

**Samtgemeinde Schwarmstedt**

**Gemeinde Schwarmstedt**

**Bebauungsplan Nr. 39  
„Bothmersche Straße“  
OT Bothmer**

**Begründung**

**ABSCHRIFT**

Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift der Begründung des  
Bebauungsplans Nr. 39 „Bothmersche Straße“  
stimmt mit der Urschrift überein.

Schwarmstedt,

.....


L. S.

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

**Stand: 04.04.2016**

---

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure  
Laatzen / Soltau

## Inhaltsverzeichnis

Teil A - Begründung.....	3
1 Einleitung.....	3
1.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	3
1.2 Allgemeine Ziele der Planung .....	4
1.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	4
1.4 Alternative Lösungen / Standortfrage .....	5
2 Planerische Rahmenbedingungen .....	5
2.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung.....	5
2.2 Änderung anderer Pläne / Dorferneuerungsplanung .....	5
2.3 Belange benachbarter Gemeinden.....	5
2.4 Sonstige Belange.....	6
3 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen .....	6
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	6
3.3 Entwässerung .....	7
3.4 Eingrünung.....	8
4 Landwirtschaftliche Belange .....	8
5 Flächenbilanz .....	9
6 Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild .....	9
Teil B - Umweltbericht .....	9
7 Umweltbericht .....	9
7.1 Einleitung / Rahmenbedingungen .....	9
7.2 Ziele und Inhalte des Bauleitplans.....	10
7.3 Nullvariante / Alternativenprüfung / Prognose .....	10
7.4 Bestanderhebung und -bewertung / Auswirkungen .....	10
7.5 Eingriffsminderung .....	12
7.6 Kompensation und Überwachung .....	12
7.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	14
Teil C – Abwägung und Beschlussfassung.....	15
8 Abwägung und Beschlussfassung .....	15

**Anlage:** Ergänzungssatzung „Nördlich Esseler Weg“

## **Teil A - Begründung**

### **1 Einleitung**

In seiner Sitzung am 18.07.2012 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schwarmstedt beschlossen, einem Antrag eines privaten Grundstückseigentümers auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in Bothmer zu folgen (Anlass der Planung). Zielsetzung der Gemeinde ist die bauliche Abrundung und Ergänzung des Ortsrandes um zwei bis drei Bauplätze, um einem örtlichen Bedarf nach Wohnbauland nachzukommen. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des südlichen Teils von Bothmer.

Mit Blick auf die erforderlichen erschließungstechnischen Aufwendungen, insbesondere die Fahrerschließung betreffend, hat sich die Gemeinde entschieden, lediglich den westlichen Teil des in Rede stehenden Bereichs zu entwickeln, der mit vertretbarem Aufwand an die Bothmersche Straße, K 106, angebunden und gebietsintern erschlossen werden kann.

Parallel zu dieser Bebauungsplan-Aufstellung ändert die Samtgemeinde Schwarmstedt für den überplanten Bereich den Flächennutzungsplan, wobei dabei gleichzeitig die weiter östliche gelegenen Flächen der Ergänzungssatzung „Nördlich Esseler Weg“, siehe Anlage, mit angepasst werden, so dass der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinausgeht.

Dieses Bebauungsplanverfahren wird für die Gemeinde Schwarmstedt von der H&P Ingenieure GbR, Laatzen, bearbeitet.

#### **1.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung**

Der Geltungsbereich umfasst den westlichen Teil des insgesamt ca. 5.000 m<sup>2</sup> großen Flurstücks 309/13, Flur 2, Gemarkung Bothmer, zzgl. einer Teilfläche der K 106, Flurstück 365/3, an die das Flurstück direkt angeschlossen ist. Der Geltungsbereich ist ca. 3.000 m<sup>2</sup> groß.



Abb. 1: Blick von Nordwesten auf das Plangebiet mit einem klar erkennbaren, durch Gehölze gekennzeichneten Abschluss zur freien Landschaft.

Südlich des Plangebietes findet sich Einfamilienhausbebauung auf teils recht großzügigen Grundstücken. Landwirtschaft findet sich nicht im direkten Umfeld des Plangebietes, auch

nicht auf dem intensiv bebauten Flurstück 484/309 südöstlich des Plangebietes. Nördlich des Plangebietes grenzt freie Landschaft an, die ackerbaulich genutzt wird. Das Plangebiet weist vereinzelt Gehölzbestand und im Übrigen Freiflächen auf, die in der Vergangenheit weitestgehend der natürlichen Entwicklung überlassen wurden, so dass sich eine siedlungsnaher Offenlandschaft einstellte.

## 1.2 Allgemeine Ziele der Planung

Das unmittelbar an der Bothmerschen Straße, mithin westlich des Geltungsbereichs, gelegene Gebäude Nr. 49 definiert mit seinem nördlichen Grundstücksrand bei Blick von der K 106 den nördlichen Rand der bebauten Ortslage. Die Ergänzungssatzung „Nördlich Esseler Weg“ greift dies auf, indem sie eine Grundstückstiefe von 45 m vom Esseler Weg aus definiert, die damit zwar ca. 7 m südlich der hier vorgesehenen Plangebietsgrenze liegt, jedoch die Nordgrenze der vorhandenen Grundstücke um ca. 15 m überragt. Vor diesem Hintergrund drängt sich das Flurstück 309/13 für eine Arrondierung des Ortsrandes auf, zumindest insoweit, wie aus Richtung Westen kommend eine wirtschaftliche und gebietsverträgliche (private) Erschließung erstellt werden kann.

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken. Im Rahmen der Zulässigkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes und unter Berücksichtigung der Erschließungssituation sollen dabei auch weitere gebietskonforme Nutzungen zugelassen werden.

Die Erschließung erfolgt von der K 106 durch einen max. 80 m langen Erschließungsstich, der als Privatweg hergestellt werden soll.

Analog der Regelungen der Ergänzungssatzung soll Richtung Norden eine wirksame Gebietseingrünung festgesetzt werden.

## 1.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Vom Plangebiet ausgehende Lärmemissionen sind angesichts der vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass sich die geplanten Nutzungen umgebungsgerecht einfügen werden.

Auch auf das Plangebiet einwirkende gewerbliche oder landwirtschaftliche Immissionen sind nicht gegeben. Die Verkehrsimmissionen von der K 106 sind angesichts der Entfernung des künftig nächstgelegenen Wohngebäudes von ca. 40 m von der Straßenachse und der der Klassifizierung entsprechenden relativ geringen Verkehrsbedeutung der K 106 nicht relevant.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden der Umgebung entsprechen. Wenngleich der Flächennutzungsplan für die südlich angrenzenden Flächen gemischte Baufläche darstellt, entspricht der Gebietscharakter doch eher einem Allgemeinen Wohngebiet. Daran werden sich die Festsetzungen orientieren, vergleichbar der Ergänzungssatzung (siehe Anlage). Insofern ist baulich von einer Einfügung in die Umgebung auszugehen.

Richtung Norden schließt sich weithin offene Landschaft an, so dass hier eine wirkungsvolle Eingrünung erforderlich ist, vergleiche auch hier Ergänzungssatzung.

Generell stellt sich ein Eingriff in Natur und Landschaft ein, der Biotope von allgemeiner bis mittlerer Bedeutung betrifft. Ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, wird im Verfahren zu prüfen sein.

Die Erschließung erfolgt entlang der Südkante des Plangebietes, unmittelbar angrenzend an die Nachbargrundstücke. Da jedoch nur max. drei Grundstücke erschlossen werden, sind

keine Beeinträchtigungen oder Störungen im Sinne § 15 BauNVO (Baunutzungsverordnung) gegeben, die im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind.

Kenntnisse über Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

#### **1.4 Alternative Lösungen / Standortfrage**

Unter Berücksichtigung der durch die Ergänzungssatzung vorgezeichneten Entwicklung drängt sich die Arrondierung des Ortsrandes auf, zumal eine Flächenverfügbarkeit gegeben ist und die Erschließung ohne größeren Aufwand möglich ist sowie die Auswirkungen auf den Naturhaushalt zwar erheblich sind, jedoch mit verhältnismäßigem Aufwand ausgeglichen werden können.

Auf eine Untersuchung alternativer Standorte hat die Gemeinde daher verzichtet.

## **2 Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde ist zu ändern, damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, § 8 (2) BauGB. Dies erfolgt derzeit in der 32. Flächennutzungsplanänderung<sup>1</sup>, die eine Wohnbaufläche W für das Plangebiet darstellen wird.

Belange der Raumordnung werden in der genannten Flächennutzungsplanänderung angesprochen und beurteilt. Dazu bedarf es an dieser Stelle keiner weiteren Ausführungen.

### **2.2 Änderung anderer Pläne / Dorferneuerungsplanung**

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

Für Bothmer existiert ein Dorferneuerungsplan aus dem Jahr 1997, der jedoch für das Plangebiet keine Aussagen trifft. Auch die Fläche der Ergänzungssatzung ist dort nicht berücksichtigt.

Dennoch finden sich einige Aussagen, u.a. die Vorgabe traufständiger Bebauung am Ortsrand. Davon wird abgesehen, um die Nutzung von Solarenergie auf den Dächern nicht zu beeinträchtigen. Ebenso eine intensive Randeingrünung – wie hier vorgesehen, und eine ökologisch vertretbare Oberflächenentwässerung – wie hier geplant.

Insofern werden die Anregungen des Dorferneuerungsplans berücksichtigt.

### **2.3 Belange benachbarter Gemeinden**

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren voraussichtlich nicht berührt, § 2 (2) BauGB. Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden benachbarte Gemeinden zur Stellungnahme aufgefordert.

---

<sup>1</sup> Ebenso wird die Flächennutzungsplanänderung die Planungsfläche des im nördlichen Ortsteil von Bothmer in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 „Johann Caspar Weg“ von Bothmer mit einbeziehen sowie eine Teilfläche in Lindwedel.

## 2.4 Sonstige Belange

Große Teile von Bothmer und Schwarmstedt liegen in potenziell hochwassergefährdeten Bereichen (hier ausgehend von der westlich gelegenen Leine). Der westliche Bereich liegt innerhalb der potenziellen Hochwasserlinie<sup>2</sup>.

Jedoch ist eine Gefährdung nur bei Extremereignissen gegeben, die zum Versagen der Schutzmaßnahmen (Dämme / Deiche) führen. Es gilt, dass die Siedlungsentwicklung mit Blick auf mögliche Überschwemmungsgefahren grundsätzlich an der richtigen Stelle stattfindet und die Gemeinde daher die als äußerst gering anzusehende Gefahr billigend in Kauf nimmt.

Zudem besteht die Möglichkeit des Auffindens von archäologischen Bodenfunden sowie des Auffindens von Bodenverunreinigungen.

Auf alle drei genannten Aspekte weist der Bebauungsplan mittels allgemeinen Hinweis hin.

## 3 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemein zulässig sind Wohnnutzungen sowie standort- und umfeldgerechte weitere Nutzungen innerhalb des Nutzungsrahmens eines allgemeinen Wohngebietes.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da sie entweder an zentralerer Stelle in der Gemeinde untergebracht werden sollen oder aber zu flächenintensiv sind. Beherbergungsbetriebe werden angesichts der Lage bzw. Verkehrserschließung ausgeschlossen, da damit verbundener Zielverkehr störend sein kann.

Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, abhängig von der Störintensität bzw. Größenordnung.

Die Lage der Baugrenzen greift die Lage Umgebungsbedingungen (Wohngebäude Nr. 49 im Westen bzw. Ergänzungssatzung im Osten) auf und lässt hinreichend Raum für eine wirksame Eingrünung nach Norden.

Es wird Eingeschossigkeit und eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,3 festgesetzt. Zulässig sind entsprechend der Umgebung Einzelhäuser, ergänzt durch eine Begrenzung der Wohneinheiten. Um eine aufgelockerte Bebauung, insbesondere am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft zu sichern, wird zudem eine Mindestgrundstücksgröße vorgegeben.

§ 19 (4) BauNVO kann zur Anwendung kommen, so dass die Gesamtversiegelung auf 45% der Grundstücksfläche steigen kann.

### 3.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen als Fläche für Geh-, Fahr und Leitungsrechte festgesetzten Privatweg von der K 106, Bothmersche Straße. Dieser weist eine Länge von ca. 50 m auf. Die Breite beträgt 6 m, so dass eine verkehrssichere Erschließung gegeben ist und ggf. auch im Falle parkender Fahrzeuge ein Passieren durch die Feuerwehr o.ä. möglich ist.

<sup>2</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/# Karte Hochwassergefährdung>

Vor Baubeginn der Zufahrtstraße ist eine detaillierte Planung der Kreisstraßenmeisterei, Landkreis Heidekreis, zur Abstimmung vorzulegen. Die Kreisstraßenmeisterei weist zudem darauf hin, dass die neue Zufahrt künftig ab der Fahrbahnkante der K 106 von der Samtgemeinde Schwarmstedt zu unterhalten ist. Die Verkehrssicherung ist ebenso von der Samtgemeinde zu leisten.

Auf eine Wendeanlage für das Entsorgungsfahrzeug wird im Plangebiet verzichtet. Es wird in Kauf genommen, dass die Müllbehältnisse an die Bothmersche Straße verbracht werden müssen. Angesichts der Länge des Erschließungsstichs von 80 m ist dies gerade noch vertretbar. Auf die Festsetzung eines Müllsammelplatzes kann verzichtet werden, da die festgesetzte Fahrfläche im Einmündungsbereich hinreichend Platz für das vorübergehende Abstellen der Müllbehältnisse am Abholtag bietet. Es sind die Vorgaben der Abfallentsorgungssatzung (AES) zu beachten, insbesondere in Bezug auf die Bereitstellung (§ 17 Abs. 2 AES) am Abfuhrtag an der öffentlichen Straße.

Im Einmündungsbereich sind gute Sichtverhältnisse gegeben, da sich östlich der Fahrbahn der K 106 ein durch einen Grünstreifen abgetrennter Geh- und Radweg anschließt, so dass es der Festsetzung von Sichtdreiecken nicht bedarf.

Zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation kann das Plangebiet an das in der Umgebung bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden. Das Baugebiet wird an das Abwassernetz der Gemeinde bzw. Samtgemeinde angeschlossen.

#### Brandschutz:

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es wird von einer vorzuhaltenden Menge von mind. 1600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung ausgegangen. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die Versorgung aus dem vorhandenen Netz erfolgen kann.

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Samtgemeinde Schwarmstedt.

### **3.3 Entwässerung**

Das Verfahren sieht eine örtliche Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser vor. Per textlicher Festsetzung wird die wasserdurchlässige Befestigung von Oberflächen auf privaten Grundstücken gesichert.

Allgemein gelten folgende Anforderungen: Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen kann im unbefestigten Seitenstreifen bzw. anzulegenden Sickermulden, d.h. über die belebte Oberbodenzone, abgeführt werden. Mulden sind nach Profilierung mit einer Mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht anzudecken (Kf-Wert  $\leq 10^{-3}$  m/s). Grundlage der Bemessung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138, Stand 2002. Bei der Ermittlung des nutzbaren Speichervolumens von Versickerungsmulden sind die für das Plangebiet ermittelten Regenspenden (Häufigkeit  $n \leq 0,2$ ) des DWD anzusetzen.

Die Einleitung von Oberflächenwasser über Mulden in den Untergrund ist unter Beachtung der vorgenannten Bedingungen erlaubnisfrei.

Eventuell notwendige Notüberläufe sind so anzulegen, dass sie erst bei Überschreitung des nach A 138 ermittelten Speichervolumens erreicht werden.

Die Einleitung in den Untergrund über ein Mulden-Rigolen-System ist erlaubnispflichtig.

Das auf den befestigten Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser darf alternativ auch über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

Die vorgesehene Form der Regenwasserentsorgung bringt neben der ökologisch positiven Bilanz einen finanziellen Einsparungseffekt mit sich, da zusätzliche bauliche Aufwendungen für den Bau einer Regenwasserkanalisationsleitung entfallen können.

### 3.4 Eingrünung

An der Nordkante von Flurstück 309/13 wird ein ausreichend breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der neben kompensatorischen Zwecken vor allem eine Einbindung des Gebietes in das Orts- und Landschaftsbild leistet. Es wird eine Breite von 7,00 m bzw. 5,00 m vorgesehen, um eine dreireihige Pflanzung, möglichst mit mehreren Wuchshorizonten, zu ermöglichen.

Die Aufteilung ist, ausgehend von Norden, für den 7 m Streifen wie folgt vorgesehen:

- 1,5 m Randstreifen zum Acker / zur Grünfläche
  - 1. Pflanzreihe /
- 2 m Abstand /
  - 2. Pflanzreihe /
- 2 m Abstand /
  - 3. Pflanzreihe /
- 1,5 m Randstreifen zur Grundstücksnutzung.

Dabei sind in der mittleren Reihe auch höherwüchsige Gehölze im Sinne mehrerer Wuchshorizonte möglich bzw. als Überhälter vorgeschrieben, um eine wirksame Eingrünung zu erzielen und um abgängige größere Gehölze vor Ort zu kompensieren. Für den 5 m Streifen entfällt die äußere Reihe, jedoch sind auch hier höherwüchsige Gehölze festgesetzt.

Ergänzend sind im Sinne des Ortsbildes und der Artenvielfalt auf den Grundstücken Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

## 4 Landwirtschaftliche Belange

Landwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen, da das hier überplante Flurstück nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Insofern ist auch die Ausweisung des RROP 2000 (Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises), das Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen Ertragspotentials vorsieht, in der Praxis nicht betroffen.

Tierhaltung im näheren Umfeld des Plangebietes findet sich nicht. Die nordöstlich und östlich gelegenen Geflügelmastställe liegen über 500 m entfernt. Mit Blick auf den Runderlass des MU, d. MS und d. ML vom 22.03.2013 zur Durchführung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren gibt es insofern auch keinen Anlass den Belang der Bioaerosolbelastung näher zu prüfen – siehe ergänzend hierzu die Ausführungen in Teil C dieser Begründung.

Angesichts der geplanten großzügigen Eingrünung nach Norden werden vorübergehende Beeinträchtigungen infolge landwirtschaftlicher Bearbeitung angrenzender Flächen wirksam abgemildert.

Insgesamt ist nicht erkennbar, dass landwirtschaftliche Belange erheblich beeinträchtigt werden.



## 5 Flächenbilanz

Baugebiet:		ca. 3.900 m <sup>2</sup>
davon:	Pflanzstreifen:	ca. 750 m <sup>2</sup>
	Fläche GFL-Recht:	ca. 700 m <sup>2</sup>
<u>Maßnahmenfläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB:</u>		<u>ca. 1.250 m<sup>2</sup></u>
Flurstück 309/13:		ca. 5.150 m <sup>2</sup>
<u>Öff. Verkehrsfläche:</u>		<u>ca. 350 m<sup>2</sup></u>
Summe Geltungsbereich:		ca. 5.500 m <sup>2</sup>

## 6 Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 umfasst das Baugebiet WA im westlichen Teil und eine Fläche für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB im östlichen Teil. Letzterer Bereich ist kein Eingriffsbereich, hier werden keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen vorbereitet. Dieser Teil wird hier folgend nicht mit betrachtet, ebenso wenig wie die öff. Verkehrsfläche, so dass sich der Eingriffsbereich auf eine Fläche von 3.900 m<sup>2</sup> beläuft.

Bei den Eingriffsflächen handelt es sich um halbruderale Offenlandflächen, inklusive mehrerer großkroniger Gehölze. Allerdings sind die Flächen bereichsweise als Gartenflächen, teils auch zur Ablagerung von Material, genutzt worden und insofern anthropogen beeinflusst. Dies ist bei der Feststellung der Ausgangswertigkeit des Eingriffsbereichs zu berücksichtigen.

Als Wald ist die Fläche infolge der geringen Tiefe von lediglich ca. 20 m sowie der Verinselung und der anthropogenen Beeinflussung nicht anzusprechen. Das Areal ist eingezäunt.

Eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist dem folgenden Umweltbericht zu entnehmen, siehe dort Abschnitt 7.6.

## Teil B - Umweltbericht

### 7 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB Nr. 2 hat die Samtgemeinde Schwarmstedt im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

#### 7.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Zielsetzung der Gemeinde für Bebauungsplan Nr. 39 ist die bauliche Abrundung und Ergänzung des Ortsrandes um zwei bis drei Bauplätze, um einem örtlichen Bedarf nach Wohnbauland nachzukommen. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des südlichen Teils von Bothmer.

Mit Blick auf die erforderlichen erschließungstechnischen Aufwendungen, insbesondere die Fahrerschließung betreffend, hat sich die Gemeinde entschieden, lediglich den westlichen Teil des in Rede stehenden Bereichs zu entwickeln, der mit vertretbarem Aufwand an die Bothmersche Straße, K 106, angebunden und gebietsintern erschlossen werden kann.

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder Erkenntnislücken sind insofern gegeben, dass eine Bestandsaufnahme von Flora und Fauna aufgrund der zwischenzeitlichen Veränderung des Ausgangsbiotops kaum mehr möglich ist und insofern eine Potentialabschätzung vorgenommen werden muss. Dies betrifft auch die Tierwelt, sprich mögliche artenschutzrechtlich relevante Aspekte.

Natur- und / oder Landschaftsschutzgebiete sowie europäische Schutzgebiete sind nicht betroffen. Über o.g. Belange hinausgehende, besondere Ziele des Umweltschutzes o.ä., die sich aus weiteren einschlägigen Fachgesetzen oder -plänen ergeben, sind nicht bekannt.

## **7.2 Ziele und Inhalte des Bauleitplans**

Im westlichen Teil wird ein allgemeines Wohngebiet, WA, § 4 BauNVO, mit einem an das Umfeld und die Erschließungssituation angepassten Nutzungskatalog festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl, GRZ, ist 0,3, § 19 (4) BauNVO ist zulässig, so dass die grundstücksbezogene Gesamtversiegelung bei 45% liegen kann.

Die Zufahrt wird über einen Privatweg geregelt. Entlang der Nordkante des Geltungsbereichs wird ein durchlaufender Pflanzstreifen festgesetzt.

Im östlichen Teil wird eine Fläche für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, die Kompensationszwecken dienen soll.

## **7.3 Nullvariante / Alternativenprüfung / Prognose**

Unter Berücksichtigung der durch die Ergänzungssatzung vorgezeichneten Entwicklung drängt sich bei Teiländerungsfläche 2 die Arrondierung des Ortsrandes auf, zumal eine Flächenverfügbarkeit gegeben ist und die Erschließung ohne größeren Aufwand möglich ist sowie die Auswirkungen auf den Naturhaushalt zwar erheblich sind, jedoch mit verhältnismäßigem Aufwand ausgeglichen werden können.

Ohne die Planungen würde Teiländerungsfläche 2 voraussichtlich weiterhin zu einem Großteil der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben.

## **7.4 Bestanderhebung und -bewertung / Auswirkungen**

Mit der Planung geht ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einher, der auszugleichen ist. Dem vorhergehen muss eine örtliche Bestandsaufnahme der betroffenen Schutzgüter.

Das Schutzgut Mensch ist von der Planung nicht erheblich betroffen. Weder gehen von den geplanten Nutzungen erhebliche Immissionen aus, noch wird erheblicher neuer Verkehr verursacht (vgl. Nutzungskatalog: Ausschluss verkehrsintensiver Nutzungen). Es geht auch keine landwirtschaftliche Fläche verloren, es werden keine erholungsrelevanten Flächen überplant.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden über die vorhandenen Biotoptypen erfasst. Bei der Erfassung wird der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, O. v.,) zugrunde gelegt. Die Bewertung und Bilanzierung erfolgt nach Maßgabe der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, 2008) in einer 6-stufigen Wertskala.

Wie vorne angeführt, muss die landschaftsökologische Wertigkeit auf Basis einer Potentialabschätzung bestimmt werden, ebenso wie die Frage möglicher artenschutzrechtlich relevanter Sachverhalte im Sinne § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz).

Der als Grünfläche ausgewiesene östliche Teil ist kein Eingriffsbereich, sondern dient der Kompensation, siehe oben.

Der westliche Teil besteht aus Offenlandstrukturen, teils aus ruderalisierten Freiflächen, teils aus Gehölzen bestehend, jedoch verinselt, eingezäunt und bereichsweise starker anthropogener Prägung unterliegend. Allerdings weisen alte Luftbilder darauf hin, dass es sich ehemals um ein naturnahes Feldgehölz (HN) gehandelt haben könnte, das bereichsweise ein geschlossenes Blätterdach aufwies.

In Anlehnung an das Eingriffsmodell des Nds. Städtetages 2008 bzw. die Biotoptypenerfassung nach v. Drachenfels sind Ruderalfluren (UR) in einer Wertigkeit von 3 Punkten / m<sup>2</sup> zu beurteilen, wohingegen das naturnahe Feldgehölz mit 4 Wertpunkten / m<sup>2</sup> anzusetzen wäre. Im Mittel ergeben sich somit 3,5 Wertpunkte / m<sup>2</sup>.

Die Fläche ist jedoch seit jeher durchmischt gewesen mit Gehölzen der Siedlungsbereiche (HS) sowie Gartenflächen (PH). Zudem fanden sich Bauschuttablagerungen, alte Zäune, Gebäudeeinrichtung und ähnliches Material auf dem Areal (Vornutzung als Nerzfarm). Es ist daher gerechtfertigt, eine Abwertung vorzunehmen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis wird somit eine Gesamtbewertung „über alles“ von 3,25 Wertpunkten / m<sup>2</sup> vorgenommen.

Mit Blick auf die Tierwelt, hier vornehmlich die Avifauna, gilt:

Die nördlichen Randgehölze könnten Leitstrukturen für Fledermäuse sein. Deren Funktion wird jedoch nicht erheblich beeinträchtigt. Zwar können im Zuge der Baumaßnahmen Störungen auftreten, jedoch sichern die Festsetzungen des Bebauungsplanes hier eine hinreichend tiefe Randeingrünung, in die vereinzelt bestehende Gehölze integriert werden können.

Die Randeingrünung, die aus standortheimischen Gehölzen in mehreren Reihen und Wuchshorizonten zu erstellen ist, sichert auch für weitere Lebewesen, etwa Insekten und Kleinsäuger, einen Lebensraum und mindert damit etwaige Beeinträchtigungen der Fauna.

Der potentiell vorhandene Bewuchs lässt das Auftreten von Kiebitz und Feldlerche als artenschutzrechtlich im Heideraum relevanter Arten unwahrscheinlich erscheinen, da diese offene weithin Flächen bevorzugen. In den Gehölzstrukturen potentiell vorhandene weitere Arten, z.B. Amsel, Grünfink, Kohlmeise, Gartengrasmücke etc., unterliegen keinem artenschutzrechtlich gemäß Nds. Roter Liste begründeten Schutzanspruch, sind jedoch generell als Brutvögel nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG geschützt. Dennoch stellen diese Arten kein Planungshindernis dar. Dafür kann über die zu schaffenden Biotopersatzflächen hinreichend Kompensation gesichert werden.

Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Brut- / Nisthöhlen vorhanden waren, die auch zumindest von nach RL Niedersachsen gefährdeten Arten genutzt werden konnten, z.B. von Spechten, ebenso wie die Bäume auch von frei in den Kronen brütenden Vögeln genutzt werden könnten. Die meisten dieser Arten sind ungefährdet.

Zusammenfassend ist festzustellen: Auch unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Betrachtung scheint eine Bewertung des Gesamtareals mit 3,25 Wertpunkten / m<sup>2</sup> gerechtfertigt.

Infolge der Umsetzung der Planung ist von einem nahezu vollständigen Verlust der Gehölz- und Freiflächenstrukturen auszugehen. Es werden typische Einfamilienhausgrundstücke entwickelt.

Bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser wäre u.a. wichtig festzustellen, ob seltene oder besonders schutzwürdige Bodentypen vorliegen, die ggf. zusätzlichen Kompensationsbedarf zugunsten dieses Schutzgutes begründen.

Es findet sich Podsol oder Gley-Podsol. Der Bodentyp ist nicht schutzwürdig (Quelle: Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie<sup>3</sup>). Seltene Böden liegen nicht vor. Ein besonderer Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

Die zu künftige Versiegelung wird sich auf den Grundwasserhaushalt auswirken. Dem wird durch die Vorgabe einer örtlich zu erfolgenden Versickerung wirksam entgegen gewirkt.

Erhebliche Auswirkungen für die Schutzgüter Luft und Klima sind aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes nicht erkennbar.

Das Schutzgut Landschafts(bild) ist von Bedeutung, siehe auch RROP 2000, das für den Bereich östlich von Bothmer ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie für Erholung ausweist. Eine wirksame Eingrünung ist unabdingbar. Zwar wird das Baugebiet nicht von einem ausgewiesenen Wander- oder Radweg unmittelbar berührt, jedoch sind Beeinträchtigungen der Landschaft generell zu vermeiden, was für einen Fremdenverkehrsort, dessen Qualitäten vornehmlich auf seiner Natur und Landschaft fußen, besonders wichtig ist.

Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter sind nicht erkennbar, allerdings sind Bodendenkmale in Bothmer zu erwarten. Hierauf wird hingewiesen.

Wechselwirkungen stellen sich vornehmlich zwischen den Schutzgütern Tiere / Pflanzen und Boden / Wasser ein, bedingt vor allem durch die Versiegelung, aber auch infolge von geplanten Kompensationsmaßnahmen, die wiederum auch das Landschaftsbild betreffen.

## 7.5 Eingriffsminderung

Der Standort ist verkehrlich gut zu erschließen, ohne dass sich erhebliche nachteilige Wirkungen auf bereits bebaute Ortslagen einstellen. Der bauliche Erschließungsaufwand ist gering.

Der vorgesehene vergleichsweise geringe Versiegelungsgrad, der die gemäß BauNVO zulässigen Obergrenzen unterschreitet, und die örtliche Versickerung anfallenden Oberflächenwassers reduzieren die Auswirkungen den Grundwasserkörper.

## 7.6 Kompensation und Überwachung

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild infolge der Planung sind auszugleichen.

Das Plangebiet ergibt sich unter Bezug auf Abschnitt 7.4 eine rechnerische Ausgangswertigkeit von:  $3.900 \text{ m}^2 \times W 3,25 = 12.675$  Wertpunkten.

Planbedingt ist folgende Situation zu erwarten:

Versiegelung durch Bebauung: $3.900 \times 0,3$ (GRZ) =	$1.170 \text{ m}^2 \times 0 \text{ WP} =$	0 Wertpunkte
Versiegelung Zuwegung: ca. $600 \text{ m}^2$ (entspricht der Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO) =	$600 \text{ m}^2 \times 0 \text{ WP} =$	0 Wertpunkte
Pflanzstreifen (Feldgehölz, HF) entlang der Nordkante =	$750 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} =$	2.250 Wertpunkte

<sup>3</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Restfläche im Baugebiet inkl. Rest GFL-Fläche (z.B. Scherrasen, GR) =	1.380 m <sup>2</sup> x WP 1 = 1.380 Wertpunkte
<u>Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken: 13 Stck. x 10 m<sup>2</sup> x 2 WP =</u>	<u>260 Wertpunkte</u>
Summe Planungswert:	3.890 Wertpunkte

Somit ergibt sich gegenüber der Ausgangswertigkeit ein erhebliches Defizit von ca. 8.785 Wertpunkten. Die zu erwartende Versiegelung umfasst dabei max. 1.770 m<sup>2</sup>.

Zielsetzung bzw. Mindestanspruch der Gemeinde ist es, Flächen in der Größenordnung der Versiegelung eingriffsnah, d.h. in unmittelbarer Umgebung des künftigen Baugebietes, auszugleichen. Dies geschieht an zwei Standorten: a) im östlichen Teil des Geltungsbereichs auf 1.250 m<sup>2</sup> Fläche und b) auf einem nahegelegenen gemeindeeigenen Flurstück für die restlichen 520 m<sup>2</sup> Fläche.

Zu a):

Der östliche Teil des Geltungsbereichs umfasst ca. 1.250 m<sup>2</sup>. Es findet sich hier kein Gehölzbestand. Die Fläche ist als Sonstige Weidefläche, GW, mit einem Ausgangswert von 2 anzusprechen. Eine Steigerung der Ausgangswertigkeit lässt sich z.B. erzielen, indem dort eine Streuobstwiese entwickelt wird, mit einer Pflege im 2- oder 3mal-jährlichen Turnus. Damit kann eine Wertigkeit von realistisch 4 Wertpunkten pro m<sup>2</sup> erzielt werden, so dass eine Aufwertung um 2 WP erfolgt. Damit ergibt sich eine Flächenwertigkeit von 2.500 Punkten.

Im Bereich der Streuobstwiese oder im Bereich der randlagigen Gehölze können als Ersatz für potentielle Bruthöhlen im Eingriffsbereich Nistkästen aufgehängt werden. Der Bebauungsplan setzt dafür fünf Nistkästen fest.

Damit erfolgt keine vollständige Kompensation im Geltungsbereich. Wenngleich die Planung die wesentlichen Eingriffe wirksam reduziert, indem eine großzügige Eingrünung am Nordrand vorgesehen wird, und die östlich des Baugebietes vorgesehene Maßnahme zum einen standortnah ist und zum anderen in der Ausprägung in besonderem Maße dem dörflichen Charakter entspricht, sind weitere externe Kompensationsmaßnahmen mit einem Flächenwert von ca. 6.285 Punkten erforderlich.

Zu b):

Nordöstlich des Geltungsbereichs und damit ebenfalls eingriffsnah steht das über 7.000 m<sup>2</sup> große gemeindeeigene Flurstück 306/7 für weitere Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Es handelt sich um Ackerflächen mit einer Ausgangswertigkeit von 1 Punkt pro m<sup>2</sup>. Diese Ausgangswertigkeit kann durch extensive Bewirtschaftung um zwei Wertstufen angehoben werden. Dies bedeutet eine 2- bis 3mal jährliche Mahd, die erste nicht vor dem 15. Juli. Das Mähgut kann auf der Fläche verbleiben. Der Einsatz von Herbiziden oder eine Düngung hat zu unterbleiben. Alternativ ist auch hier, zumindest auf einer Teilfläche, die Anlage einer Streuobstwiese analog der oben beschriebenen Maßnahme im Geltungsbereich möglich, die ebenfalls eine Aufwertung um zwei Wertstufen herbeiführen würde. Zwar wurden hier bereits umfangreiche (noch nicht abschließend in ihrer Größenordnung bekannte) Flächen zu Gunsten des ebenfalls derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 verbraucht, jedoch ist es problemlos möglich, die 520 m<sup>2</sup> Fläche zu Gunsten dieses Bebauungsplanes Nr. 39 anzurechnen, um damit den Umfang der planbedingten Versiegelung eingriffsnah auszugleichen.

Das bedeutet in der Übersicht:

Kompensationsdefizit im Baugebiet:		8.785 Wertpunkte
abzgl. Kompensation im Plangebiet (Streuobstwiese):	1.250 m <sup>2</sup> =	2.500 Wertpunkte
abzgl. Kompensation Flurstück 306/7:	520 m <sup>2</sup> =	<u>1.040 Wertpunkte</u>
Verbleibendes Kompensationsdefizit extern:		5.245 Wertpunkte

Für die verbleibenden weiteren 5.245 Wertpunkte ist die anteilige Anrechnung einer durch die Naturschutzstiftung Heidekreis bereits durchgeführten Maßnahme in Marklendorf geplant, nämlich die Aufwertung von Sandackerfläche zu extensiver Grünlandfläche auf einer

Teilfläche des Flurstücks 63, Flur 1 der Gemarkung Marklendorf, Gemeinde Buchholz (Aller). Die Maßnahme befindet sich im Naturraum des Eingriffs und liegt vergleichsweise eingriffsnah im Samtgemeindegebiet.

Beide externe Maßnahmen, auf der o.g. gemeindeeigenen Fläche und in Marklendorf, müssen vertraglich diesem Bebauungsplanverfahren zugeordnet werden. Dabei müssen die Maßnahmen im Einzelnen konkret beschrieben und ihre Durchführung gewährleistet werden. Wichtig ist zudem, dass die externen Maßnahmen nicht anderweitig in Agrarumweltprogrammen (z.B. NAU/BAU) gefördert wären, da sie sonst nicht anrechnungsfähig sind. Auch dies sollte sicherheitshalber in den Vertrag aufgenommen werden.

Zudem sind die Maßnahmen zu terminieren:

- § 7 der textlichen Festsetzungen trifft eine Regelung für die Maßnahmen im Geltungsreich.
- Die Maßnahme auf dem Gemeindegrundstück wird durch die Gemeinde / Samtgemeinde vollzogen, zusammen mit anderen Maßnahmen, z.B. zu Gunsten des Bebauungsplanes Nr. 38. Zwar ist eine zeitnahe Durchführung zum Eingriff anzustreben, jedoch bedarf es hier der entsprechenden Koordination. Daher wird von einer exakten Terminierung an dieser Stelle abgesehen, sondern es wird auf eine zu treffende Regelung im Vertrag zwischen dem Eingriffsverursacher und der Gemeinde / Samtgemeinde hingewiesen. Idealerweise sollte die Maßnahme zu Baubeginn bereits wirksam sein.
- Die Maßnahme in Marklendorf wurde bereits vollzogen.

Die Überwachung betrifft vor allem die Durchführung und Sicherung etwaiger Pflanzungen sowie die Anbringung der Nistkästen. Sie erfolgt durch die Gemeinde / Samtgemeinde.

## **7.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Um einem Bedarf an Wohnbauland für den Ortsteil Bothmer nachzukommen hat die Gemeinde Schwarmstedt Beschlüsse zur Aufstellung zweier Bebauungspläne gefasst.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 39 wird eine Ruderal- bzw. Offenlandfläche in Anspruch genommen, die vereinzelt Gehölzbestand und im Übrigen Freiflächen aufweist, die in der Vergangenheit weitestgehend der natürlichen Entwicklung überlassen wurden. Es entstehen ca. drei Baugrundstücke mit einer reduzierten Privaterschließung.

Insgesamt ist erkennbar, dass die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft kompensierbar sind, auch mit Blick auf die Potentialabschätzung bezüglich faunistischer Lebensräume. Entlang der Nordkante trägt die geplante bereite Pflanzreihe dazu maßgeblich bei, ebenso die im Geltungsbereich vorgesehene große Streuobstwiese.

Dennoch bedarf es externer Kompensationsmaßnahmen in einem Wert von 6.285 Punkten. Hierfür drängt sich u.a. eine unweit gelegene gemeindeeigene Ackerfläche auf, die bereits im Zuge des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 als externe Kompensationsfläche herangezogen werden soll. Ergänzend ist die Anrechnung einer bereits durch die Naturschutzstiftung Heidekreis getätigten Maßnahme in Marklendorf vorgesehen.

## Teil C – Abwägung und Beschlussfassung

### **8 Abwägung und Beschlussfassung**

#### Abwägung zur Endfassung:

Der Landkreis, Untere Naturschutzbehörde, hat umfangreiche Einwände betreffs der Bilanzierung und der Kompensationsanrechnung vorgebracht, die in einem konstruktiven Gespräch am 11.12.2013 ausgeräumt werden konnten. In der Folge wurde die Bilanzierung überarbeitet. Die externen Kompensationsflächen mussten erweitert werden. Die Begründung wurde in diesem Punkt angepasst, ebenso die textliche Festsetzung § 6 zum externen Bedarf. Die Änderungen / Ergänzungen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde im Sinne einer eingeschränkten Beteiligung abgestimmt.

Die Telekom wies auf Belange der Leitungsverlegung auf privatem Grund hin. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Die Landwirtschaftskammer nannte keine Bedenken, solange sich der externe Ersatz auf das gemeindeeigene Grundstück beschränkt. Dies wird nicht der Fall sein, aber die weiteren externen Flächen werden gering sein, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung landwirtschaftlicher belange nicht erkennbar ist.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

#### Hinweis:

Unbenommen des Abstandes des Plangebietes zu Tierhaltungsanlagen in der Umgebung und unbenommen der Tatsache, dass im Verfahrensverlauf zu diesem B-Plan Nr. 39 der Belang landwirtschaftlich-gewerblicher Immissionen von keiner Seite thematisiert wurde, wird darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich zwei gutachterliche Bewertungen dazu vorliegen:

- Stellungnahme zu Geruchs- und Staubimmissionen, Geo-Net, Hannover, 19.06.2015
- Abschlussbericht über Bioaerosolmessungen in der Samtgemeinde Schwarmstedt, OT Bothmer, UCL, Lünen.

Die Untersuchungen begründeten sich u.a. in Bedenken, die im Zuge der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt vorgetragen wurden, da u.a. der östliche Teil der Teiländerungsfläche 2 der 32. Änderung die 500 m Abstandsgrenze unterschreitet. Der hier gegenständliche B-Plan 39 ist aus dem westlichen Teil der Teiländerungsfläche 2 entwickelt und liegt über 500 m entfernt von den Tierhaltungsanlagen.

Die o.g. Untersuchungen belegen die Unbedenklichkeit der Planungen auch für die näher als 500 m entfernt liegenden Flächen und bestätigen mithin die Aussagen der Entwurfsbegründung dieses B-Plans 39, siehe Abschnitt 4.

#### Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde vom Rat der Gemeinde Schwarmstedt in seiner Sitzung am 02.02.2017 beschlossen.

Schwarmstedt, den 17.02.2017

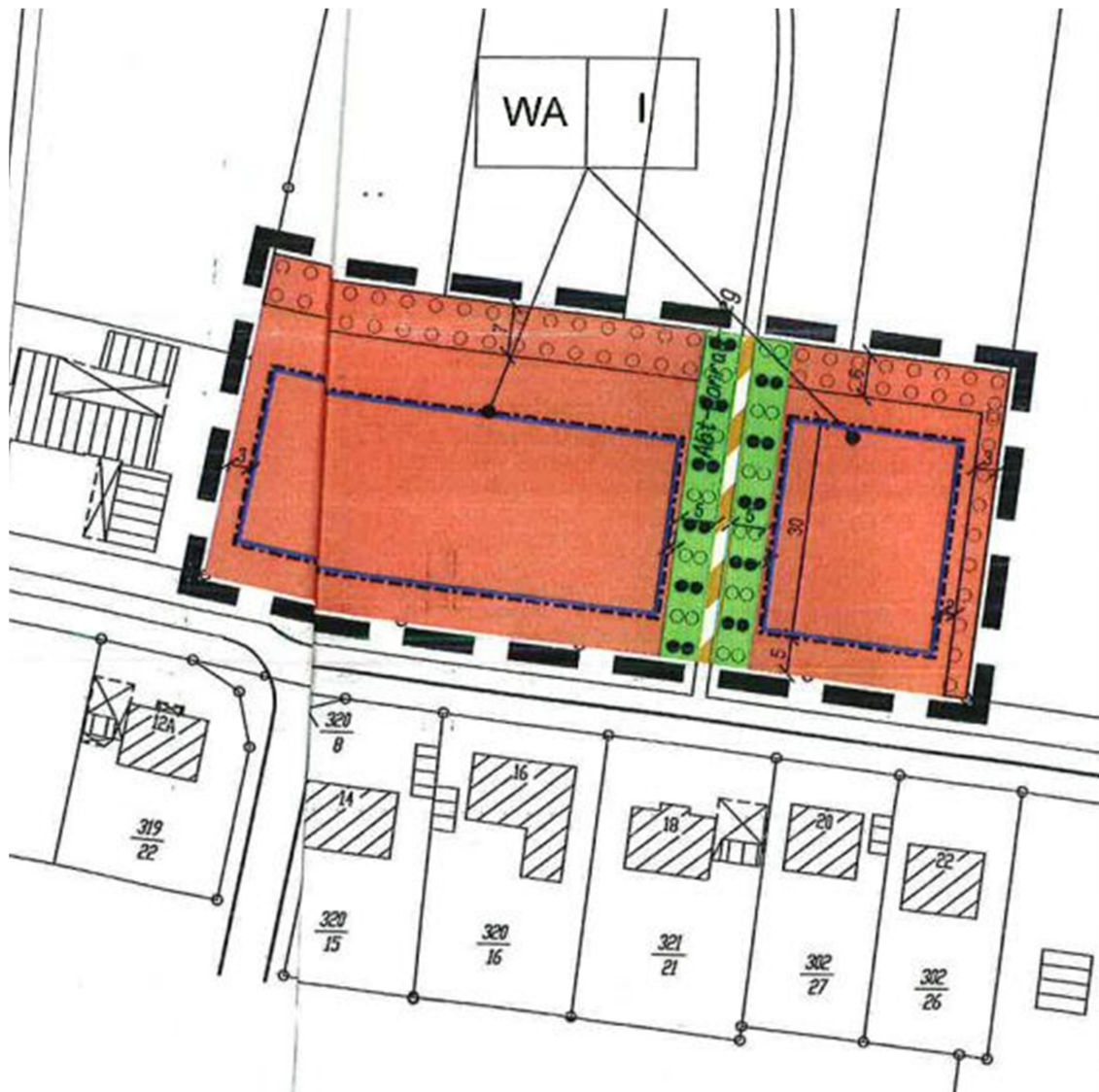
gez. Schiesgeries  
Bürgermeisterin

L. S.

gez. Gehrs  
Gemeindedirektor

Anlage

Ergänzungssatzung „Nördlich Esseler Weg“



(ohne Maßstab)