



**Begründung**  
zum Bebauungsplan  
**Nr. 41 „Am Bornberg III“**  
der Gemeinde Schwarmstedt  
Ortsteil Schwarmstedt  
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet  
Hannover, im Mai 2015

**Susanne Vogel ■**  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40

mail: [vogel@eike-geffers.de](mailto:vogel@eike-geffers.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1. Einleitung .....	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	4
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....</b>	<b>7</b>
1. Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung .....	7
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	7
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur .....	8
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft .....	8
<b>III. Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
1. Art der baulichen Nutzung .....	9
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	9
3. Erschließung .....	10
4. Flächenübersicht .....	10
<b>IV. Abwägung: öffentlichen Belange ohne die Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>10</b>
1. Erschließung .....	10
a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs .....	11
b) Ver- und Entsorgung .....	11
2. Belange der Wirtschaft, Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse .....	11
3. Belange der Landwirtschaft .....	12
<b>V. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) .....</b>	<b>12</b>
1. Einleitung .....	12
a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	12
b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	12
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	13
a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	13
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	15

a) Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB).....	17
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich - Eingriffsregelung.....	18
a) Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	19
5. Zusätzliche Angaben.....	20
a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	20
b) Maßnahmen zur Überwachung.....	20
c) Zusammenfassung.....	20
<b>VI. Private Belange .....</b>	<b>21</b>
<b>VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung .....</b>	<b>21</b>
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>21</b>

# I. Allgemeines

## 1. Einleitung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Am Bornberg III“ ist der Bedarf an Grundstücken für eine gemischte Nutzung im Gemeindegebiet. Mehrere Betriebe, die auf der Suche nach Flächen für eine gemischte Bebauung aus nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen sind, sind an die Gemeinde herantreten. Es handelt sich um Betriebe, die an ihrem Betriebsstandort auch wohnen möchten. Die im Innenbereich der Gemeinde angebotenen leerstehenden Objekte erfüllen die Anforderungen der Betriebe nicht. Außerdem werden auf dem Immobilienmarkt in Schwarmstedt nur Mietobjekte angeboten und keine Gebäude oder Grundstücke, die zum Verkauf stehen.

Für Bedürfnisse der Betriebe eignet sich die Fläche auf der Nordseite der Straße „Am Bornberg“. Diese Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 wird zunächst eine Bautiefe für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich zur Verfügung gestellt.

## 2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeines **Ziel** des Bebauungsplans ist eine gemischte Nutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben am Nordrand der Ortslage von Schwarmstedt.

Die Planung hat den **Zweck**, den Bedarf an Grundstücken für eine gemischte Nutzung zu decken. Sie dient damit zum einen der Deckung des Wohnbedarfs. Außerdem werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert.

Die Flächen im Plangebiet liegen im Außenbereich (§ 35 BauGB) der Gemeinde. Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung 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:

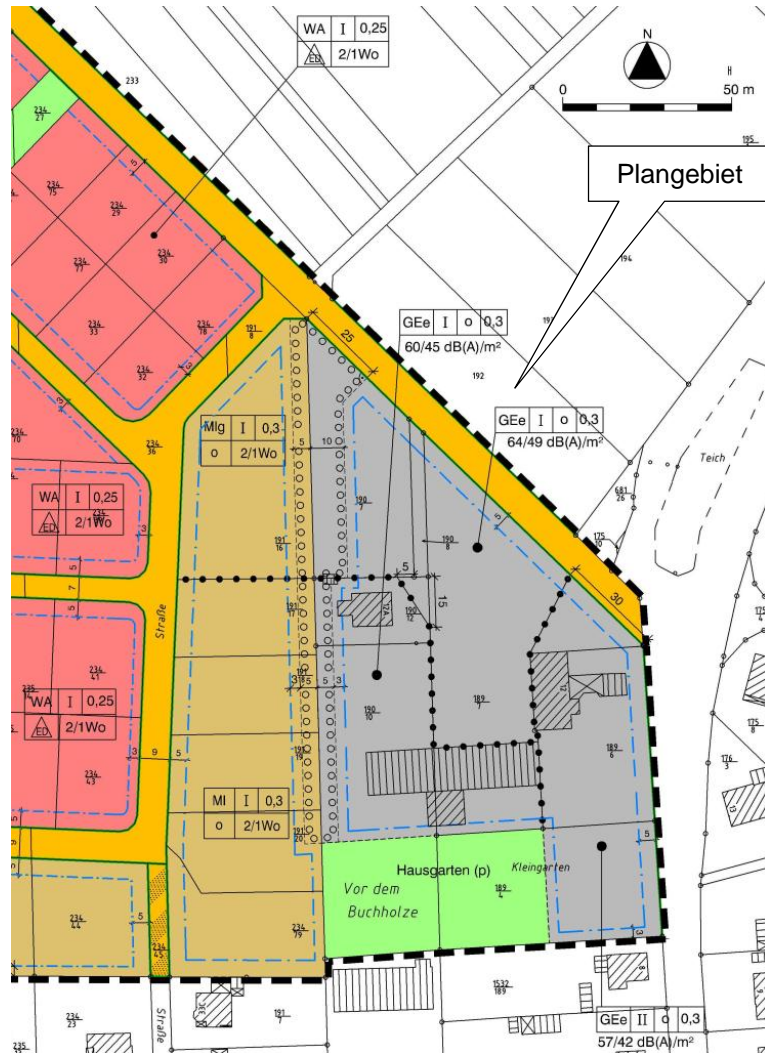
In das Plangebiet wurde das etwa eine Bautiefe umfassende Flurstück 192, das direkt von der Straße „Am Bornberg“ aus erschlossen werden kann, einbezogen.

Beeinträchtigungen sind durch die geplante Nutzung für die Grundstücke außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten:

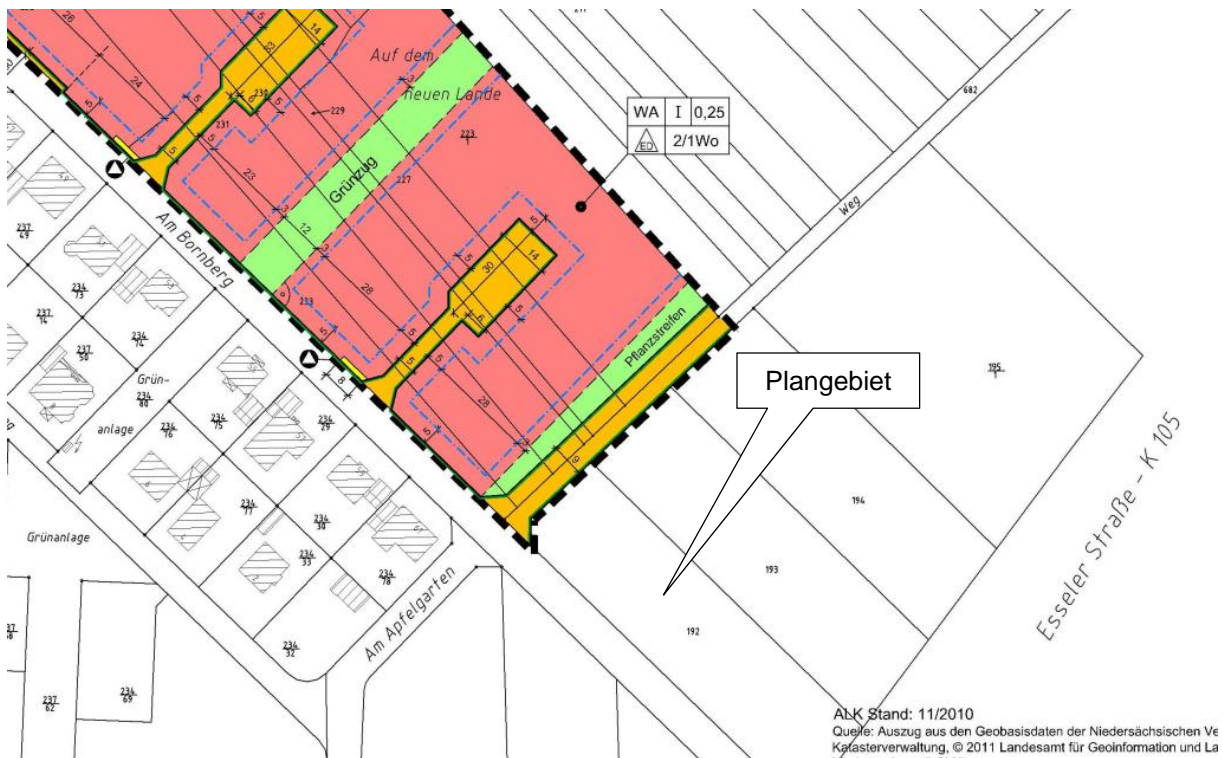
Die Flächen südlich des Plangebiets liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ (vgl. den folgenden Planausschnitt), die Flächen westlich des Plangebiets sind durch den Bebauungsplan Nr. 35 „Am Bornberg“ überplant (vgl. den Planausschnitt auf Seite 5).

Nördlich grenzen Grünlandflächen an das Plangebiet. Im Osten verläuft die Esseler Straße (K 105). Nutzungskonflikte mit diesen Nutzungen entstehen nicht.

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



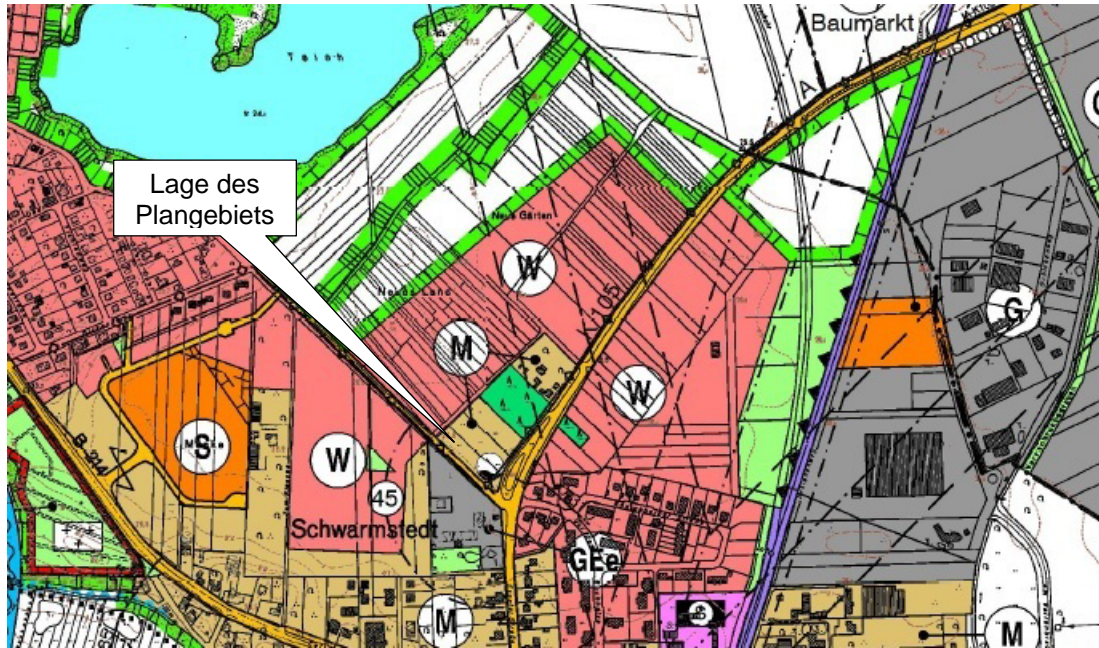
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 21 „Hinter dem Mönke“



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 35 „Am Bornberg“, ohne Maßstab, genordet

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 41 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 6). Dem entsprechen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab, genordet



## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 1. Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Ortslage von Schwarmstedt, auf der Nordseite der Straße „Am Bornberg“ (vgl. den folgenden Kartenausschnitt). Es ist von der Esseler Straße (K 105) aus über die Straße „Am Bornberg“ zu erreichen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Linie)

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

Das Plangebiet und seine Umgebung gehört zum Entwässerungsgebiet des Varrenbruchgrabens, der am Ostrand der Ortslage von Schwarmstedt vorbeifließt und nördlich von Bothmer in die Leine mündet. Vorfluter im Plangebiet oder der näheren Umgebung gibt es nicht. Bei den überwiegend sandigen Untergrundverhältnissen versickert das Oberflächenwasser auf den Freiflächen. Dabei muss es auch in Zukunft bleiben.

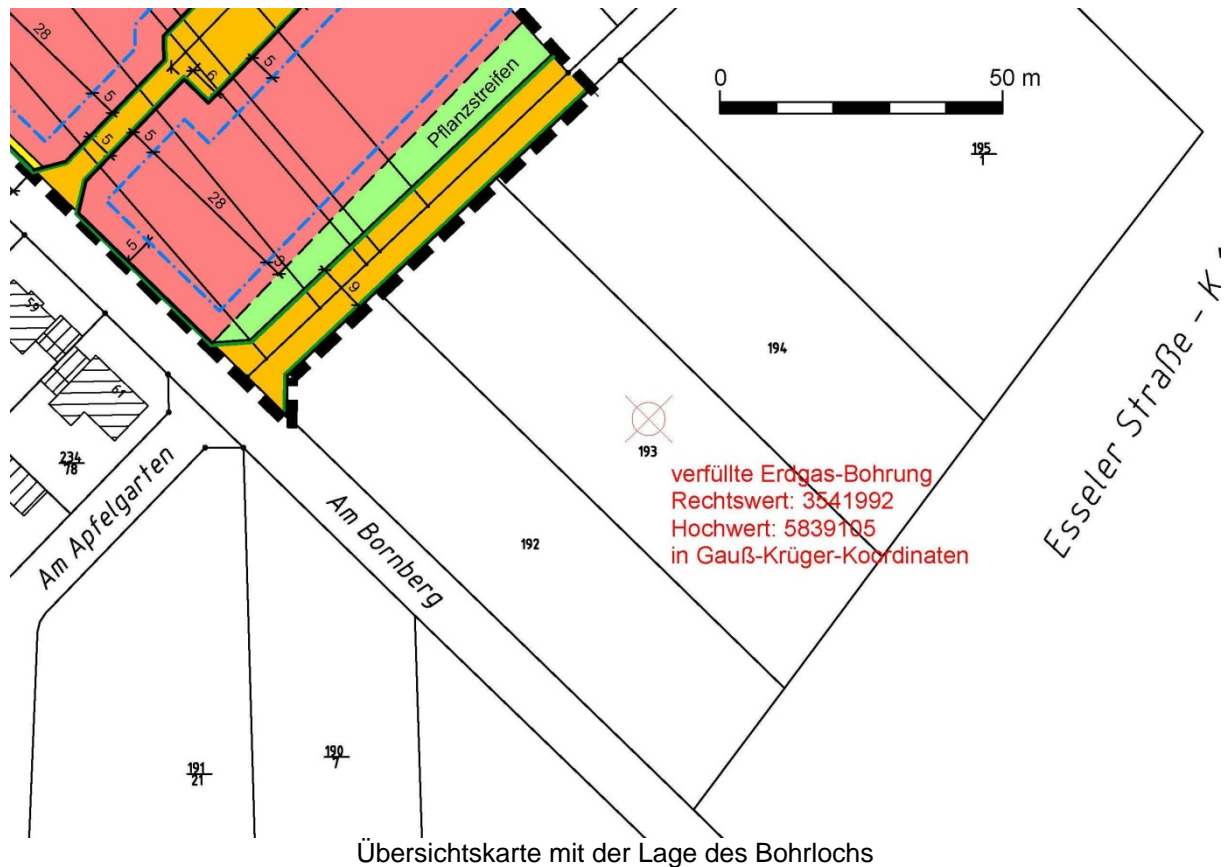
### 2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Plangebiet wird als Grünland genutzt. Bei dem Grünland handelt es sich nach der Bodenart um lehmigen Sand (IS), mittlerer Zustandsstufe (4). Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Die Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl beträgt 40/42.

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen mit der Bebauung südlich des Plangebiets

im Wohngebiet „Hinter dem Mönke“ geht die Gemeinde davon aus, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 193 gibt es eine verfüllte Erdgas-Bohrung der Exxon Mobil Produktion Deutschland GmbH (vgl. den folgenden Kartenausschnitt). Verfüllte Bohrungen bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten. Auswirkungen auf das Plangebiet entstehen daher durch das verfüllte Bohrloch nicht.



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

### 3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 0,28 ha. Das Flurstück 192 ist Privateigentum.

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

Baulich genutzte Flächen gibt es im Plangebiet nicht.

Bei der Fläche im Plangebiet handelt es sich um Intensivgrünland, das als Pferdeweide genutzt wird (vgl. den Luftbildausschnitt auf Seite 9). Die intensiv genutzte Fläche hat nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.





Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung

### III. Begründung der Festsetzungen

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans wird das Plangebiet daher als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die südlich angrenzenden Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Um eine höhere Ausnutzung zu ermöglichen und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu folgen, werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen.

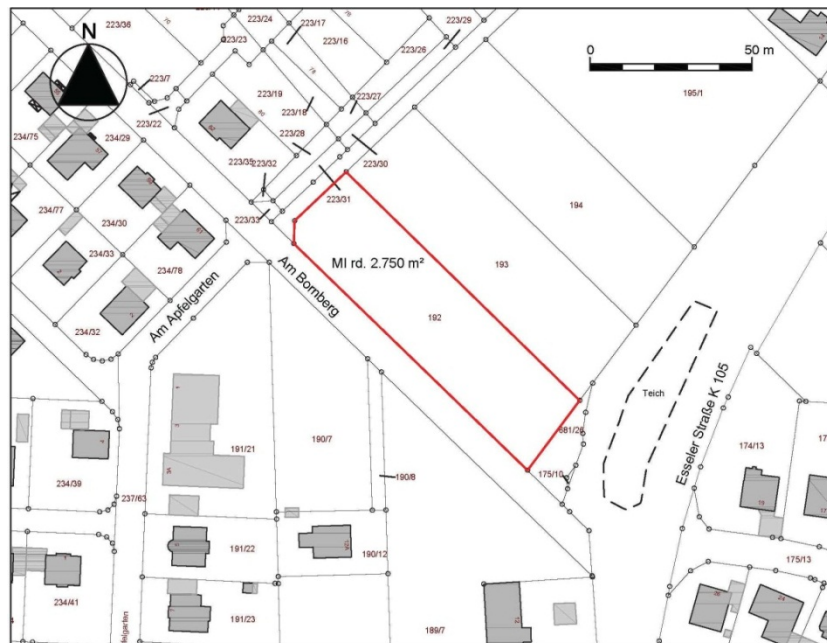
Ziel der Festsetzung der **Bauweise** ist es, den vorhandenen Charakter der an das Plangebiet grenzenden Bebauung zu bewahren, der überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäusern) in einer offenen Bauweise geprägt ist. Um dies zu erreichen, wird „**offene Bauweise**“ festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** so festgesetzt, dass die Bebauung von der Straße „Am Bornberg“ mindestens 5 m Abstand hält und von den übrigen Grundstücksgrenzen mindestens 3 m.

### 3. Erschließung

Die Erschließung der Flächen im Plangebiet erfolgt über die Straße „Am Bornberg“. Diese ist im Bebauungsplan Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 5).

### 4. Flächenübersicht



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Flächenübersicht Entwurf

## IV. Abwägung: öffentlichen Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

### 1. Erschließung

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

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

### **a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs**

Die Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt III.3. erläutert. Durch die in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

### **b) Ver- und Entsorgung**

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserversorgungsverband Landkreis Fallingbostal (WVF)**. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Wasserversorgung sichergestellt. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 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. Dieser Bedarf kann nach Auskunft des Wasserversorgungsverbands aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden. Die Entnahme aus mehreren Hydranten erhöht nicht die Löschwassermenge. Die Menge von 800 l/min bezieht sich auf den Regel-Schaltzustand des Netzes sowie den störungsfreien Betrieb des Wasserwerks, der Wasserversorgungsanlagen und des Transportnetzes und einen Brandfall.

Träger der Elektrizitätsversorgung und der Gasversorgung ist die **AVACON AG**. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung der Leitungsnetze versorgt werden.

Die Gemeinde plant die **htp GmbH** als Träger des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet heranzuziehen. Zur Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich.

Träger der Abfallbeseitigung ist der **Landkreis Soltau-Fallingbostal**. 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.

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1. Da es für das Plangebiet keine Vorflut gibt, muss das Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert werden. Dem Erfahrungen in den angrenzenden Neubaugebieten und den vorliegenden Daten zum Boden ist davon auszugehen, dass eine Versickerung möglich. Dazu kann das Oberflächenwasser von den befestigten Flächen über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser kann alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

## **2. Belange der Wirtschaft, Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 werden wichtige öffentliche Belange gefördert: Auf den Flächen im Plangebiet wird eine Bebauung für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe ermöglicht. Damit leistet der Bebauungsplan einen kleinen Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Darüber hinaus werden die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

### 3. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden ca. 0,28 ha Grünland einer baulichen Nutzung zugeführt. Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan war bereits zu erwarten, dass die Fläche in Zukunft baulich genutzt wird. Bei der geringen Flächengröße, die aus der Bewirtschaftung fällt, entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange der Landwirtschaft.

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

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

### 1. Einleitung

#### a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Am Bornberg III“ liegt im Ortsteil Schwarmstedt auf der Nordseite der Straße „Am Bornberg“. Das Plangebiet ist rd. 0,28 ha groß.

Allgemeines **Ziel** des Bebauungsplans ist eine gemischte Nutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben am Nordrand der Ortslage von Schwarmstedt.

Die Planung hat den **Zweck**, den Bedarf an Grundstücken für eine gemischte Nutzung zu decken.

Das Plangebiet wird als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Die Versiegelung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Am Bornberg“.

#### b) 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.

##### Fachgesetze

Im Plangebiet entsteht eine schutzbedürftige Nutzung. Für sie dürfen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Im Plangebiet geht es um Geräuschimmissionen. Maßgeblich sind dafür das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu. Daneben ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

Für die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB).

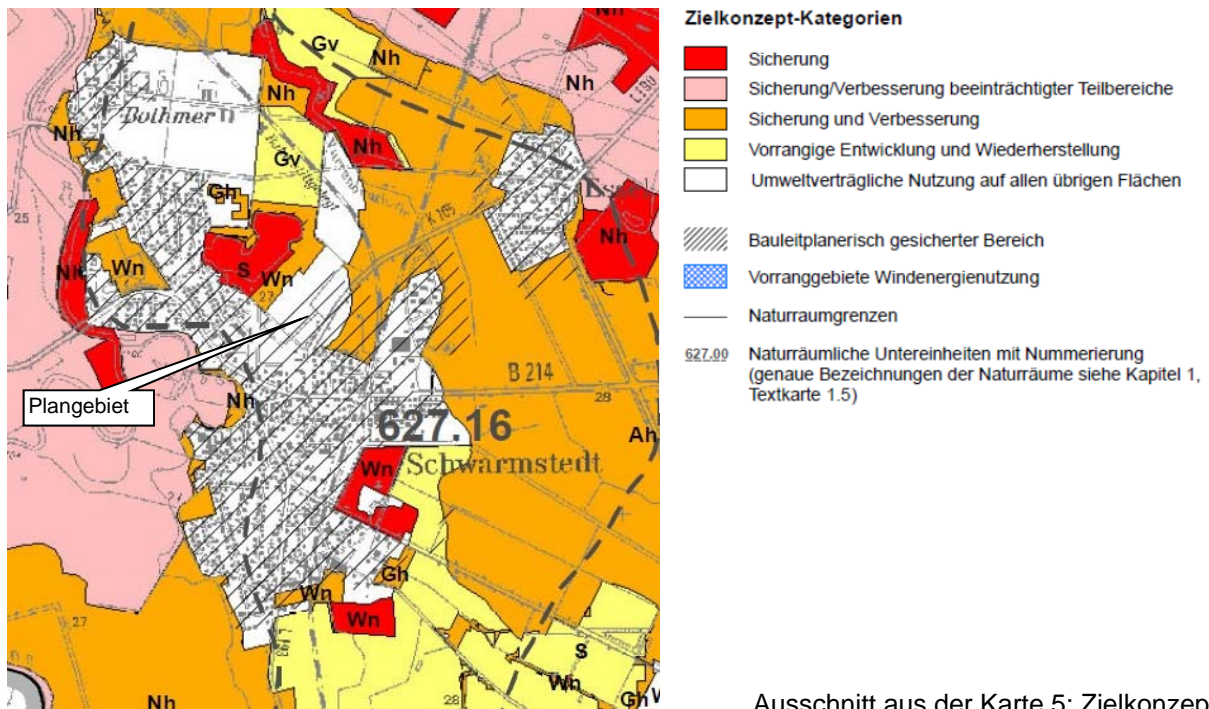
##### Fachpläne

Für das Gemeindegebiet gibt es den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis, aus dem sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben.



Das Plangebiet liegt in der Zielkonzeptkategorie „Umweltverträgliche Nutzung“ (weiße Fläche) und „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ (schwarz schraffierte Fläche).

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die geplante Nutzung mit den Zielen des Landschaftsrahmenplans vereinbar ist.



## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Das sind

- der Boden, der durch die bauliche Anlage versiegelt wird,
- das Oberflächenwasser, das nicht mehr flächig versickern kann,
- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren und
- die freie Landschaft, die verloren geht und durch Bebauung ersetzt wird.

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“ (Herausgeber: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 7. überarb. Aufl. 2013). Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Die tatsächliche Nutzung des Plangebiets lässt sich im **Luftbild** auf der folgenden Seite gut erkennen.

### Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“

Grundlagen für die Bestandserfassung der Schutzgüter Boden und Wasser sind die Informationen des NIBIS® - Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), des Landschaftsrahmenplans des Heidekreises sowie die Bestandsaufnahme vor Ort.

Aufgrund des unversiegelten Zustandes erfüllt der Boden vielfältige Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum für bodenspezifische Lebewesen und als Puffer bzw. Filter gegen-

über stofflichen Einträgen für das Grundwasser. Der vorherrschende Bodentyp ist Braunerde. Bei dem Grünland handelt es sich nach der Bodenart um lehmigen Sand (IS), mittlerer Zustandsstufe (4). Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Die Grünlandgrundzahl/ Grünlandzahl beträgt 40/42.

Nach der ingenieurgeologischen Karte handelt es sich um nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert. Besonderheiten, die eine höhere Gewichtung des Schutzgutes Boden rechtfertigen, bestehen nicht.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand Juni 2013

### Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich aus den Biotopen, d. h. aus den durch bestimmte Pflanzen- und Tiergesellschaften gekennzeichneten Lebensräumen im Plangebiet. Die Biotope entstehen durch die Faktoren Boden, Wasser, Luft und Klima und durch die menschliche Nutzung.

Um den Zustand von Natur und Landschaft sachgerecht zu erfassen und zu bewerten, wurde Sommer 2014 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Bei der geringen Größe des Plangebiets genügte eine Begehung. Bei der Fläche handelt es sich um eine als Pferdeweide genutzte Grünlandfläche (vgl. die Trittspuren im vorstehenden Luftbild), die als „artenarmes Intensivgrünland“ (GI) einzustufen ist.

Im Eckbereich „Am Bornberg/ Feldwirtschaftsweg“ gibt es eine rd. 20 m lange Hecke. Außerdem gibt es in der Südostecke des Plangebiets eine Gehölzgruppe.

## Artenschutz

Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen enthalten, die bei seiner Ausführung entweder nicht gegen Artenschutzrecht verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erfüllen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV a und b der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten erfolgt anhand der gegebenen naturräumlichen Situation als potenzieller Lebensraum.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG ist angesichts der intensiven baulichen Nutzung in der Umgebung und der nutzungsbedingten Störungen sowie des weit verbreiteten Biotoptyps davon auszugehen, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-Richtlinie ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,
- der Geltungsbereich für alle Tierarten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und/oder diese naturräumlich nicht zu erwarten sind.
- von den europäischen Vogelarten – alle europäischen Vogelarten sind, soweit nicht streng geschützt, besonders geschützt – ausschließlich ein Vorkommen von ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete (Gehölzbrüter/Freibrüter, z.B. Amsel) zu rechnen ist, die in den vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet brüten. Das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten ist bei der intensiven Nutzung der Fläche ausgeschlossen.

## Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Der Landschaftsteil, in dem das Plangebiet liegt, wird

- im Norden von Grünlandflächen und einem Gehölz sowie
- im Osten, Süden und Westen von der Ortslage von Schwarmstedt begrenzt.

Das Plangebiet gehört daher nur noch eingeschränkt zu der an den Ortsrand angrenzenden freien Landschaft. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um Grünlandflächen, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar noch relativ wenig beeinträchtigt sind. Aufgrund der isolierten Lage haben sie für dieses Schutzgut jedoch nur relativ geringe Bedeutung.

## Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

In der Umgebung des Plangebiets sind archäologische Fundstätten bekannt.

## EU-Schutzgebiete

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

## **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Umwandlung der Grünlandfläche zu Baugrundstücke führt zu folgenden Veränderungen des Umweltzustands:

### Schutzgut „Boden“

Der Boden wird durch die geplante Nutzung versiegelt und geht damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Versickerungsfläche verloren. Von den rd. 2.750 m<sup>2</sup> Mischgebiet dürfen aufgrund der festgesetzten GRZ maximal 45 % versiegelt werden. Das führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

### Schutzgut „Wasser“

Oberirdische Gewässer gibt es im Plangebiet nicht. Das Oberflächenwasser kann aufgrund der Versiegelung nicht mehr flächig in den Boden gelangen. Aufgrund der geplanten Versickerung des Oberflächenwassers werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden.

### Schutzgut „Luft und Klima“

Luft und Klima werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

### Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Da die betroffene Fläche als Pferdeweide genutzt wird, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ gering. Die Fläche am Rande der Ortslage von Schwarmstedt hat als Lebensraum für eine artenreiche Flora und Fauna nur geringe Bedeutung. Trotzdem entsteht durch die geplante Bebauung ein Verlust an Lebensraum, der ausgeglichen werden muss.

### Artenschutz

Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten hat ergeben, dass für durch die Realisierung von künftigen Bauvorhaben ggf. verdrängte Vögel in direkter Nachbarschaft (Hausgärten, Gehölzstrukturen auf den Freiflächen nördlich des Plangebiets) ausreichend Ausweich-Lebensräume vorhanden sind. Rodungen von Gehölzen sind grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen, um eine Vernichtung der Brutstätten sowie eine Störung während der Brut- und Aufzuchtzeiten zu vermeiden.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 verstoßen nicht gegen das Artenschutzrecht.

### Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Der Landschaftsteil, den das Plangebiet erfasst, geht als Teil der freien Landschaft verloren. Das Schutzgut „freie Landschaft“ wird beeinträchtigt. Der betroffene Landschaftsteil hat für dieses Schutzgut allgemeine Bedeutung.

### Schutzgut „Mensch“

Das geplante MI beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen. Südlich des Plangebiets gibt es im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ ein festgesetztes Gewerbegebiet. Die zulässigen Emissionen im Gewerbegebiet wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens festgesetzt. Die zulässigen Emissionen wurden u.a. so begrenzt, dass bei den Flächen auf der Nordseite der Straße „Am Bornberg“ der Schutzanspruch MI von 60 dB(A) eingehalten wird. Erhebliche Umweltauswirkungen durch den zulässigen Gewerbelärm im GE auf der Südseite der Straße „Am Bornberg“ entstehen im Plangebiet nicht.



## Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

In der Umgebung sind archäologische Fundstätten bekannt. Daher ist bei Erdarbeiten mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Die Erdarbeiten für die Erschließungsmaßnahmen sind daher archäologisch zu begleiten.

Bei den übrigen Schutzgütern entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

### **a) 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 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.

#### 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. Im vorliegenden Fall kommen Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zur Anwendung. Es handelt sich um die sukzessive Umsetzung von Bauflächen, deren Bedarf bereits bei der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans nachgewiesen wurde.

Außerdem sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Vorschrift wird durch die Festsetzung einer relativ niedrigen Grundflächenzahl beachtet.

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus dem Bedarf an Grundstücken für eine gemischte Nutzung in der Gemeinde. Wie bereits oben ausgeführt, handelt es sich bei dieser Planung um die sukzessive Umsetzung von Bauflächen, deren Bedarf bereits bei der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans nachgewiesen wurde.

#### Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

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

#### Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Siehe oben „Europäische Schutzgebiete“!

#### 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. Bei diesem Bebauungsplan haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um die bauliche Nutzung einer kleinen Grünlandfläche. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Andere Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden nicht erheblich beeinträchtigt.

#### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich - Eingriffsregelung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden durch die Begrenzung der GRZ soweit wie möglich verringert. Das Oberflächenwasser wird im Plangebiet versickert. Das führt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

Trotz der oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung beeinträchtigt die Durchführung des Bebauungsplans die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Es werden Freiflächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. 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 den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung: Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff wird mit der geplanten Situation nach dem Eingriff verglichen. Die Bewertung erfolgt nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Herausgeber: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 9. Aufl.).

Der Zustand von Natur und Landschaft vor Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

<b>Gemeinde Schwarmstedt, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 41 "Am Bornberg III"</b>				
<b>tatsächliche Nutzung</b>				
<b>Biotop-typen-Nr.</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Biotopgröße m²</b>	<b>Wert-faktor</b>	<b>Flächen-wert (WE)</b>
9.5	Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2.560	2,0	5.120
2.10.1	Strauchhecke (HFS)	190	3,0	570
<b>Gesamt</b>		<b>2.750</b>		<b>5.690</b>

Der Zustand von Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aus der folgenden Tabelle und dem Plan mit der Flächenübersicht auf S. 10:

<b>Gemeinde Schwarmstedt, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 41 "Am Bornberg III"</b>				
<b>geplante Nutzung</b>				
<b>Biotop-typen-Nr.</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Biotopgröße m²</b>	<b>Wert-faktor</b>	<b>Flächen-wert (WE)</b>
	Mischgebiet (GRZ 0,3), davon	2.750		
13.4	Versiegelte Fläche (X)	1.238	0,0	0
12.6	Hausgarten (PH)	1.513	1,0	1.513
<b>Summe</b>		<b>2.750</b>		<b>1.513</b>
<b>Kompensationsdefizit</b>				<b>-4.178</b>

Der Vergleich zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von rd. 4.200 Flächenwerten** verbleibt.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf soll **außerhalb des Plangebiets** gedeckt werden. Dazu löst die Gemeinde die erforderlichen Flächenwerte aus dem Ausgleichspool der Samtgemeinde ab. Hierzu hat die Gemeinde eine vertragliche Vereinbarung mit der Samtgemeinde geschlossen.

Im konkreten Fall wird die Kompensation durch die Aufwertung erreicht, die durch die Aufforstung auf dem Flurstück 56/1, Flur 2, Gemarkung Engehausen entsteht (vgl. das folgende Datenblatt aus dem Ausgleichspool).

<b>Samtgemeinde Schwarmstedt, Ausgleichspool, Aufwertung einer Ruderalfläche, Gemarkung Engehausen, Flur 2, Flurstück 56/1</b>					
<b>tatsächliche Nutzung</b>					
Flächen-Nr.	Biotop-typen-Nr.	Biotopy	Biotopgröße m <sup>2</sup>	Wert-faktor	Flächen-wert (WE)
1	10.1	Acker (A)	17.042	1,0	17.042
<b>geplante Nutzung</b>					
Flächen-Nr.	Biotop-typen-Nr.	Biotopy	Biotopgröße m <sup>2</sup>	Wert-faktor	Flächen-wert (WE)
1	1.8	Hartholzauwald (WH)	17.042	4,0	68.168
<b>Kompensationsüberschuss (in WE)</b>					<b>51.126</b>
<b>Abbuchungen für Ausgleichsmaßnahmen</b>					
lfd. Nr.	Planung / Projekt		Abbuchung am	abgebuchte Flächenwerte (WE)	
1	Gemeinde Schwarmstedt, B-Plan Nr. 40 "Am Bornberg II"			10.300	
2	Gemeinde Schwarmstedt, B-Plan Nr. 41 "Am Bornberg III"			4.200	
<b>verbleibender Kompensationsüberschuss</b>					<b>36.626</b>

Diese Maßnahme steht in Zusammenhang mit dem Erwerb des Flurstücks 32/1, Flur 11, Gemarkung Essel, als Ausgleichsfläche für den Ausgleichspool der Samtgemeinde. Der Vertrag zum Erwerb des Flurstücks 32/1 und zur Aufforstung des Flurstücks 56/1 wurde am 23.05.2014 geschlossen. Der Landkreis hat die geplanten Kompensationsmaßnahmen auf den beiden Flurstücken am 27.05.2014 anerkannt.

#### a) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mehrere Betriebe, die auf der Suche nach Flächen für eine gemischte Bebauung aus nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen sind, sind an die Gemeinde herangetreten. Es handelt sich um Betriebe, die an ihrem Betriebsstandort auch wohnen möchten. Die im Innenbereich der Gemeinde angebotenen leerstehenden Objekte erfüllen die Anforderungen der Betriebe nicht. Außerdem werden auf dem Immobilienmarkt in Schwarmstedt nur Mietobjekte angeboten und keine Gebäude oder Grundstücke, die zum Verkauf stehen.

Die Samtgemeinde hat bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans die Flächen auf der Nordseite „Am Bornberg“ als „gemischte Bauflächen“ ausgewiesen, die die oben beschriebenen Anforderungen erfüllen.

Die Gemeinde sieht daher keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel zu erreichen, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird.

## 5. Zusätzliche Angaben

### a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei dieser Planung sind keine technischen Verfahren für die Umweltprüfung angewandt worden. Es sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### b) Maßnahmen zur Überwachung

Gem. § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, um insbesondere **unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen** frühzeitig zu ermitteln, und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Beim Monitoring müssen deshalb nicht sämtliche möglichen Umweltauswirkungen betrachtet werden, sondern nur mögliche erhebliche Auswirkungen, die in der Zukunft unerwartet eintreten können. Die Gemeinde nutzt dabei die hier im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen.

Das Monitoring übernimmt keine Aufgaben der Bauaufsicht und stellt keine Überprüfung des Vollzugs dar (vgl. Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Sept. 2011, § 4c Rn. 23).

Nicht im Detail vorhersehbare nachteilige Auswirkungen können insbesondere hervorgerufen werden bei

- Unsicherheiten in der Erstellung der Prognose
- erheblichen Umweltauswirkungen und
- der Prognose der Wirkungen von Kompensationsmaßnahmen.

Unterstützt wird die Gemeinde beim Monitoring durch die am Verfahren beteiligten Behörden, die die Gemeinde davon unterrichten, wenn die Durchführung der Planung erhebliche, nach deren Erkenntnis unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Vor diesem Hintergrund beschränken sich die Maßnahmen zur Überwachung durch die Gemeinde auf die Wirkungen der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, die die Gemeinde in Abstimmung mit der Samtgemeinde in regelmäßigen Abständen kontrollieren wird.

### c) Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 „Am Bornberg III“ wird eine rd. 0,28 ha große Fläche für die Schaffung von Baugrundstücken für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe festgesetzt. Dadurch wird das vorhandene Biotop „Intensivgrünland“ beseitigt. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die damit verbunden sind, müssen ausgeglichen werden. Der Ausgleich wird durch die Aufwertung von Flächen außerhalb des Plangebiets geschaffen.



## VI. Private Belange

**Private Belange**, die vom Bebauungsplan betroffen werden, sind 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 Wohnlage oder Geschäftslage ergeben, und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Diese Interessen werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans gefördert.

## VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Ziel der des Bebauungsplans Nr. 41 „Am Bornberg III“ ist die Schaffung von Grundstücken für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Der Bebauungsplan dient damit der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung und der Förderung der Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes werden durch die zusätzliche Bodenversiegelung im Plangebiet beeinträchtigt. Durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch Ausgleichsmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden.

Insgesamt werden die berührten öffentlichen Belange gefördert und kaum beeinträchtigt.

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Am Bornberg III“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Mai 2015

gez. Vogel

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am 25. Juni 2015 den Bebauungsplan Nr. 41 „Am Bornberg III“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 25. Juni 2015

gez. Schiesgeries

Siegel

gez. Gehrs

---

Bürgermeisterin

---

Gemeindedirektor

## **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 „Am Bornberg III“ der Gemeinde Schwarmstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

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

Der Gemeindedirektor