

Gemeinde Schwarmstedt

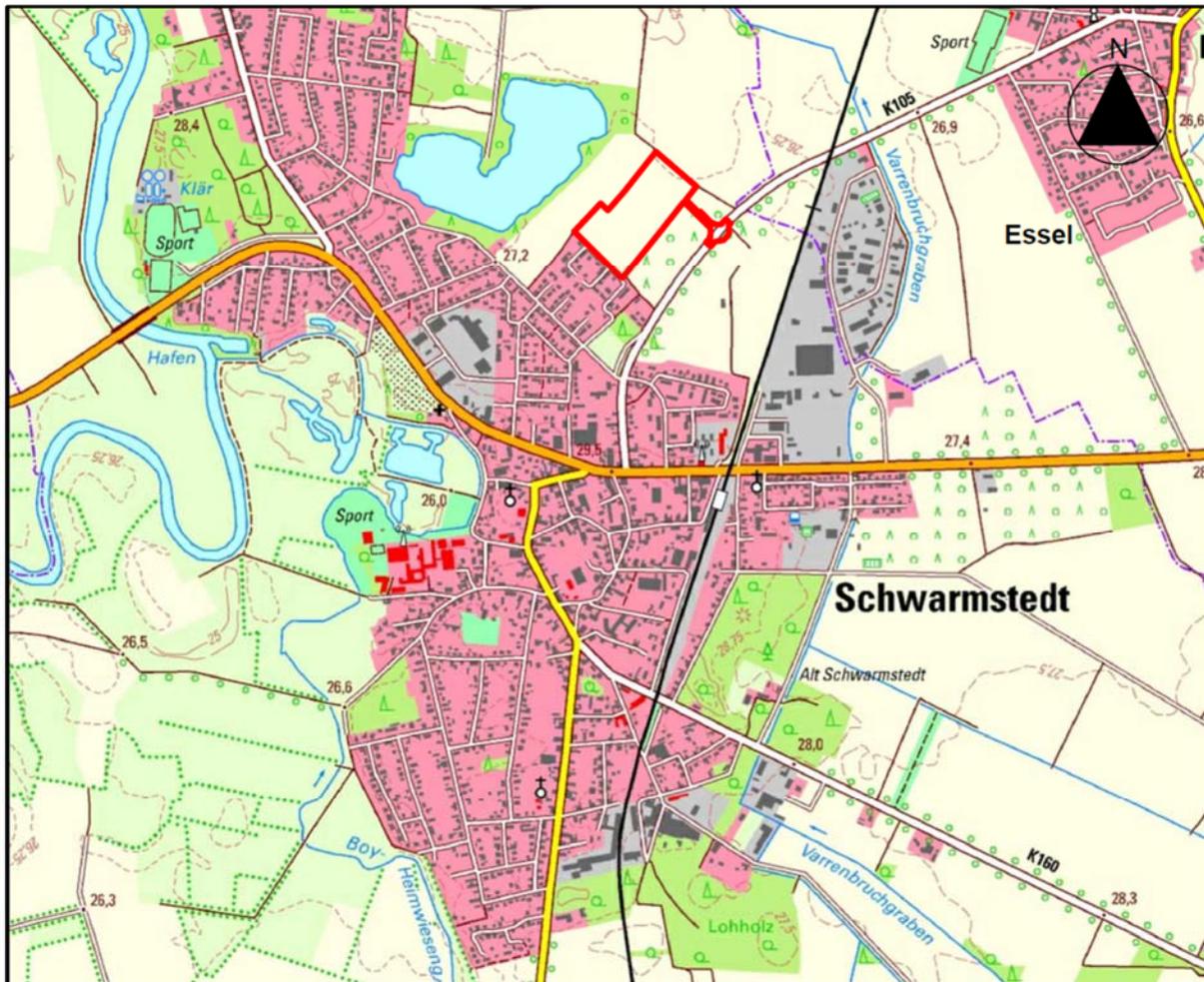
Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

Bebauungsplan Nr. 46 „Auf der Meinte“

mit örtlicher Bauvorschrift

- beglaubigte Abschrift -



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

Ausgearbeitet,
Hannover im März 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
E-Mail: vogel@geffers-planung.de

In Zusammenarbeit mit

 **Planungsgruppe
Umwelt**

Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949780

1. Einleitung

Der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 „Auf der Meinte“ (= Plangebiet) liegt am Nordrand der Ortslage Schwarmstedt, nördlich des Baugebiets „Am Bornberg II“. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 6,3 ha. Die Flächen werden überwiegend als Acker genutzt.

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.

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. Zusätzlich wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt und eine Höhenbegrenzung für die neuen Baukörper festgesetzt.

Ausgehend von dem neuen Kreisverkehrsplatz an der Esseler Straße ist die Haupteerschließungsstraße 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.

Mit der Festlegung eines öffentlichen Grünzugs am Ostrand des Plangebiets wird eine Durchgrünung des Baugebiets erreicht. Er dient darüber hinaus der Versickerung des Oberflächenwassers der Straßen und Wege, schafft Platz für Fuß- und Radwege abseits der Straßen und dient der Herstellung eines Kinderspielplatzes sowie als Puffer zur Baumschulfläche.

Die landschaftliche Einbindung ist erfolgt über eine Ortsrandeingrünung am West- und Nordrand des Plangebiets, die mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) bepflanzt wird.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Bestandserfassung der Biotoptypen erfolgte 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.

Die anderen Umweltschutzgüter wurden auf der Grundlage der Auswertung allgemein verfügbarer Fachdaten und sonstiger vorliegender Kenntnisse beschrieben und bewertet.

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.

Unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse sind aufgrund der vorliegenden Untersuchung nicht erkennbar. 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 artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahme für die Feldlerche für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind daher bei der Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft ermittelt. Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die geplante Wohnbebauung auf Flächen, die nur eine relativ geringe Bedeutung für den Naturschutz haben.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von Beeinträchtigungen werden die zulässige Versiegelung begrenzt und die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken vorgeschrieben.

Trotz der Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen ergibt sich in der Gesamtbilanz eine Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand von Natur Landschaft. Diese erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts muss

ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt teilweise im Plangebiet durch Entwicklung von Grünflächen am Ost- und Nordrand des Plangebiets, durch eine Ortsrandeingrünung am West- und Nordrand sowie durch die Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken.

Weiterhin wird zum Ausgleich und als CEF-Maßnahme eine externe Kompensationsmaßnahme ca. 2,5 km südöstlich „Auf der Meinte“ in der Gemarkung Schwarmstedt, Flur 4, Flurstücke 8/6 und 9/7 auf Flächen der Gemeinde vorgesehen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) und die Entfernung von Gehölzstrukturen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.

Das Landschaftsbild ist von der geplanten Nutzung nur geringfügig betroffen. Die geplanten Bebauung grenzt im Süden an das Baugebiet „Am Bornberg II“ und im Osten an die Baumschule. Durch die geplanten Ausgleichsflächen am Nord- und Westrand des Plangebiets werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, die vertraglich gesichert sind und im Rahmen der Durchführung der Planung umgesetzt werden, keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der **Öffentlichkeit** wurden im Aufstellungsverfahren keine Vorschläge oder Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** hat folgendes ergeben:

Landkreis Heidekreis: Dem Landkreis ging es im Wesentlichen um die Eingriffsbilanzierung und Belange des Artenschutzes. Dabei wurden insbesondere

- die Angaben zur Biotoptypenkartierung und Eingriffsbilanzierung ergänzt,
- der Vorschlag zur Festsetzung der Ortsrandeingrünung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ berücksichtigt.

Die Einschätzung des Landkreises zur erforderlichen Größe der Fläche für die CEF-Maßnahme wurde nicht geteilt. Bei der Bemessung des Umfangs ist die Gemeinde umfänglich dem Vorschlag des Gutachters gefolgt.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Äußerungen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine Anregungen und Bedenken zu Umweltbelangen vorgetragen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht auf die Schaffung zusätzlicher Wohngrundstücke. Bei dem Bedarf an Wohngrundstücken in Schwarmstedt würde der Verzicht auf die Planung dazu führen, dass

Einwohner(innen) aus Schwarmstedt wegziehen müssten, um ihren Wohnbedarf zu decken. Das möchte die Gemeinde auf jeden Fall vermeiden. Deshalb wurde die „Nullvariante“ verworfen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt für eine Wohnbebauung ausgewiesen. Eine Entwicklung an anderer Stelle scheidet daher für die Gemeinde aus.

Planungsalternativen wurden insbesondere hinsichtlich der geplanten Erschließung im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft. Im Ergebnis stellt die gewählte Planung die beste Möglichkeit dar, um die Ziele, die mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, zu erreichen.

Schwarmstedt, den 17. MRZ. 2020

gez. Gehrs

Siegel

gez. Schiesgeries

Gemeindedirektor

Bürgermeisterin

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplans Nr. 46 „Auf der Meinte“ mit örtlicher Bauvorschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor