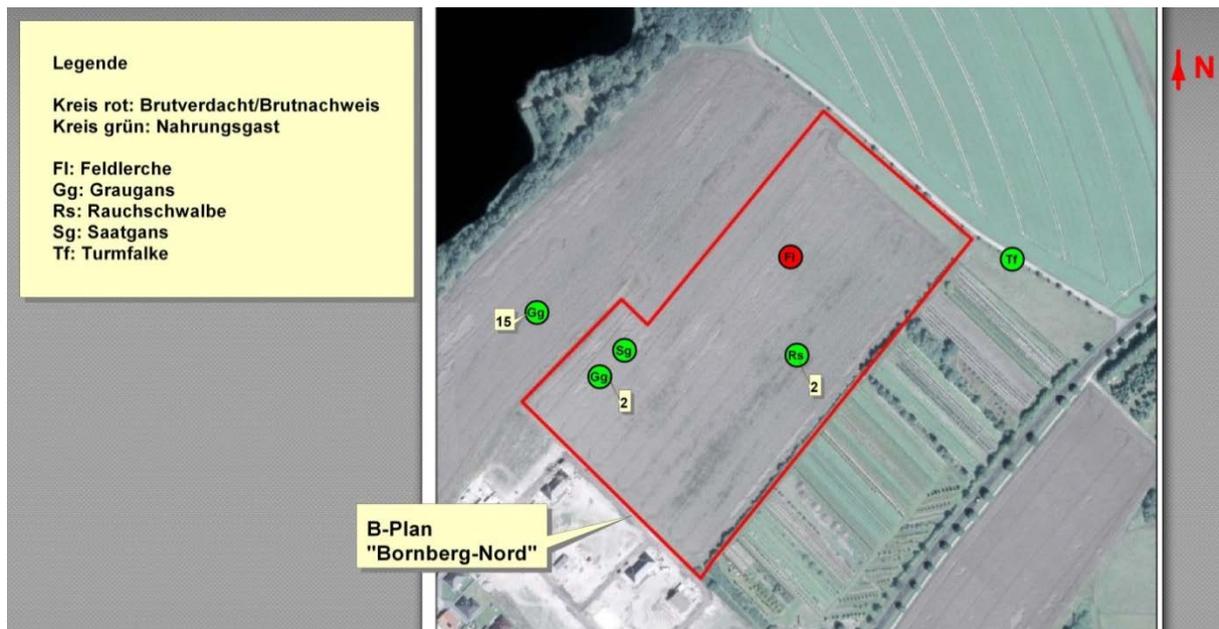


Abb. 20 Planungsrelevante Arten sowie Grau- und Saatgans im UG und angrenzenden Umfeld (Ballasus, 2018)

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.

#### **d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose**

Beeinträchtigungen für das Lebensraumpotenzial für Vögel sind insbesondere durch die vorge-sehene Umwandlung der Ackerflächen in Wohnbebauung und Störwirkungen in Folge der Ent-wicklung von Wohnbauflächen zu erwarten. „Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung ist [...] ausschließlich für die Feldlerche durch den Verlust ihres Reviers in der B-Plan- [bzw. Flächennutzungsplan-Fläche – Ergänzung d. Verf.] gegeben. Dabei kann diese nicht ins direkt nordwestlich angrenzende Ackerland ausweichen, da dieses durch die Gehölze des weiter nordwestlich gelegenen Sees bereits beeinträchtigt ist und der Sektor durch die zusätzlich durch die geplante Bebauung im B-Plan eintretende Sichtverschattung mit Si-cherheit als Feldlerchenhabitat komplett entfällt.“ (Ballasus, 2018, S.12).

Der Lebensraum der überwiegend in der Baumschulfläche brütenden Vogelarten, wird verklei- nert, störanfällig sind die vorkommenden Arten jedoch nicht, so dass Beeinträchtigungen durch Gehölzverluste auf ein Minimum beschränkt bleiben. Die Gehölzverluste in diesem Bereich sind ohnehin minimal, da sich nur ein geringer Teil innerhalb des Geltungsbereichs befindet. Eine Prüfung der wenigen Bäume als Überhälter in der Strauchhecke im belaubten Zustand auf Höhlen oder Spalten hat keinen positiven Befund ergeben. Das Höhlenpotenzial der noch rela- tiv jungen Straßenbäume innerhalb des Geltungsbereichs ist ebenfalls gering.

#### **3. Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“**

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden ist das Bundes-Bodenschutz- gesetz (BBodSchG) und fokussiert sich dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen, die im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs nach Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) enthalten sein soll. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) benennt dazu die zu berücksichtigenden Bodenfunktionen. Besonders die natürlichen Bodenfunktionen und die Ar- chivfunktion sollten bei der Bewertung beachtet werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sol- len schädliche Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermie- den werden. Natürliche Funktionen umfassen die Funktionen des Bodens als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganis- men,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoff-kreis- läufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Fil- ter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (vgl. §§ 1 und 2 (2) BBodSchG sowie Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG).
- Mit Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Böden, welche eine besondere Schutzwürdigkeit bzw. besondere Bedeutung aufweisen.

- Böden mit besonderen Standorteigenschaften für die Biotopentwicklung/ Extremstand- orte,
- naturnahe Böden (z. B. alte Waldstandorte),
- seltene bzw. kultur- oder naturhistorisch bedeutsame Böden.

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen Bö- den sind die Anforderungen über die Biotopkompensation mit abgedeckt. Als Grundlage

wurden neben dem LRP die Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG, (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) verwendet.

### a) Bestand und Bewertung

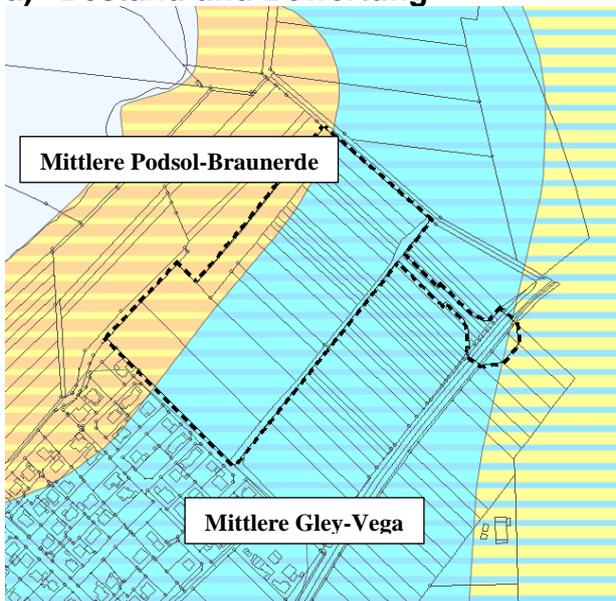


Abb. 21 Bodentypen (Ausschnitt aus BK 50, Bodenkarte WMS-Dienst LBEG)

Gemäß der Bodenkarte (BK 50) ist der südöstliche Teilbereich dem Bodentyp Mittlere Gley-Vega (entwässert), der nordwestliche Teil dem Bodentyp Mittlere Podsol-Braunerde zuzuordnen. Als Bodenart steht lehmiger Sand mit einer Acker-/Grünlandzahl von 50/47 im Verbund mit stark lehmigem Sand mit einer Acker-/Grünlandzahl von 55/50 an (die Skala reicht bis zu 100 Bodenpunkte). Nach den Auswertungen des LBEG auf der Grundlage der BK 50 sind die lehmigen Sande der Gley-Vega im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs hoch verdichtungsgefährdet (Quelle: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> Aufruf 22.05.2019, vgl. Abb. 2222)

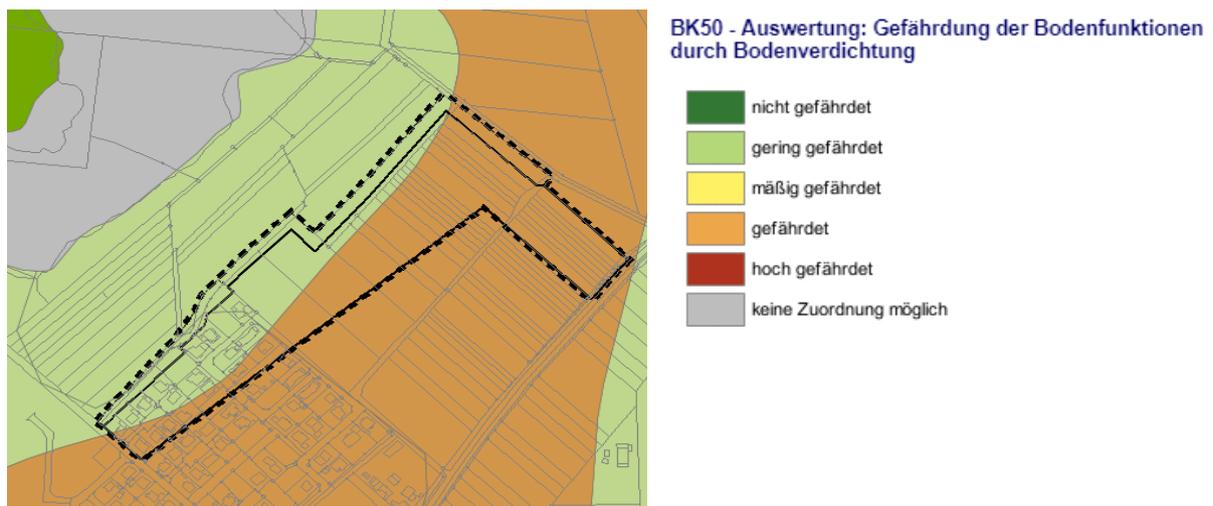


Abb. 22: Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>)

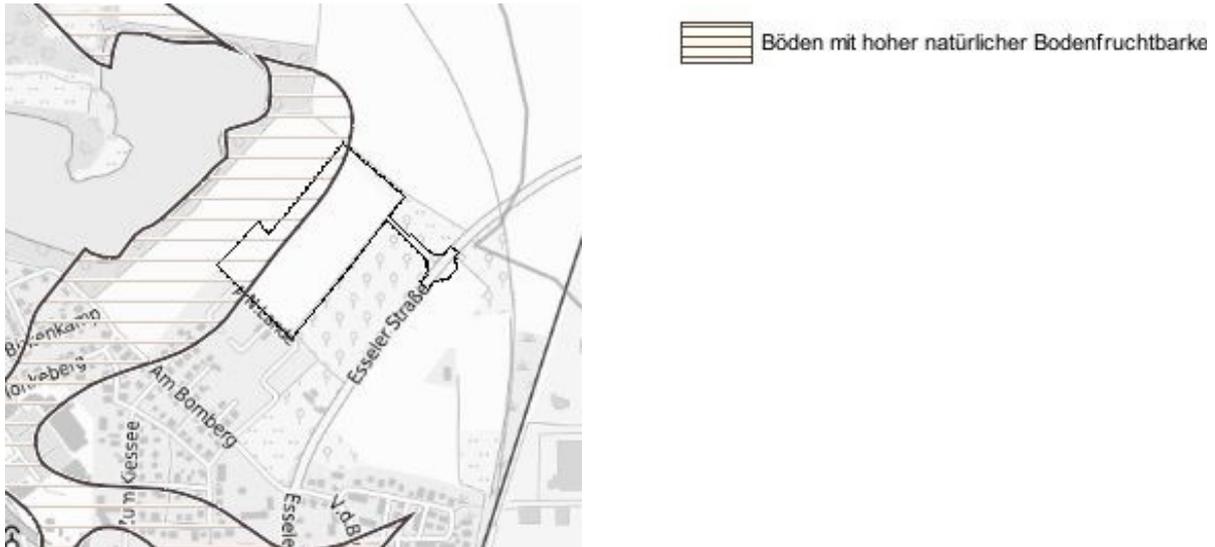


Abb. 23 Suchraum schutzwürdige Böden - Böden mit hoher natürlichen Bodenfruchtbarkeit“ (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/public/ogc.>)

Die Bodenflächen im Bereich der Podsol-Braunerde weisen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (Stufe 5) auf und werden als Suchraum für schutzwürdige Böden dargestellt, s. Abb.21 (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> Aufruf 23.05.2019). Im Bereich der Vega ist die Bodenfruchtbarkeit als mittel (Stufe 4) einzuschätzen (Quelle: s.o.).

## b) Auswirkungsprognose

Das Schutzgut „Boden“ und „Fläche“ wird auf ca.45% der Fläche durch Überbauung / Versiegelung im Bereich der Wohn- und Nebengebäude sowie Zuwegungen und Parkplätze erheblich beeinträchtigt. Wesentliche Bodenfunktionen gehen weitestgehend verloren. Im westlichen Teil der Änderungsfläche werden im Bereich der hier verbreiteten Podsol-Braunerde schutzwürdige Böden aufgrund hoher Bodenfruchtbarkeit überplant. Durch die hier festgelegte Maßnahmenfläche für den Natur- und Landschafts- und Bodenschutz zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes, wo es zu keiner Überbauung oder Überformung des Bodens kommt, können die negativen Auswirkungen minimiert werden.

Die Kompensation für die Schutzgüter Boden und Fläche erfolgt im Kontext mit der Bilanzierung und den Maßnahmen für den Verlust von Biotoptypen.

## 4. Schutzgut „Wasser“

Für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags-/ Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG). Darüber hinaus sind die Ziele des WHG zu berücksichtigen, wie sie insbesondere in § 6 Abs. 1 WHG und in Umsetzung der Anforderungen der WRRL speziell bezogen auf das Grundwasser in § 47 Abs. 1 WHG formuliert sind. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Bereiche mit einer besonderen Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit hinsichtlich der Aspekte der Grundwasserneubildung und der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag.

Als Grundlage wurden die hydrogeologischen Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG, ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) verwendet.

### a) Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet ist der hydrologischen Landschaft „Weser-Aller-Geest“ zuzuordnen. Nach dem LRP Heidekreis liegen für den Geltungsbereich keine besonderen Funktionen bzw. Gefährdungen des Schutzgutes Wasser vor. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit >150-200mm/a im mittleren Bereich. Nördlich schließt sich das vorläufig zu sichernde Überschwemmungsgebiet des Varrenbruchgrabens und das Überschwemmungsgebiet der Aller an. Der Grundwasserstand liegt im Geltungsbereich im langjährigen Mittel bei etwa +24,0 m NHN<sup>1</sup>, d.h. ca. 2,30 m unter OK Gelände (<https://www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver/nibis-kartenserver>). Bei den einmaligen Bohrungen zum Baugrundgutachten (Schnack Ingenieurgesellschaft 2019) wurde ein GW-Stand von 3,23-3,40m unter GOK gemessen.

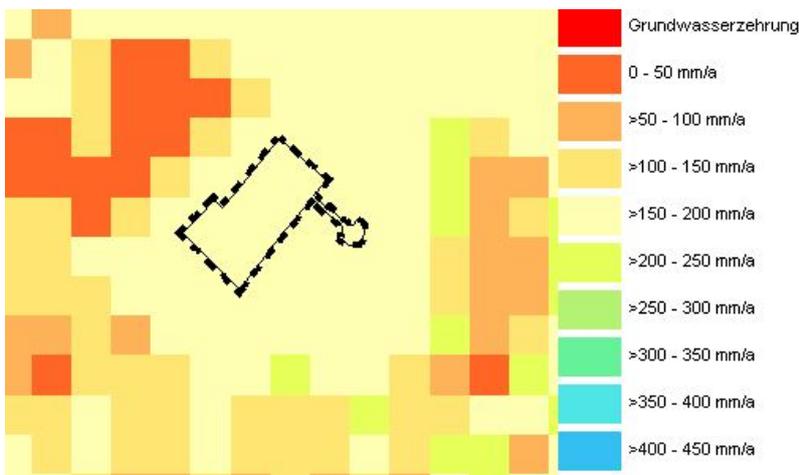


Abb. 24 Grundwasserneubildung, Ausschnitt aus der hydrologischen Karte von Niedersachsen, 1:200.000 (WMS Dienst: <http://nibis.lbeg.de/net3/public/>)

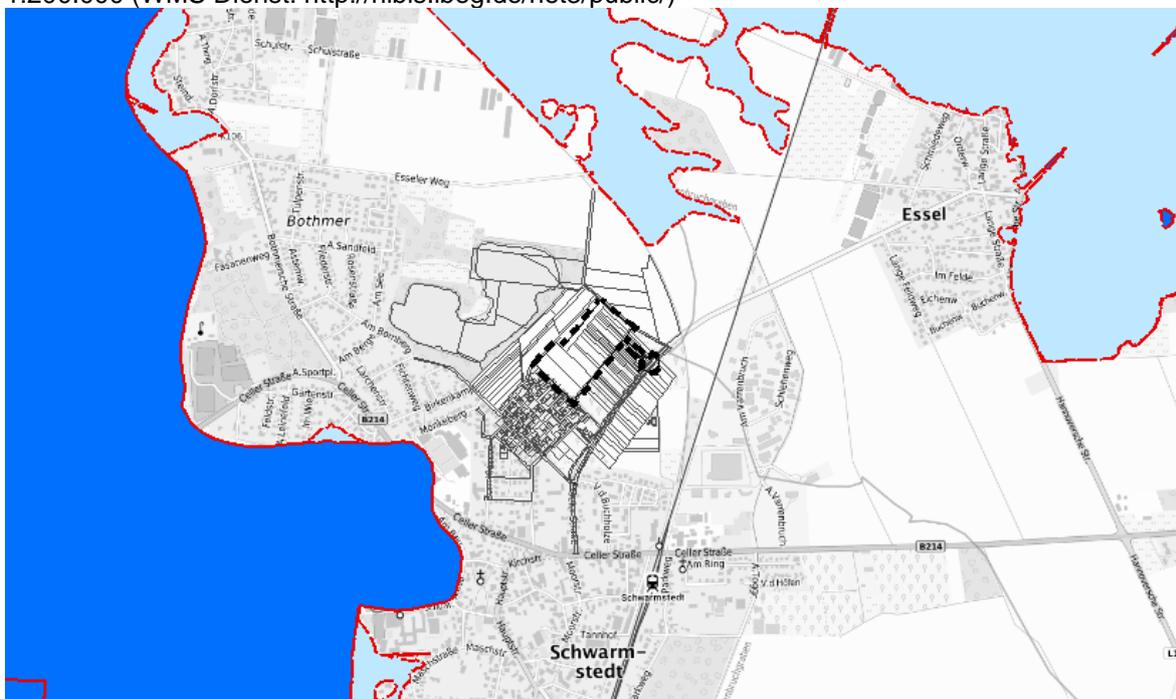


Abb. 25 Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikogebiete (hellblau) außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Ausschnitt aus Hydrologie WMS-Dienst LBEG)

<sup>1</sup> NHN = Normalhöhennull

## **b) Auswirkungsprognose**

Durch die Darstellung von Wohnbauflächen wird eine bauliche Entwicklung im Umfang von ca. 45% der Gesamtfläche mit Versiegelung und Überbauung vorbereitet. Ein dauerhafter Verlust der Grundwasserneubildung sowie eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses wird durch Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes vermieden, die Ziele der Retention in der Fläche (nach §§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und 6 (1) Nr. 5 und 6 WHG) werden auch weiterhin gewährleistet. Bei der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass das Grundwasser vor dem Eintrag von Schadstoffen geschützt wird.

Die Kompensation erfolgt im Kontext mit der Bilanzierung und den Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Biotoptypen.

## **5. Schutzgut „Klima und Luft“**

Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen, dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Die Untersuchung des Schutzgutes Klima/Luft orientiert sich an dem Vermögen von Flächen und Landschaftsstrukturen, über lokale und regionale Luftaustauschprozesse (Kalt- und Frischluftzufuhr) klimatischen und lufthygienischen Belastungen bei austauscharmen Wetterlagen entgegenzuwirken.

### **a) Bestand und Bewertung**

Stark befahrene Straßen mit einem negativen Einfluss auf die Luftqualität sind im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Durch die geringe Größe des Gebiets sowie der lockeren Bebauung sind keine stärkeren Aufheizungen zu erwarten. Der Planungsraum weist daher eine geringe stadtklimatische Bedeutung und Empfindlichkeit auf.

## **b) Auswirkungsprognose**

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs am Rande des landschaftlich geprägten Außenbereichs, umgeben von Acker- und locker bebauten Siedlungsflächen sowie des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens und der relativ geringen Bebauungsintensität ist nicht von einer erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigung auszugehen.

## **6. Schutzgut „Landschaft“**

Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren (vgl. § 1 Abs. 5 BNatSchG). Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der Informationen des LRP LK Harburg und einer Geländebegehung.

### **a) Bestand und Bewertung**

Der Geltungsbereich ist Teil einer Landschaft, die durch Ackerbau geprägt und großräumig gegliedert ist. Dem Landschaftsbildtyp „Ackerbau dominierte Niederung“ wird im LRP Heidekreis nur eine geringe Bedeutung beigemessen. Dem Landschaftsbildtyp „Von Nutzungsvielfalt geprägter Talraum“ des Varrenbruchgrabens ca. 500 m nördlich des Geltungsbereichs, bei dem durch Grünlandnutzung und einem naturnahen Waldbereich das Geländere Relief deutlich wahrnehmbar ist, wird eine hohe Bedeutung beigemessen.

Der Geltungsbereich mit den vorhandenen Neubauten im Südwesten und ansonsten Acker- und Baumschulfläche weist wenig erlebniswirksamen Strukturen auf. Eine visuelle Vorbelastung ist nicht vorhanden.

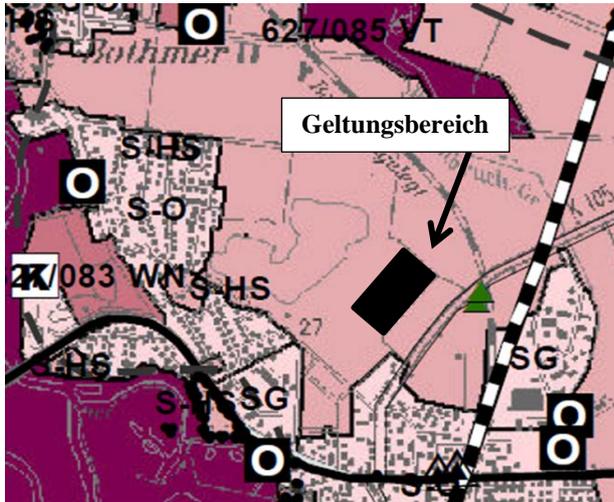


Abb. 26 Landschaftsbild: Bewertung der Landschaftsbildeinheiten (Ausschnitt aus Karte 2 LRP Heidekreis, 2013)

## b) Auswirkungsprognose

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bereitet eine wohnbauliche Nutzung vor, die zu einer visuellen Überprägung der Landschaft in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Bothmer See führt. Allerdings wird das entstehende Wohngebiet durch die geplante randlichen Maßnahmen- und Grünflächen eingebunden. Beeinträchtigungen durch verkehrliche Erschließungsmaßnahmen werden nur für die innere Erschließung entstehen.

## 7. Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Unter Kultur- und Sachgütern werden geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart verstanden. Wesentliche Umweltziele bestehen:

- In der Erhaltung und Entwicklung historisch geprägter und gewachsener Kulturlandschaften in ihren prägenden Merkmalen (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG, § 1 BNatSchG).
- Im Erhalt von Baudenkmalern, Bodendenkmälern und Denkmalbereichen sowie erhaltenswerten Ortsteilen und angemessener Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen (§ 1 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen).

### a) Bestand und Bewertung

Bodendenkmale sind im Heidekreis sehr häufig und weit verteilt. Es handelt sich um Relikte ehemaliger Siedlungen und Bautätigkeiten oder um kulturhistorische Gegenstände. Im betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Im Umfeld sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Konkrete Informationen zu Bodendenkmalen im Geltungsbereich liegen allerdings nicht vor.

## **b) Auswirkungsprognose**

Da das Auftreten von kulturhistorisch bedeutsamen Elementen im Geltungsbereich nicht auszuschließen ist, können negative Auswirkungen durch Grabungs- und Bautätigkeit nicht ausgeschlossen werden. Daher sind infolge der Aufstellung des B-Planes zunächst keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter erkennbar. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist es aus denkmalfachlicher Sicht erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen, um ggf. frühzeitig entsprechende Sicherungsmaßnahmen veranlassen zu können. Sollten im Rahmen der geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder geringe Spuren davon (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg oder einem Beauftragten der archäologischen Denkmalpflege sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG), bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im vorliegenden Fall ist auszuschließen, dass sich über die im Umweltbericht berücksichtigten schutzgutbezogenen Sachverhalte hinaus weitere nachteilige Synergieeffekte bzw. Wechselwirkungen ergeben, die dazu führen, dass die Gesamtbelastung einzelner Ökosystem-Komplexe in so erheblicher Weise von dem schutzgutspezifisch ermittelten Prognosezustand abweicht, dass dies für die Entscheidungsfindung von Bedeutung ist.

## **9. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Nutzungsstruktur (landwirtschaftliche Nutzung) bestehen bleiben. Der grundsätzlich bestehende Bedarf an Wohnbauflächen könnte dann allerdings nicht umgesetzt werden.

## **10. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)**

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 31 ff. BNatSchG.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

### **a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen**

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, um die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern. Außerdem sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Siehe dazu den folgenden Abschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“.

## c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Nordöstlich des Plangebietes und am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Schwarmstedt erstreckt sich das FFH-Gebiet Nr. 80 (DE 3021-331) „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“. Das FFH-Gebiet ist in großen Teilen überlagert von dem EU-Vogelschutzgebiet Nr. V23 (DE3222-401) „Untere Allerniederung“. Negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und das EU-Vogelschutzgebiet sind aufgrund der Entfernung (1.300 m für den nordöstlich gelegenen Teil) und der bereits gegebenen Siedlungsrandlage nicht zu erwarten.

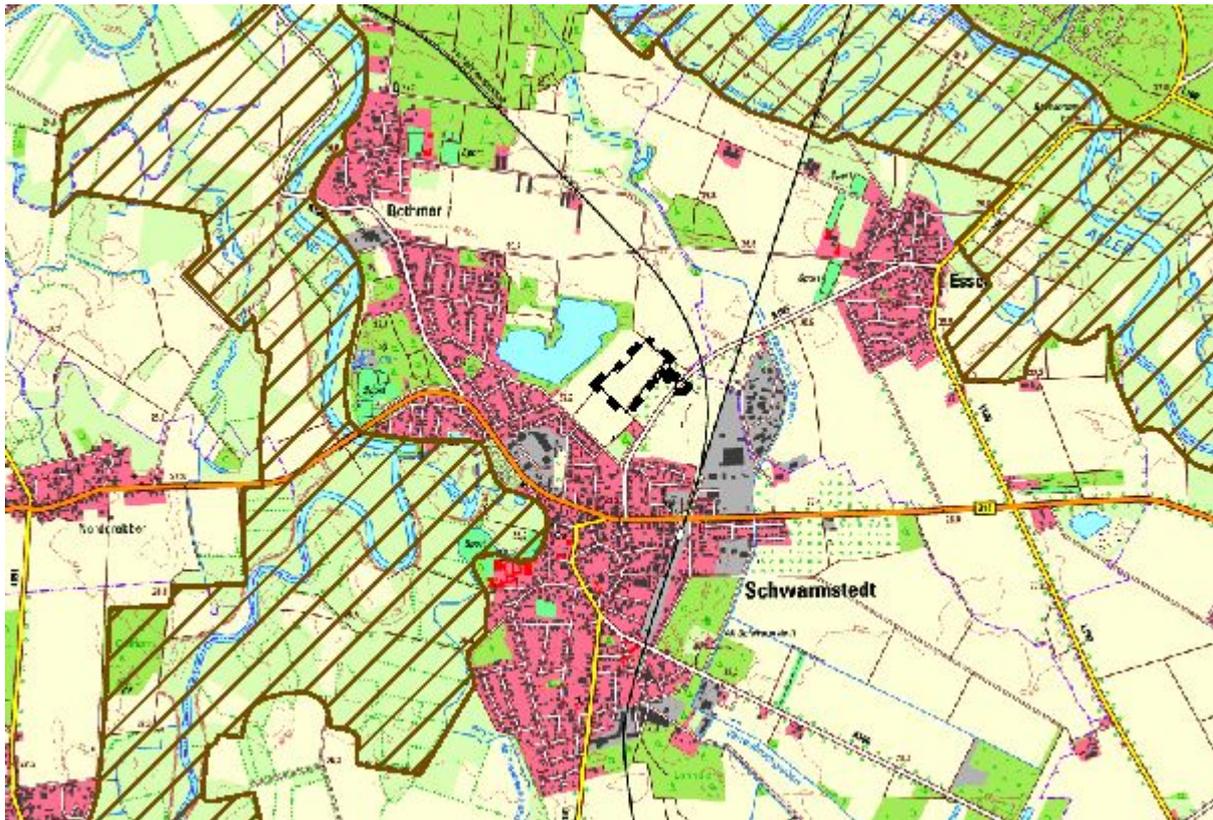


Abb. 27 Übersicht FFH-Gebiet Nr. 030 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“

## d) Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1 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 Ein- und 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. Weitergehende Standards als in der Verordnung und im Gesetz festgelegt sind aus der Sicht der Gemeinde im vorliegenden Fall nicht zu treffen. Die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser durch private Bauende ist aus der Sicht der Gemeinde für

verbindliche Regelungen, wie sie § 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB ermöglicht, wenig geeignet. Es soll den privaten Bauenden überlassen werden, welche Maßnahmen sie zur Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Minderung ergreifen. Jedoch wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit der Anordnung der Grundstücke und durch die Zulässigkeit von Photovoltaik-Elemente auf den Dächern im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert.

## **11. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Vorrangiges Anliegen im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung ist zunächst die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot, fachlich - technisches Optimierungsgebot). Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern. Zudem werden Maßnahmen benannt, die über die Anforderungen der Eingriffsregelung hinaus zur Minimierung nachteiliger Umweltwirkungen vorgesehen sind.

### **a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

#### **Boden- und Wasserschutz**

Durch die Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der nördlichen/nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs, wo es zu keiner Überbauung oder Überformung des Bodens kommt, können die negativen Auswirkungen für den hier verbreiteten schutzwürdigen Boden aufgrund hoher Bodenfruchtbarkeit minimiert werden.

Im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche im Geltungsbereich sollten folgende Schutzvorkehrungen getroffen werden:

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
- Bauarbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sollten durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen im Zusammenhang mit den Kompensationsmaßnahmen für Biotopverlust durchgeführt werden (z.B. Extensivierung, Renaturierung, Wiedervernässung, Entsiegelung).

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Grundwasser- und Oberflächengewässerschutzes von großer Bedeutung. Aufgrund der Untergrundverhältnisse im Geltungsbereich (anstehende Kiese und Sande) ist grundsätzlich davon auszugehen, dass eine

Versickerung des im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Für eine dauerhafte Versickerungsleistung sind die besonderen Anforderungen im Bereich der gebietsweise anstehenden feinkornhaltigen lehmigen Sande zu beachten (vgl. Schnack Geotechnik 2019).

### Landschaftsbild/Erholung

Durch die geplante freiwachsende Hecke entlang der nördlichen/nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs in der hier festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird eine umfassende Eingrünung und landschaftliche Einbindung des geplanten Neubaugebietes erreicht. Negative Einflüsse auf das sich unmittelbar anschließende Landschaftsschutzgebiet Bothmer Kiessee werden dadurch minimiert.

Mit der Festsetzung eines Grünzuges mit einem geplanten Fuß- und Radweg entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs im Bereich des hier bereits vorhandenen Grasweges bleibt die Erreichbarkeit der umgebenden Landschaft für Spaziergänger erhalten.

Ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes wird mit der Festsetzung, dass pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen ist, erreicht.

### Arten- und Biotopschutz

Beeinträchtigungen für das Landschaftsschutzgebiet Bothmer Kiessee wie auch für die Funktion der umgebenden offenen Ackerflächen als Nahrungsraum für Vögel werden durch die geplante Eingrünung des Baugebietes an der westlichen/nördlichen Grenze vermindert.

Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Baumfällungen, Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen.

Die Straßenbäume entlang der Esseler Straße sind im Zuge der Erstellung des Kreisverkehrplatzes soweit möglich zu erhalten oder im Verhältnis 1:1 neu zu pflanzen. Zum Schutz verbleibende Bäume am Rande des Baufeldes sind während der Baumaßnahmen die notwendigen technischen Maßnahmen zum Einzelbaumschutz gemäß DIN 18920 zu ergreifen. Für trotz Schutzmaßnahmen auftretende Gehölzausfälle wird in der folgenden Vegetationsperiode Ersatz geleistet.

### Denkmalschutz

Um Beeinträchtigungen von Boden- und Kulturdenkmalen zu vermeiden, ist es aus denkmalfachlicher Sicht erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen, um ggf. frühzeitig entsprechende Sicherungsmaßnahmen veranlassen zu können. Hierfür sollten auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel in Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte ist mit der zuständigen Denkmalbehörde zu abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheidet die Denkmalbehörde über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen.

Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt.

## b) Eingriffsbilanz und Maßnahmen zur Gestaltung und zum Ausgleich

Trotz der oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bereitet die Aufstellung des Bebauungsplanes erhebliche Beeinträchtigungen der Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) vor, die bauliche Nutzung von bisherigen Freiflächen wird planerisch vorbereitet. Die Beeinträchtigung ist ein Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG, der ausgeglichen werden muss.

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet wird, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung maßgeblich auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung. Dabei wird der Istzustand im Geltungsbereich zugrunde gelegt.

Der Istzustand von Natur und Landschaft wird mit der geplanten Situation gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes verglichen. Die Bewertung erfolgt nach dem „Städtetagsmodell“. Eine gesonderte Berücksichtigung bei der Kompensation über die Betroffenheit der Biotoptypen hinaus ist nur erforderlich, sofern Funktionen besonderer Schutzwürdigkeit erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Die Flächenbilanz auf Basis der Biotoptypen im Bestand bzw. für die geplante Nutzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Tab. 4: Bilanzierung des Flächenwertes im Bestand und in der Planung auf Basis der Biotoptypenerfassung

<b>Bestand (tatsächliche Nutzung)</b>					
<b>Biotoptypen-Nr.</b>	<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
			<b>[m<sup>2</sup>]</b>		
11.1	A	Acker	56.318	1	56.318
12.1.2/13.3	GRA/TF	Artenarmer Scherrasen / Unversiegelte Flächen	1.052	1	1.884
10.4.2	UHM	halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	986	3	2.957
9.5	GE	Artenarmes Extensivgrünland	2.128	3	6.385
11.3.1	EBB	Baumschule	1.716	1	1.716
11.2.2	EGB	Blumen- Gartenbaufläche	35	1	35
2.10.1	HFS	Strauchhecke	173	3	520
13.4	X	Versiegelte Fläche	787	0	0
<b>Summe Bestand</b>			<b>63.195</b>		<b>69.815</b>
2.13	HB	Einzelbaumbestand (5 Bäume)	100	2	200
				<b>Gesamt</b>	<b>70.015</b>

Geplante Nutzung					
Biooptypen-Nr.	Biooptyp		Fläche	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
			[m <sup>2</sup> ]		
<b>Allgemeines Wohngebiet (GRZ max. 0,45), 42.334 m<sup>2</sup></b>					
13.4	X	Versiegelte Fläche (45% Flächenanteil)	19.050	0	0
12.6.4	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten (55% Flächenanteil)	23.284	1	23.284
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche (10.861 m<sup>2</sup>)</b>					
13.4	X	versiegelte Fläche (80%)	8.689	0	0
12.1.2	GRA	Scherrasen	2.172	1	2.172
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Fuß- und Radweg (506 m<sup>2</sup>)</b>					
13.4	X	versiegelte Fläche (80%)	405	0	0
12.1.2	GRA	Scherrasen (20%)	101	1	101
<b>Fläche für Maßnahmen zum Schutz von N+L (4.736 m<sup>2</sup>)</b>					
2.10.3	HFB	Baumhecke	4.736	3	14.208
<b>Öffentliche Grünfläche, Grünzug (4.758 m<sup>2</sup>)</b>					
12.12.2	PZA	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	3.958	2	7.916
	PSZ	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage	800	1	800
<b>Summe Planung</b>			<b>63.195</b>		<b>48.481</b>
<b>Defizit Werteinheiten</b>					<b>21.535</b>

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von 21.535 Wertpunkten** verbleibt, das durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden muss.

### Gestaltungsmaßnahme G 1

Die Bepflanzung des Grünzuges hat unter Berücksichtigung der Funktion als Rad- und Fußwegeverbindung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen (vgl. Pflanzlisten der Maßnahmen G 2 und A1).

### Gestaltungsmaßnahme G 2

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum (Stammumfang 14/16 cm, 3x verpflanzt) der folgenden Arten zu pflanzen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### **Ausgleichsmaßnahme A 1**

Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist als frei wachsende Hecke mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Die Bepflanzung erfolgt 4- bis 5-reihig im Abstand von 1,5 m in der Reihe und zwischen den Reihen mit Bäumen (30 %, Stammumfang 12/14 cm) und zweimal verpflanzten Sträuchern (70 %), je nach Art der Sortierung 60/80 cm, 80/100 cm oder 100/120 cm. Die Bepflanzung ist in der Pflanzperiode nach Herstellung der Erschließungsanlagen durchzuführen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### Artenliste Heckenpflanzung

Bäume:	Acer campestre	Feldahorn
	Betula pendula	Sandbirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus pyraster	Holzbirne
	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher:	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Zum Feld hin ist ein 2 – 3 m breiter Streifen als Gras- und Staudensaum zu entwickeln. Die Entwicklung erfolgt nach Abschluss der Pflanzarbeiten durch Sukzession oder alternativ durch Ansaat mit einer kräuterreichen Grünlandsaatgutmischung (Regio-Saatgut). Der Saumstreifen wird alle 2 – 3 Jahre ab dem 15.09. eines Jahres gemäht. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Maßnahme dient nicht nur zum Ausgleich für die Eingriffe im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 46, sondern gleichzeitig der Aufwertung des Landschaftsraumes als Lebensraum für Halb-offenlandvogelarten wie Baumpieper und Neuntöter im Zusammenhang mit Lebensraumbeeinträchtigungen durch den Bebauungsplan Nr. 43 „Neue Gärten“, ca. 100 m südlich des Baugebietes „Auf der Meinte“. Die Schaffung der Heckenstrukturen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 „Auf der Meinte“ ist allerdings keine dem Bebauungsplan Nr. 43 unmittelbar zuzuordnende Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung. Sie ist auch keine CEF-Maßnahme zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. In der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 43 wird lediglich deutlich gemacht, dass die Gemeinde in Kürze im Umfeld des Bebauungsplans Nr. 43 Strukturen schaffen wird, die denen ähneln, die im Plangebiet verloren gegangen sind.

### **Ausgleichsmaßnahmen A 2 und A3<sub>CEF</sub>**

Für den Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizites (s.o.) sowie zur Umsetzung der erforderlichen CEF Maßnahme für Beeinträchtigungen des Lebensraumes der Feldlerche sind zwei externe Ausgleichsflächen ca. 2,5 km südöstlich „Auf der Meinte“ (s. Abb. 27) in der Gemarkung Schwarmstedt, Flur 4, Flurstücke 8/6 und 9/7 vorgesehen. Die beiden Flurstücke sind insgesamt 22.679 m<sup>2</sup> groß, liegen nördlich des Badenhopsweges und sind im Eigentum der Gemeinde Scharmstedt. Eine 5.800 m<sup>2</sup> große Teilfläche ist bereits für zwei andere Bebauungsplanverfahren gebucht, so dass noch 16.879 m<sup>2</sup> für andere Eingriffsmaßnahmen zur Verfügung

stehen. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauungspläne Nr. 35 und Nr. 30, 1. Änderung sind noch nicht realisiert. Die Gehölzpflanzungen, die auf dem Flurstück 9/7 durchgeführt wurden, sind nicht angewachsen. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, die erforderlichen Aufwertungen durch Maßnahmen zu erreichen, die die Meideabstände der Feldlerche berücksichtigen. Die 5.800 m<sup>2</sup> große Teilfläche wird ebenfalls als Blühstreifen angelegt. Damit wird die gleiche Aufwertung erreicht, wie mit den geplanten Gehölzpflanzungen. Die Ausgleichsanforderungen für die Maßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 46 werden damit maßgeblich berücksichtigt.



Abb. 28: Lage der geplanten Ausgleichsflächen

### Ausgleichsmaßnahme A 2 Anlage eines Blühstreifens

Ziel ist die Entwicklung von extensiven Offenlandstrukturen zur Lebensraumaufwertung für Offenlandvogelarten. Als Ergänzung zum geplanten Brachestreifen für die Feldlerche wird ein Blühstreifen angelegt. Die bisher intensiv genutzte Ackerfläche wird mit einer kräuterreichen Saatgutmischung (Regioaatgut) angesät. Die Ansaat erfolgt im April mit 7 kg/ha. Eine oberflächige Bodenbearbeitung (Grubbern) ist zu empfehlen. Keine Bewirtschaftung / kein Befahren der Streifen ab 15.04. bis 31.07., keine chem. Pflanzenschutz, keine Düngung. Der Aufwuchs der Flächen darf genutzt werden, einmalige Pflagemahd ab dem 15.08. ist möglich, das Mähgut ist abzutransportieren.



Abb. 29 Externe Ausgleichsflächen (Flurstück 9/7 und 8/6) in der Gemarkung Schwarmstedt

### Maßnahme A3<sub>CEF</sub>: Entwicklung eines Brachestreifens für die Feldlerche

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

Im Osten des Flurstücks 9/7 wird ein ca. 15 m breiter Streifen (eine Arbeitsbreite, gesamt ca. 3.850 m<sup>2</sup> groß) aus der Ackernutzung genommen und als Brachestreifen entwickelt. Die Umsetzung der Maßnahme am östlichen Rand der Kompensationsfläche ist zwingend, um weitgehend einen Mindestabstand von 100 m zu durchgängigen Gehölzstrukturen (Meidewirkung für die Feldlerche) einzuhalten. Mindestanforderungen an den Brachestreifen sind:

- die Breite des Brachestreifens darf 15 m nicht unterschreiten,
- der Brachestreifen darf nicht entlang von Wegen angelegt werden,
- er muss ortsfest, d.h. dauerhaft am selben Ort angelegt werden und
- er darf sich nicht innerhalb von Meidezonen befinden:
  - min. 150 m Abstand zu Siedlungsflächen, Waldflächen und größeren Gewässern
  - min. 100 m Abstand zu Feldgehölzen
  - min. 50 m Abstand zu Baumreihen
  - min. 150 m Abstand zu Straßen (Kreisstraßen und Straßen höherer Ordnung) und Windenergieanlagen
  - von 50 m Abstand zu Einzelgebäuden, asphaltierten Wegen (unterhalb der Kategorie Kreisstraße), zu Bahntrassen und Freileitungen.

Tab. 5 Bilanz Flächenwert der Ausgleichsmaßnahmen

Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert	Flächenwert (WE)
<b>Bestand</b>				
11.1	Acker	10.768	1	10.768
<b>Planung A 3 CEF (Entwicklung Brachestreifen CEF für Feldlerche)</b>				
10.4.2	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	3.847	3	11.541
<b>Planung A 2 Entwicklung einer Blühfläche</b>				
10.4.2	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	6.921	3	20.763
			<b>Gesamt</b>	<b>32.304</b>
			<b>Aufwertung</b>	<b>21.536</b>

Der Brachestreifen ist als sich selbst begrünende Fläche zu entwickeln, keine Bewirtschaftung, kein chem. Pflanzenschutz, keine Düngung. Jährlich ist eine Hälfte des Brachstreifens umzubrechen, so dass jeweils 1- und 2-jährige Sukzessionsstadien vorkommen und Gehölzentwicklung unterbunden wird. Bei Vergrasung der Flächen sind evtl. jährlich auflockernde Maßnahmen erforderlich, um heterogene Strukturen zu erhalten. Eine jährliche Mahd zwischen 15.08. und 28.02. mit Abtransport des Mähguts von der Fläche ist möglich. Zur Reduzierung von Distelaufwuchs kann nach Rücksprache mit der Gemeinde ggf. ab Mitte Juli eine

Hochmahd bei einer Schnitthöhe von mind. 40 cm erfolgen. Der Umbruch des jeweiligen Abschnitts des Brachestreifens darf nur in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen.

Die artenschutzrechtlich begründete Ausgleichsmaßnahme wird zeitlich vorgezogen vor dem Eingriff, in der Vegetationsperiode vor Beginn der Bauvorbereitung angelegt.

Da die Maßnahme auf Flächen der Gemeinde durchgeführt wird, sind Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich:

Das OVG Nordrhein-Westfalen hat im Urteil vom 21.04.2015, Az. 10 D 21/12.NE mit Verweis auf ein Urteil des VGH München vom 30. März 2010 - 8 N 09.1861 - ausgeführt: „*Im Übrigen teilt der Senat die Auffassung des Antragsgegners, dass auch für CEF-Maßnahmen die Bestimmung des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB gilt, wonach für den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft anstelle von Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen getroffen werden können.*“

Die Gemeinde hält daher, entgegen der im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken des Landkreises, an der Einschätzung fest, dass im vorliegenden Fall gem. § 1a Abs. 3 Satz „anstelle von Darstellungen und Festsetzungen ... auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden“. Die geplanten externen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen erfolgen auf einer Fläche die Eigentum der Gemeinde ist.

## **C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit**

Für die Beurteilung artenschutzrechtlicher Betroffenheit wird der Faunistische Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung zum B-Plan „Bornberg-Nord“ in der Gemeinde Schwarmstedt, von Dr. H. Ballasus, Hannover 11.2018 herangezogen. Es erfolgte eine Brutvogelkartierung mit fünf flächendeckenden Tagbegehungen der Ackerfläche des Plangebietes im Zeitraum von Ende März bis Anfang Juli (s. Tabelle 3, S.25). Die Erfassung erfolgte als Revierkartierung nach den „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (SÜDBECK et al. 2005).

### **1. Rechtliche Grundlagen**

Flächennutzungspläne selbst können noch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) bewirken. Sie bereiten diese allerdings durch ihre Darstellungen vor. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Ausgangsbasis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die in § 44 BNatSchG festgelegten Regelungen zum besonderen Artenschutz.

Der § 44 BNatSchG umfasst folgende Verbotstatbestände für besonders und streng geschützte wild lebende Tiere und Pflanzen (Zugriffsverbote):

- Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1)
- Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken (§44 Abs. 1 Nr. 2)
- Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs. 1 Nr. 3) sowie
- Beschädigung/Zerstörung von Pflanzen/Pflanzenstandorten (§44 Abs. 1 Nr. 4)

Einschränkungen der Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt.

§44 Abs. 5 trifft in den Sätzen 2 bis 5 Gültigkeitsregeln der Zugriffsverbote für zulässige Eingriffe nach § 15 BNatSchG (Eingriffsregelung) sowie für zulässige Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (in § 44 Abs.1 Nr. 3 genannt) tritt jedoch dann nicht ein, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (siehe §44 Abs. 5, Satz 2). Dies gilt auch für damit verbundene, unvermeidbare Beeinträchtigungen der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten im Hinblick auf das Tötungs-/Verletzungsverbot nach §44 Abs.1 Nr.1.

Sollte das Vorhaben einen der o.g. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllen, so darf es nur zugelassen werden, wenn die Ausnahmevoraussetzungen gemäß §45 Abs. 7 kumulativ vorliegen. Zu den Ausnahmevoraussetzungen zählen.:

- Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und
- Fehlen einer zumutbaren Alternative und
- Keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der regionalen Populationen (bei FFH-Anhang-IV-Arten: EHZ = günstig)

## **2. Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

### Vögel

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 im 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)

## **3. 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 m<sup>2</sup> Brache-/Blühstreifen
- Oder bei Verzicht auf Lerchenfenster: 2.500 m<sup>2</sup> Brache-/Blühstreifen

Art und Umfang der Maßnahme gehen auf einschlägige Untersuchungen zur Wirksamkeit von Kompensationsmaßnahmen für die Feldlerche zurück, z.B. Grundlagen zur Umsetzung des Kompensationsbedarfes für die Feldlerche, Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (VSW 2010). Demnach ist mit der Anlage des Brachestreifens von einer Lebensraumaufwertung der angrenzenden Umgebung von ca. 2ha und damit von der Aufwertung für ein Feldlerchenrevier auszugehen (vgl. ebenda).

- „Die Lerchenfenster ( $\geq 2/ha$  a je  $30 m^2$ ) und Brache-/Blühstreifen ( $\geq 10 m$  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.

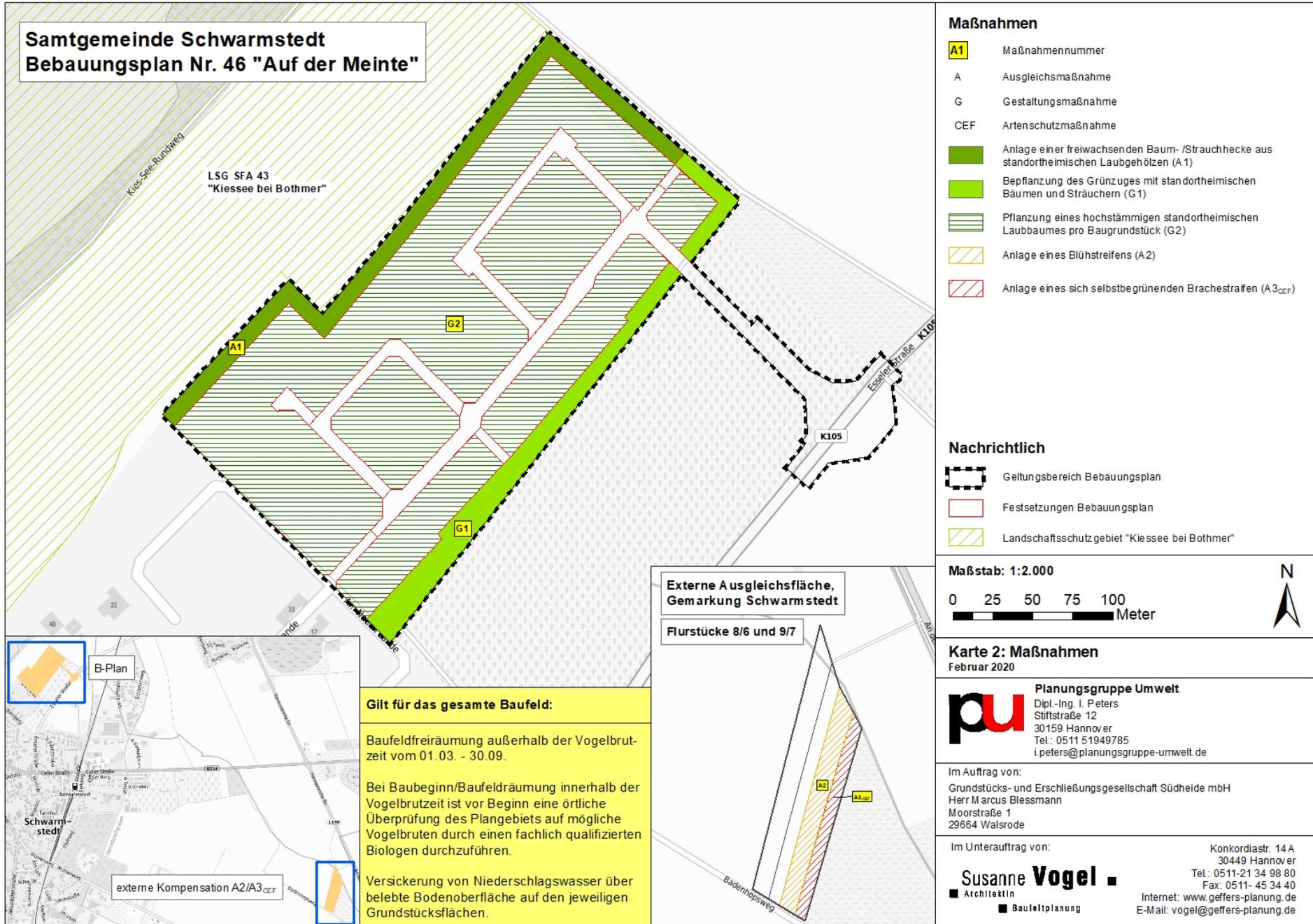
#### **4. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG**

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

1. Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit in dem durch § 39 BNatSchG vorgegebenen Zeitfenster 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).

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



**Samtgemeinde Schwarmstedt  
Bebauungsplan Nr. 46 "Auf der Meinte"**

LSG SFA 43  
"Kiessee bei Bothmer"

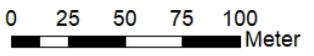
**Maßnahmen**

- A1** Maßnahmennummer
- A Ausgleichsmaßnahme
- G Gestaltungsmaßnahme
- CEF Artenschutzmaßnahme
- Anlage einer freiwachsenden Baum- /Strauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzen (A 1)
- Bepflanzung des Grünzuges mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern (G1)
- Pflanzung eines hochstämmigen standortheimischen Laubbaumes pro Baugrundstück (G2)
- Anlage eines Blühstreifens (A2)
- Anlage eines sich selbstbegleitenden Brachestreifens (A3<sub>CEF</sub>)

**Nachrichtlich**

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Festsetzungen Bebauungsplan
- Landschaftsschutzgebiet "Kiessee bei Bothmer"

Maßstab: 1:2.000



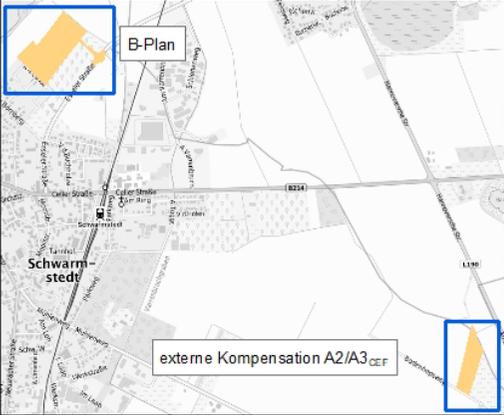
**Karte 2: Maßnahmen**

Februar 2020

**Planungsgruppe Umwelt**  
Dipl.-Ing. I. Peters  
Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel.: 0511 51949785  
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de

Im Auftrag von:  
Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH  
Herr Marcus Blessmann  
Moorstraße 1  
29664 Walsrode

Im Unterauftrag von:  
**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



**Gilt für das gesamte Baufeld:**

Baufeldfreiräumung außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.03. - 30.09.

Bei Baubeginn/Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit ist vor Beginn eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten durch einen fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen.

Versickerung von Niederschlagswasser über belebte Bodenoberfläche auf den jeweiligen Grundstücksflächen.

Externe Ausgleichsfläche,  
Gemarkung Schwarmstedt

Flurstücke 8/6 und 9/7



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Auf der Meinte“ mit örtlicher Bauvorschrift

## D. Zusätzliche Angaben

### 1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans erstellte Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013). Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

### 2. Maßnahmen zur Überwachung

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch die Gemeinde Schwarmstedt, hierbei ist zum einen die Herstellung der CEF Maßnahme Gegenstand der Überwachung. Desweiteren erfordern die Sondierungsarbeiten zur Feststellung von Boden- und Kulturdenkmälern im Geltungsbereich und ggf. nachfolgend erforderliche Sicherungsmaßnahmen eine besondere Überwachung.

### 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplans „Schwarmstedt Nord“ ist durch die Darstellung einer Wohnbaufläche mit Versiegelung und Überbauung von Boden verbunden und kleinflächig mit dem Verlust von Gehölzstrukturen verbunden. Es handelt sich um einen erheblichen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG, der ausgeglichen werden muss.

- **Mensch:** Es sind keine erheblich negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.
- **Tiere, Pflanzen, Biotop:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen. Das bilanzierte Kompensationsdefizit ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Bei Beachtung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und der vorgeschlagenen CEF-Maßnahme werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.
- **Natura 2000:** Erhebliche Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele des FFH Gebietes können ausgeschlossen werden.
- **Boden:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen
- **Wasser:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Klima/Luft:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Landschaft/Landschaftsbild:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. durch die Neugestaltung der Landschaft ausgeglichen.
- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Wechselwirkungen:** Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit einander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

#### 4. Referenzliste

Die Quellen, die für die Beschreibung und Bewertungen herangezogen wurden, sind bereits im Text angegeben.

### VII. 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.

## VIII. 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 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.

## Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Auf der Meinte“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Februar 2020

gez. Vogel

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.03.2020 den Bebauungsplan Nr. 46 „Auf der Meinte“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 02.03.2020

gez. Schiesgeries

Siegel

gez. Gehrs

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Auf der Meinte“** mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Schwarmstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindedirektor