



**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 47  
**„Esseler Straße Ost“**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
der Gemeinde Schwarmstedt  
- Entwurf -

Ausgearbeitet  
Hannover, im April 2021

■ **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>5</b>
1. Einleitung.....	5
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	6
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	6
4. Ziele der Raumordnung.....	8
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....</b>	<b>9</b>
1. Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung .....	9
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	10
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur .....	10
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft.....	10
<b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
1. Städtebauliches Konzept.....	11
2. Art der baulichen Nutzung .....	15
3. Fläche für Gemeinbedarf.....	15
4. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	15
5. Nebenanlagen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	16
6. Örtliche Bauvorschrift .....	17
a) Stellplätze.....	17
b) Dächer.....	17
c) Einfriedungen .....	17
d) Versickerung .....	18
7. Öffentliche Straßenverkehrsfläche .....	18
8. Öffentliche Grünfläche, Erhaltungsbindung, Anpflanzungen .....	18
a) öffentliche Grünfläche .....	18
b) Erhaltungsbindung .....	18
c) Anpflanzung von Bäumen .....	18
9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	19
10. Flächenübersicht .....	20
<b>IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>22</b>
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung .....	22
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	22

<b>V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange .....</b>	<b>22</b>
1. Erschließung .....	22
a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs .....	22
b) Ver- und Entsorgung .....	23
c) Oberflächenentwässerung .....	23
2. Wohnbedarf der Bevölkerung.....	24
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	24
4. Belange der Landwirtschaft .....	24
5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.....	25
<b>VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) .....</b>	<b>25</b>
A. Einleitung .....	25
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	25
2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren.....	25
3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	26
a) Fachgesetze.....	26
b) Fachpläne .....	26
4. Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft .....	28
5. Sonstige Belange des Umweltschutzes .....	28
B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung .....	28
1. Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“ .....	29
a) Bestand und Bewertung .....	29
b) Auswirkungsprognose .....	30
2. Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ .....	30
a) Teilschutzgut Biotop / Pflanzen: Bestand und Bewertung .....	31
b) Teilschutzgut Biotop / Pflanzen: Auswirkungsprognose .....	33
c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung .....	36
d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose .....	38
3. Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“ .....	39
a) Bestand und Bewertung .....	39
b) Auswirkungsprognose .....	40
4. Schutzgut „Wasser“ .....	41
a) Bestand und Bewertung .....	41
b) Auswirkungsprognose .....	41
5. Schutzgut „Klima und Luft“ .....	42
a) Bestand und Bewertung .....	42
b) Auswirkungsprognose .....	42

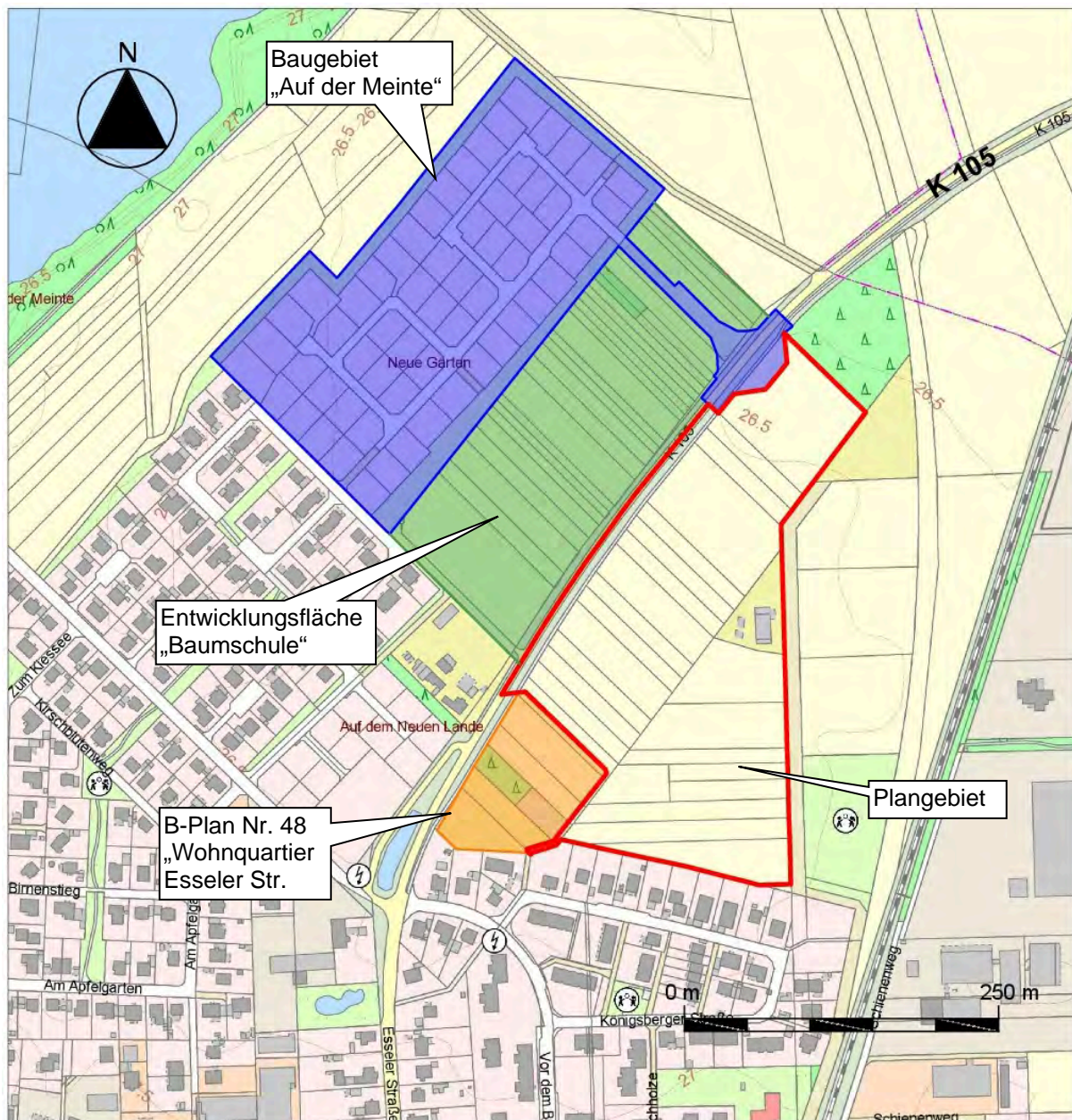
6.	Schutzgut „Landschaft“ .....	42
a)	Bestand und Bewertung .....	42
b)	Auswirkungsprognose .....	43
7.	Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ .....	43
a)	Bestand und Bewertung .....	43
b)	Auswirkungsprognose .....	44
8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	44
9.	Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	44
10.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) .....	44
a)	Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlicher genutzter Flächen.....	45
b)	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.....	45
c)	Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten .....	45
d)	Erfordernisse des Klimaschutzes .....	46
11.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	46
a)	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	46
b)	Eingriffsbilanz und Maßnahmen zum Ausgleich.....	48
C.	Artenschutzrechtliche Betroffenheit.....	58
1.	Rechtliche Grundlagen .....	58
2.	Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände .....	59
a)	Avifauna .....	59
b)	Fledermäuse .....	61
c)	Reptilien .....	61
3.	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	61
4.	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG 62	
D.	Zusätzliche Angaben .....	62
1.	Verwendete technische Verfahren der Umweltprüfung .....	62
2.	Maßnahmen zur Überwachung .....	62
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	63
<b>VII.</b>	<b>Abwägung: Private Belange .....</b>	<b>63</b>
<b>VIII.</b>	<b>Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung .....</b>	<b>64</b>
	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>65</b>

# I. Allgemeines

## 1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 47 „Esseler Straße Ost“ soll die bauliche Entwicklung am Nordrand von Schwarmstedt weitergeführt werden. Hintergrund ist die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken, die sich auch bei der Umsetzung des letzten Baugebiets „Auf der Meinte“ gezeigt hat.

Die Grundstücke im Baugebiet „Auf der Meinte“ sind inzwischen alle verkauft. 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, © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 1: Entwicklung der Wohnbauflächen im Bereich „Schwarmstedt Nord“

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. 47 „Esseler Straße Ost“ erforderlich. Die weitere Siedlungsentwicklung am Nordrand von Schwarmstedt wurde im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde bereits vorbereitet. Dieser Bebauungsplan stellt einen weiteren Bauabschnitt zur Umsetzung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen dar. Damit wird eine für Schwarmstedt angemessene Siedlungsentwicklung erreicht.

Nach dem Konzept zur abschnittsweisen Umsetzung für die Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen im Norden von Schwarmstedt soll nun die Fläche auf der Ostseite der Esseler Straße entwickelt werden. Die Flächen der Baumschule auf der Westseite der Esseler Straße stehen derzeit für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung. Für die Freiflächen zwischen dem Südwestrand des Plangebiets und dem Ortsrand soll zur Entwicklung einer verdichteten Bebauung der Bebauungsplan Nr. 48 „Wohnquartier Esseler Straße Ost“ aufgestellt werden.

## **2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Allgemeine Ziele der Planung sind

- die Erweiterung der Ortslage von Schwarmstedt mit einer Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäusern) und verdichteten Bauformen aus Doppelhäusern und - in geringem Umfang - Mehrfamilienhäusern,
- die Bereitstellung von Flächen für einen Kindergartenneubau und
- ein Grünzug, um die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer möglichst abseits des Kfz-Verkehrs zu schaffen.

Zweck der Planung ist die Deckung des Wohnbedarfs durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken im Grundzentrum Schwarmstedt und die Förderung sozialer Belange durch die Bereitstellung von Betreuungsplätzen im Elementarbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen 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 zwischen der Esseler Straße (K 105) und dem Feldwirtschaftsweg westlich der Bahnlinie einbezogen. Auf eine Überplanung der Flächen östlich des Feldwirtschaftswegs, die im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen sind (vgl. den Planausschnitt auf Seite 8), wurde verzichtet. Damit werden Immissionskonflikte mit der Bahnlinie und der gewerblichen Nutzung auf der Ostseite der Bahnlinie vermieden.
- Außerdem wurde die Esseler Straße (K 105) bis zur Straßenachse einbezogen. Damit werden die Flächen überplant, die für die Herstellung der Anbindung des Baugebiets an die Kreisstraße benötigt werden. Für dessen Herstellung ersetzt der Bebauungsplan die sonst erforderliche Planfeststellung. Darüber hinaus kann so der Baumbestand auf der Ostseite der Esseler gesichert werden und die Anbindung der geplanten Grundstücke an die Esseler geregelt werden

- Im Südwesten des Plangebiets wird eine rd. 1 ha große Freifläche aus dem Geltungsbereich bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 herausgetrennt. Hier soll eine verdichtete Wohnbebauung entstehen, für die ein einheitliches Gestaltungskonzept entwickelt werden soll. Aufgrund des größeren zeitlichen Vorlaufs wird für diese Fläche ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt.

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 Südosten grenzt der Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 10 „Vor dem Buchholze“ an das Plangebiet (vgl. den Planausschnitt auf Seite 7). Die Baugrundstücke sind darin als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Nutzungskonflikte ergeben sich daher nicht.

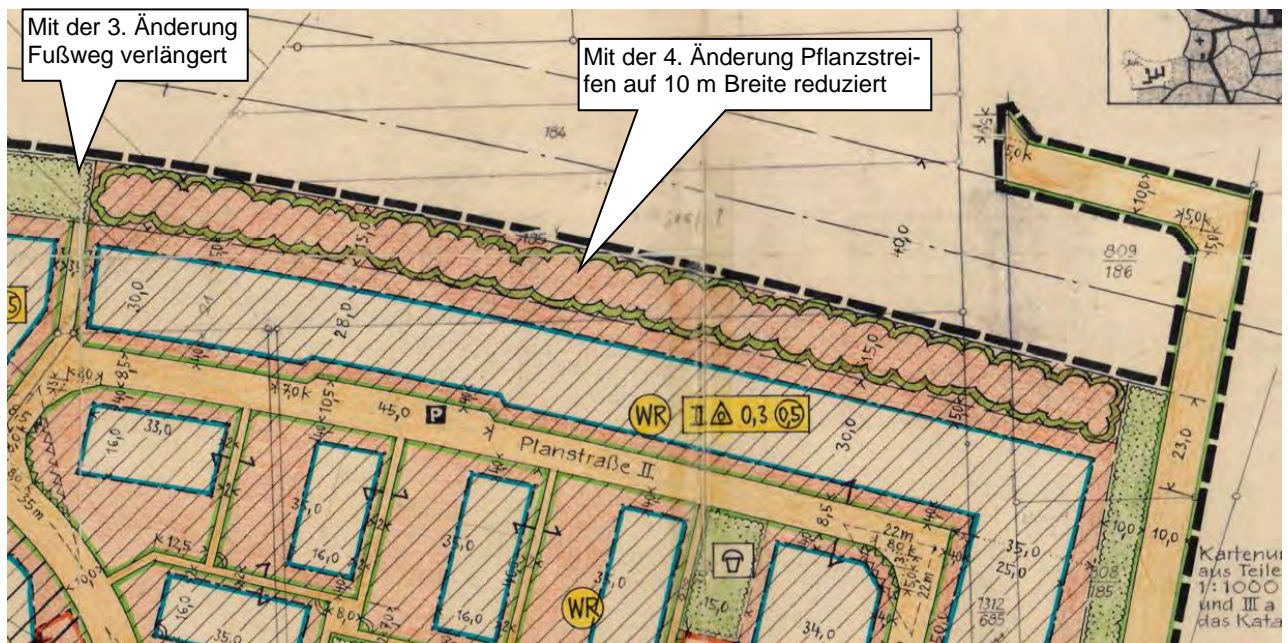


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 10 „Vor dem Buchholze“, ohne Maßstab, genordet

- Im Westen grenzt die Esseler Straße (K 105) an das Plangebiet. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm werden auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens die notwendigen Vorkehrungen festgesetzt. Westlich der Esseler Straße liegt der Gartenbaubetrieb „Baumschule BoGart“ mit seinen Baumschulflächen. Aufgrund der Trennwirkung durch die Esseler Straße sind keine unzumutbaren, nachteiligen Auswirkungen für den Baumschulbetrieb in Form möglicher Nutzungseinschränkungen zu erwarten.
- Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich und als Baumschule genutzte Flächen an das Plangebiet. Unzumutbare Belästigungen entstehen durch die Bewirtschaftung der Acker- und Baumschulflächen für die Wohngrundstücke nicht. Nachteilige Auswirkungen in Form von Nutzungseinschränkungen für die Landwirtschaft sind daher nicht zu erwarten.
- Weiter östlich verläuft die Bahnlinie und daran grenzt das Gewerbegebiet an. Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das bestehende Gewerbegebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Abgrenzung des Plangebiets wurde vor dem Hintergrund des Vorsorgegedankens so gewählt, dass sichergestellt ist, dass durch die geplante Bebauung keine Nutzungseinschränkungen für das Gewerbegebiet entstehen. In dem Schallgutachten wurden auch die Auswirkungen der Bahnlinie auf die geplante Nutzung betrachtet.

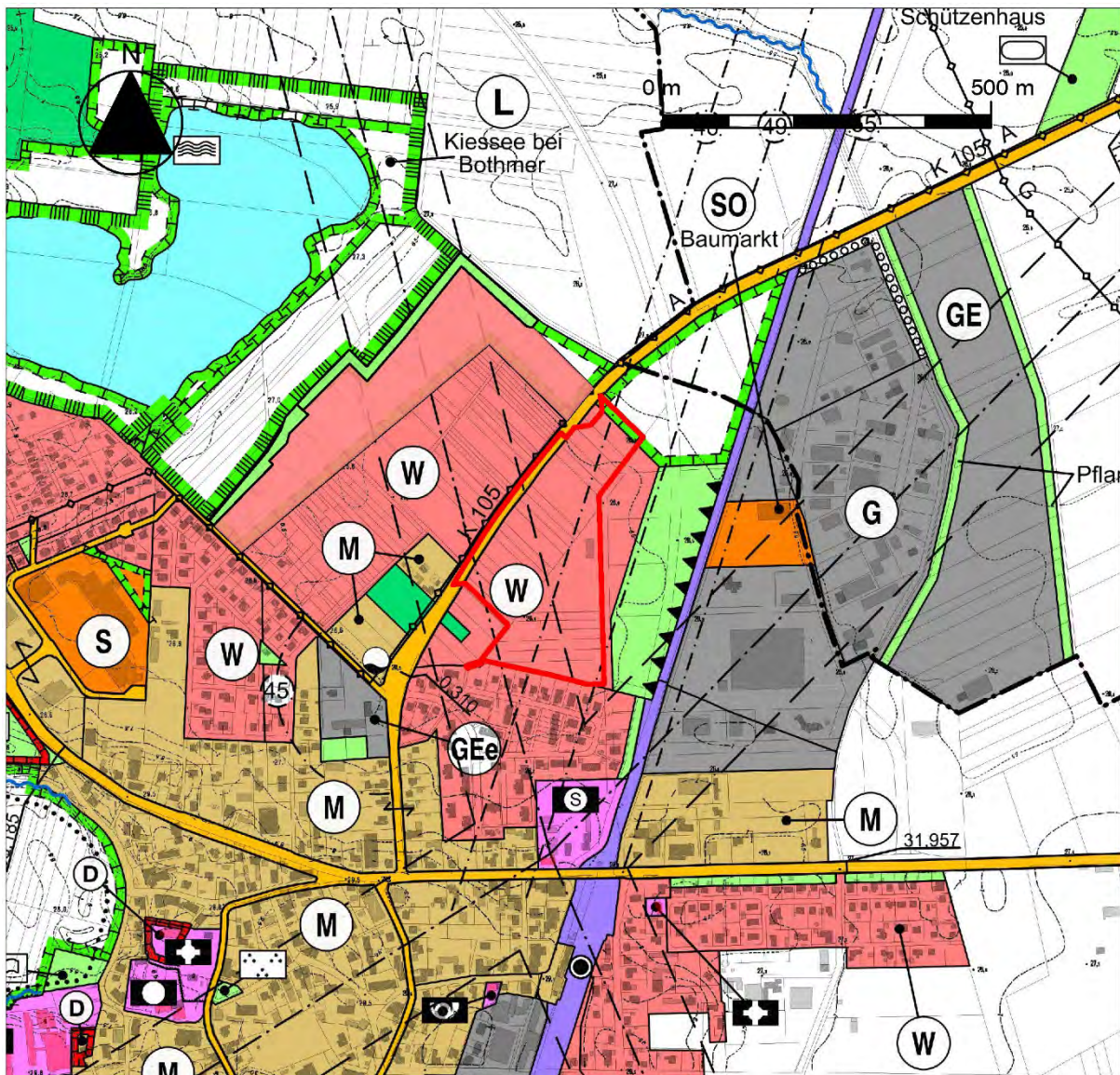
Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

#### 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). Aus dieser Darstellung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 8).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

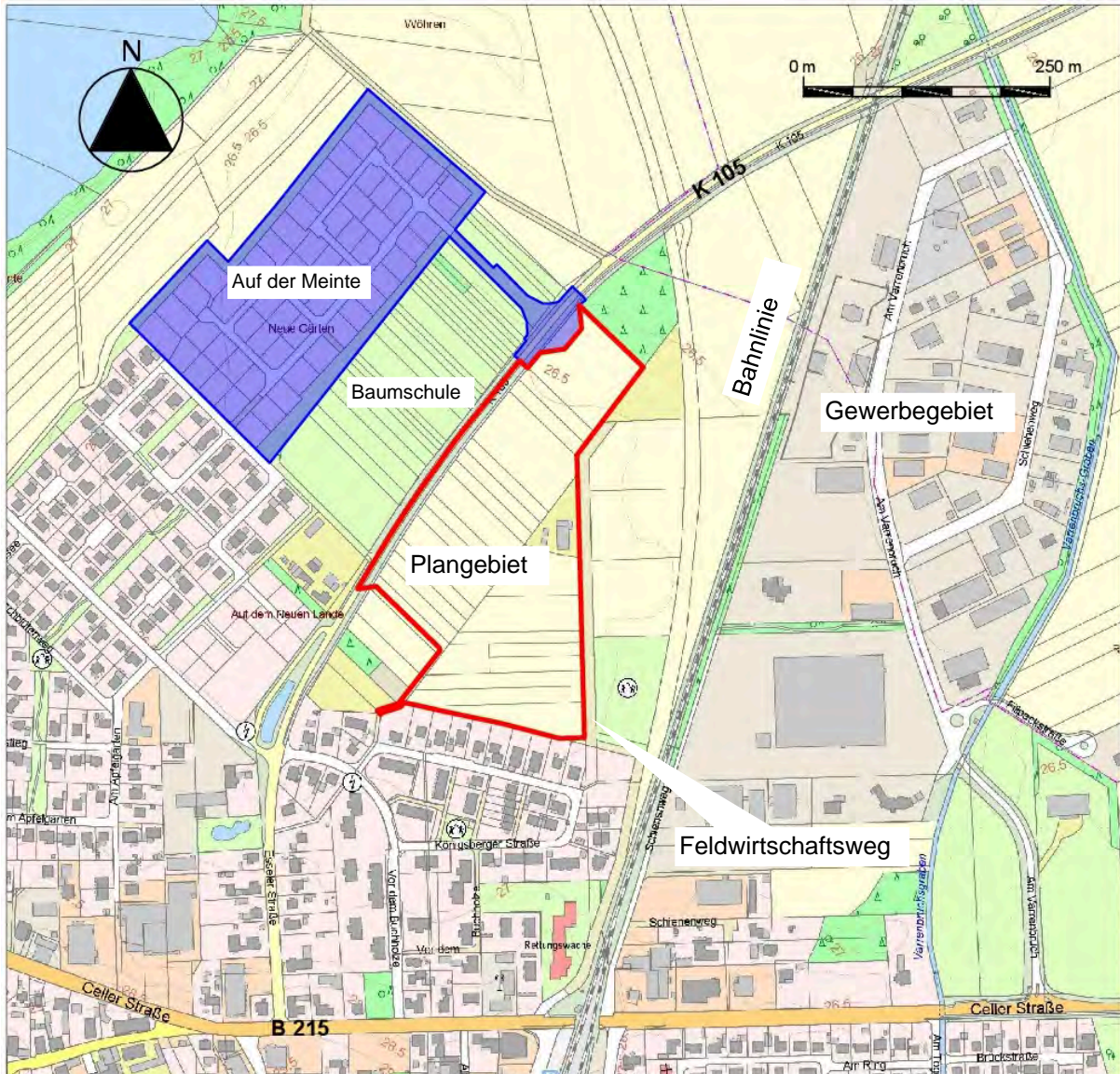
Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt, mit der Grenze des Plangebiets (rote Umrandung)



## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

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

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Ortslage von Schwarmstedt, auf der Ostseite der Esseler Straße (K 105). Es umfasst eine Größe von rd. 6,3 ha.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 4: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets und den Höhenunterverhältnissen

Das Gelände im Plangebiet ist praktisch eben. Es liegt auf einer Höhe von ungefähr 26,5 m NHN (vgl. den vorstehenden Kartenausschnitt).

Das Gelände gehört zum Entwässerungsgebiet des Vahrenburchgrabens, der rd. 500 m östlich des Plangebiets an der Ortslage von Schwarmstedt vorbeifließt und nördlich von Schwarmstedt in die Aller 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), mittlerer Zustandsstufe (3 bis 4). Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Die Bodenzahl liegen zwischen 40 und 45, die Ackerzahl zwischen 42 und 48. Die Bodenkarte (BK50) weist den überwiegenden westlichen Teil des Plangebiets dem Bodentyp Mittlere Gley-Vega zu, der kleinere östliche Teil ist dem Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol 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. Nach den Erfahrungen, die die Gemeinde bei der Entwicklung der Baugebiete im Norden gemacht hat, geht sie davon aus, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet möglich ist.

Nach den Informationen, die die Gemeinde besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

## **3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) umfasst eine Fläche von rd. 6,3 ha.

Von den Grundstücken im Plangebiet gehört nur das Flurstück 185/1 der Gemeinde Schwarmstedt. Die übrigen Flurstücke sind Privateigentum.

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

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

Bebaute Flächen gibt es im Plangebiet nur am Ostrand. Hier steht auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 177/1 eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Halle, die inzwischen gewerblich genutzt wird (rd. 0,24 ha). Der Eigentümer stellt sein Grundstück für die geplante Wohnbebauung zur Verfügung. Die vorhandenen baulichen Anlagen werden im Zuge der Umsetzung des neuen Wohngebiets abgebrochen.

Die Freiflächen im Plangebiet werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, und zwar als Acker (rd. 5,7 ha). Am Südostrand des Plangebiets stehen einige Bäume, überwiegend Eichen. Entlang der Esseler Straße steht eine Ahornreihe zwischen dem Fuß- und Radweg und der Fahrbahn der Esseler Straße. Insgesamt haben die Flächen im Plangebiet nur geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine avifaunistische Kartierung durchgeführt. Kartiert wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Zu den Ergebnissen vgl. die Erläuterungen im Umweltbericht, Abschnitt VI.C., Danach werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände insbesondere CEF-Maßnahmen für den Verlust eines Feldlerchenreviers erforderlich. Als Maßnahme wird die Schaffung von 0,4 ha selbstbegründender Brachestreifen empfohlen. Für den Verlust von potentiell möglichen Zwischenquartieren der Fledermäuse wird das fachgerechte Hängen von zwei Fledermaus-Flachkästen in der Umgebung vorgeschlagen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 5: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, Stand April 2019  
(damals noch ohne Kreisverkehrsplatz) mit der Grenze des Plangebiets (rote Umgrenzung)

### 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 des noch verbleibenden Bauabschnitts (vgl. Seite 5) berücksichtigt.

Als Planungsgrundlage wurde ein städtebauliches Konzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebiets entwickelt. Dieses Konzept musste eine Reihe von Rahmenbedingungen einhalten und sollte bestimmte Entwurfskriterien erfüllen. Das Ergebnis ist der auf

Seite 13 beigefügte Bebauungsvorschlag. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen.

Folgende *Rahmenbedingungen* müssen eingehalten werden:

- Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von der Esseler Straße (K 105), die am Westrand des Plangebiets verläuft.
- Das Oberflächenwasser muss auf den Grundstücken versickert werden. Aufgrund der sandigen Böden im Plangebiet und aufgrund der Erfahrungen im angrenzenden Baugebiet ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet möglich sein wird.
- Um Nutzungskonflikte mit dem Gewerbegebiet auf der Ostseite der Straße zu vermeiden, wird der Feldwirtschaftsweg als Ostgrenze des neuen Wohngebiets gewählt werden. Damit werden Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet vermieden und es wird dem vorbeugenden Immissionsschutz Rechnung getragen.

Folgende *Entwurfskriterien* sollten erfüllt werden:

- Im Plangebiet sollen abweichend von den bisherigen Baugebieten am Nordrand von Schwarmstedt vielfältige Wohnformen angeboten werden, von Mehrfamilienhäusern bis zu freistehenden Einfamilienhäusern. Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen, sollen den unterschiedlichen Bauformen einzelne Baufelder zugewiesen werden.
- Im Plangebiet soll überwiegend eine zweigeschossige Bebauung entstehen. Um jedoch auch den Bedarf an barrierefreien, eingeschossigen Wohnhäusern decken zu können, werden dafür am Ost- und Nordrand zur freien Landschaft Flächen vorgesehen.
- Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Betreuungsplätzen soll zur Verbesserung der Versorgung im Elementarbereich eine Fläche für den Neubau einer Kindertagesstätte gesichert werden.
- Im Plangebiet soll eine „Grünachse“ geschaffen werden, die die Flächen im Plangebiet sowohl mit dem Spiel- und Bolzplatz östlich des Plangebiets als auch mit den Baugebieten auf der Ostseite der Esseler Straße verbindet.
- Die vorhandene Fußwegtrasse zur Königsberger Straße soll aufgegriffen und in das Plangebiet verlängert werden, um die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zu sichern und kurze Wege zu schaffen.

Unter Beachtung dieser Vorgaben wurde der folgende *Bebauungsvorschlag* für das Plangebiet erarbeitet:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 6: Bauungsvorschlag

Begründung zum Entwurf des Bauungsplans Nr. 47 „Esseler Straße Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift

- Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets an der Esseler Straße (K 105) sollen abweichend von den bisherigen Wohngebieten im Bereich „Schwarmstedt Nord“ Teile der Flächen für eine dichtere Wohnbebauung vorgesehen werden. Dazu eignet sich die erste Bautiefe auf der Ostseite der Esseler Straße. Hier soll nördlich angrenzend an die geplante Kindergartenfläche entlang der Kreisstraße eine verdichtete Bebauung aus zweigeschossigen Doppel- und Mehrfamilienhäusern entstehen. Die übrigen Grundstücke im Plangebiet sind für eine Einfamilienhausbebauung aus Einzelhäusern vorgesehen.
- Die Fläche für den Neubau einer Kindertagesstätte wird an der Esseler Straße auf der Nordseite des Grünzugs vorgesehen. Die Lage an der Straße berücksichtigt die Tatsache, dass ein Teil der Kinder mit dem Auto gebracht werden. Der „Lieferverkehr“ kann so ohne Belastung der Wohnstraßen im Plangebiet erfolgen. Durch die Lage am Grünzug kann die Kindertagesstätte aber auch abseits des Straßenverkehrs erreicht werden. Über den Grünzug kann der Spiel- und Bolzplatz östlich des Plangebiets vom Kindergarten aus gefahrlos erreicht werden.
- Die äußere Erschließung von der Esseler Straße erfolgt an zwei Stellen: Im Süden in Höhe des geplanten Grünzugs, der das neue Baugebiet mit den bestehenden Baugebieten im Norden von Schwarmstedt verbinden soll und im Norden im Bereich des neuen Kreisverkehrplatzes, der den neuen Ortseingang von Schwarmstedt markiert. Ergänzend wird eine Fuß- und Radweganbindung etwa in der Mitte des neuen Baugebiets vorgesehen, um eine Vernetzung mit den Baugebieten auf der Westseite der Esseler Straße vorzubereiten. Außerdem soll die Esseler Straße (K 105) für die direkte Erschließung der angrenzenden Wohngrundstücke genutzt werden.
- Die innere Erschließung erfolgt zunächst über eine Wohnstraße, die von den Anschlüssen an die Kreisstraße nach zwei Bautiefen parallel zur Kreisstraße geführt. Im mittleren und südlichen Teil des Plangebiets sind aufgrund der größeren Tiefe der Fläche östlich der Haupteerschließungsstraße zwei Ringstraßen geplant.
- Im Straßenverlauf sind Platzaufweitungen und Verschwenkungen vorgesehen, um hier die Pflanzung größerer Straßenbäume zu ermöglichen, die der Gliederung des Straßenraums dienen und zur Durchgrünung des Straßenraums beitragen.
- Die geplanten Straßen mit einer Breite von 9 bis 10 m ermöglichen die Versickerung des Oberflächenwassers im Straßenseitenraum.
- Um das geplante Baugebiet auf kurzen Wegen für Fußgänger und Radfahrer an die bestehenden Baugebiete anzubinden ist im südlichen Teil des Plangebiets ein Grünzug in Ost-West-Richtung vorgesehen, über den im Westen die Anbindung an die Baugebiete „Am Bornberg“ und „Auf der Meinte“ und im Osten an den Feldwirtschaftsweg und den angrenzenden Spiel- und Bolzplatz erfolgen kann. Zwei weitere Fußwegverbindungen sind nach Süden zur Königsberger Straße und etwa in der Mitte des Plangebiets in Verlängerung des Fuß- und Radwegs von der Esseler Straße nach Osten zum Feldwirtschaftsweg vorgesehen.
- Die Eingrünung nach Osten kann durch Ergänzung der Baumpflanzungen entlang des gemeindeeigenen Feldwirtschaftswegs erfolgen.
- Die im Parzellierungskonzept vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen genügen nicht, um die Beeinträchtigungen, die durch das neue Baugebiet entstehen, ausgleichen zu können. Die Kompensationsmaßnahmen einschließlich der artenschutzrechtlichen Kompensation müssen daher außerhalb des Plangebiets durchgeführt werden.

## 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.

Das gilt auch für das Bestandsgebäude am Ostrand des Plangebiets. Das Wirtschaftsgebäude und die zugehörigen Freiflächen werden in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer überplant. Das Gebäude wird abgebrochen und das Grundstück wird Teil des neuen Wohngebiets.

## 3. Fläche für Gemeinbedarf

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans soll eine Fläche für einen Kindergartenneubau bereit gestellt werden, um den Bedarf an Betreuungsplätzen im Elementarbereich decken zu können. Zur Sicherung der Fläche wird an der Esseler Straße eine Fläche für Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

## 4. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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.

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* wird im WA einheitlich mit GRZ 0,3 festgesetzt. Nur auf dem Grundstück der Kindertagesstätte wird eine höhere Ausnutzung mit 0,4 zugelassen. Die Erfahrung beim Kindergartenneubau im Bereich „Neue Gärten“ hat gezeigt, dass diese Ausnutzung erforderlich ist.

Hinsichtlich der Festsetzung der Bauweise und der Zahl der Vollgeschosse sind folgende Bereiche zu unterscheiden:

*Erste Bautiefe entlang der Esseler Straße:* zur Sicherung der Mehrfamilien- und Doppelhausbebauung wird „offene Bauweise“ bzw. „nur Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt. Um eine optimale Ausnutzung zu erreichen, werden zwingend zwei Vollgeschosse vorgeschrieben. Damit auch tatsächlich Doppelhäuser entstehen, wird die Zahl der Wohnungen in einer Doppelhaushälfte auf maximal eine Wohnung begrenzt.

*Einfamilienhausbebauung im zentralen Bereich:* Auch hier sollen zwei Vollgeschosse zwingend entstehen, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen. Um die Einfamilienhausbebauung abzusichern wird offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt.

Zusätzlich wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohnungen begrenzt.

*Einfamilienhausbebauung am Nord- und Ostrand des Plangebiets:* Wie im zentralen Bereich werden hier nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen zugelassen. Abweichend wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt, um eine abgestufte Bebauung zu den Randbereichen zu entwickeln.

*Fläche für Gemeindebedarf:* Auf dem geplanten Kindergartengrundstücke wird „abweichende Bauweise“ fest-gesetzt. Durch textliche Festsetzung wird festgelegt, dass die Regelungen der offenen Bauweise ohne die Längenbegrenzung von 50 m gelten. Es ist nicht auszuschließen, dass der Kindergartenneubau länger als 50 m lang sein wird. Für den Kindergarten werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Im gesamten WA wird zusätzlich die Höhenentwicklung durch Festsetzung des Erdgeschossfertigungsfußbodens, der Trauf- und Firsthöhe geregelt.

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.

## **5. Nebenanlagen und 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. Unter Schottergärten wird hier eine großflächig mit Steinen (gebrochene Steine mit scharfen Kanten, Geröll, Kies, Splitt o.ä.) bedeckte Gartenfläche verstanden, in welcher das Steinmaterial das hauptsächliche Gestaltungsmittel ist und Pflanzen, wenn überhaupt, nur in geringer Zahl vorkommen. Meistens steht dies in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches durch wasserdurchlässiges Kunststoffvlies, wasserundurchlässige Folien oder andere (teil-)versiegelnde Materialien. Sowohl die Varianten mit als auch jene ohne eine entsprechende Abdeckung des Erdreiches werden hier als Schottergärten definiert. Nicht gemeint sind klassische Steingärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht.

Schottergärten sind nach einem Urteil des VG Hannover vom 26.11.2019 (Az.: 4 A 12592/17) bei der Ermittlung der nach § 19 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zu berücksichtigen, da sie den Boden überdecken und eine bodenrechtliche Relevanz besitzen. Sie sind daher als Nebenanlagen grundsätzlich auf die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen anzurechnen. Die Gemeinde möchte jedoch zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas die Herstellung von „Schottergärten“ vermeiden. Daher wird auf Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Zulässigkeit von Schottergärten ausgeschlossen.

Um weiterhin deutlich zu machen, dass die nicht überbauten Flächen ihren Beitrag zur Durchgrünung des Baugebiets, zum Bodenschutz, zum Schutz des Grundwassers, zur Förderung der Artenvielfalt und zur Anpassung an den Klimawandel leisten müssen, wird in den textlichen Festsetzungen eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur



und Landschaft getroffen, die regelt, dass diese Flächen als Grünflächen anzulegen sind. Damit wird die Regelung von § 9 Abs. 2 NBauO aufgegriffen und unterstützt.

## **6. 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**

Um die Nutzung des öffentlichen Straßenraums als Parkplatz für die Anwohner zu vermeiden, 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, 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) Dächer**

Flachdächer eignen sich besonders für extensive Dachbegrünungen und können so einen Beitrag zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels leisten. Um dies sicherzustellen, wird in der örtlichen Bauvorschrift eine Regelung zur Begrünung baulicher Anlagen aufgenommen. Danach sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung mindestens extensiv zu begrünen. Das gilt sowohl für die Wohngebäude als auch für Nebenanlagen und Garagen.

Von der Regelung ausgenommen werden Dachterrassen, wie sie z.B. bei der Errichtung von Staffelgeschossen üblich sind. Diese sollen auch weiterhin trotz der Pflicht zur Begrünung von Flachdächern zulässig bleiben, soweit sie nicht mehr als 35 % der Gesamtdachfläche des Gebäudes umfassen.

### **c) 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, für die keine Höhenbegrenzung gilt.

#### **d) 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. 10).

### **7. Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die geplante Verkehrserschließung wurde bereits oben in Abschnitt III.1 (S. 11) erläutert. Die geplanten Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Außerdem wird die Esseler Straße bis zur Straßenachse in des Plangebiet einbezogen, um hier den Anschluss der Baugrundstücke an die Straße und die Erhaltung der straßenbegleitenden Bäume regeln zu können. Beiderseits der Baumachse wird auf jeweils 5 m Breite ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Damit sollen Beeinträchtigungen des Baumbestands durch die neue Erschließung vermieden werden.

Die Breite der Zufahrten auf die privaten Baugrundstücke wird auf max. 4 m begrenzt, um die Versiegelung im Straßenseitenraum zu minimieren und ausreichen Platz für die Versickerungsanlagen vorhalten zu können.

Um die Durchlässigkeit des neuen Baugebiets für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen, werden drei Anbindungen festgesetzt: Nach Süden zur Königsberger Straße, etwa in der Mitte des Baugebiets nach Westen zur Esseler Straße und nach Osten zu dem Feldwirtschaftsweg.

### **8. Öffentliche Grünfläche, Erhaltungsbindung, Anpflanzungen**

#### **a) öffentliche Grünfläche**

Um das geplante Baugebiet auf kurzen Wegen für Fußgänger und Radfahrer an die bestehenden Baugebiete anzubinden ist im südlichen Teil des Plangebiets ein Grünzug in Ost-West-Richtung vorgesehen, über den im Westen die Anbindung an die Baugebiete „Am Bornberg“ und „Auf der Meinte“ und im Osten an den Feldwirtschaftsweg und den angrenzenden Spiel- und Bolzplatz erfolgen kann. Der geplante Grünzug wird als „öffentliche Grünfläche“ mit entsprechender Zweckbestimmung 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.

#### **b) Erhaltungsbindung**

Am Südrand des Plangebiets gibt es eine Baumreihe, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt wird.

Die Ahornreihe entlang der Esseler Straße wird soweit dies mit der Erschließungsfunktion vereinbar ist, mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Bis auf einen Baum können unter Berücksichtigung der geplanten Parzellierung alle Bäume erhalten werden.

#### **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.

Ein Baum an der Esseler Straße kann aufgrund der Erschließungsfunktion der Straße nicht erhalten werden. Als Ersatz wird die Anpflanzung es neuen Baums im Straßenseitenraum festgesetzt.

## **9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Esseler Straße (K 105) und der Bahnstrecke 1711 (Hannover – Soltau) sowie des Gewerbegebiets auf der Ostseite der Bahnstrecke. Zur Beurteilung des Verkehrs- und Gewerbelärms wurde durch die Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover, eine schalltechnische Untersuchung vom 08.02.2021 erstellt (Projekt-Nr. B1162009).

Für die Beurteilung des **Gewerbelärms** wurde nicht auf die derzeitige Geräuschsituation durch die vorhandenen Betriebe abgestellt, die nur eine mehr oder weniger repräsentative Stichprobe aus der Gesamtheit aller in einem Gewerbegebiet planungsrechtlich zulässigen Geräuschemissionen darstellt. Zur Berücksichtigung des gesamten Spektrums der im Gewerbegebiet zulässigen Emissionen wurde das durch das bestehende Planungsrecht festgelegte, jedem einzelnen Betrieb zustehende Emissionsverhalten zugrunde gelegt. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der „plangegebenen Vorbelastung“ die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm am Ostrand des „Allgemeinen Wohngebiet“ um etwa 1 dB(A) unterschritten werden. Immissionskonflikte mit dem Gewerbegebiet sind daher nicht zu erwarten.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets sind durch die Anwendung der plangegebenen Vorbelastung berücksichtigt.

Für die Beurteilung des **Verkehrslärms** durch die Esseler Straße (K 105) wurde eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zugrunde gelegt. Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der Erschließungsfunktion, die die Esseler Straße mit der Umsetzung des Bebauungsplans wahrnehmen wird, eine Verlegung der OD-Grenze und der Ortstafel erfolgen werden.

Zur Beurteilung des Bahnlarms wurden von der Deutschen Bahn AG Verkehrsdaten über mögliche Zugbewegungen als Prognose für das Jahr 2030 eingeholt und zugrunde gelegt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die bei städtebaulicher Planung zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) werden am Tage auf Höhe der Außenwohnbereiche (2 m) erst in einen Abstand von rd. 35 m zur Straßengrenzungsline eingehalten. Die Überschreitung betragen am Tage im Nahbereich der Straße bis zu 10 dB. Nachts wird der Orientierungswert (45 dB(A)), verstärkt durch den höheren Anteil der Bahnstrecke, auf Höhe des 1. und 2. Obergeschosses im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitungen können bei Beurteilungspegeln von 46 bis 57 dB(A) bis zu 12 dB betragen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden würden aufgrund des großen Abstandes zur Bahnstrecke nur eine geringe Wirksamkeit aufweisen. Im Schallgutachten wurden daher nur die Wirkungen von Lärmschutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße betrachtet. Bei einem 2,5 m hohen, durchgehenden Wall entlang der Kreisstraße könnten tagsüber auf Höhe der Außenwohnbereiche (2 m) die Orientierungswerte fast im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Während der Nacht könnte eine Einhaltung der

Orientierungswerte auf Höhe des 1. OG in großen Teilen des Plangebiets mit einem 5,5 m hohen Wall erreicht werden.

Ein Lärmschutzwall würde den Zielen der Gemeinde widersprechen, die Esseler Straße für die Erschließung der Wohngrundstücke zu nutzen und ein erlebbares Baugebiet zu schaffen, das mittelfristig mit den Baugebieten auf der Westseite der Esseler Straße verknüpft werden kann. Die Gemeinde hat sich daher gegen diese Variante des Schallschutzes entschieden.

Während der Tagesschutz ist der Schutz der Außenwohnbereiche nur für die erste Bautiefe entlang der Esseler Straße bis auf Höhe der 55-dB(A) Isophone erforderlichlich. Ordnet man Außenwohnbereiche auf der schallabgewandten Seite von straßenparallelen Gebäuden an, so kann unter Nutzung der Eigenabschirmung des Baukörpers davon ausgegangen werden, dass bei derart angeordneten Außenwohnbereichen der Orientierungswert ab der ersten Bebauungsreihe an der Esseler Straße eingehalten werden kann. Dieser Aussage widerspricht auch ein geringer Schalleintrag der Bahn nicht. Um die Anordnung auf der straßenabgewandten Seite sicherzustellen, wird eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen. Aufgrund der geplanten verdichteten Bebauung entlang der Esseler Straße führt dies kaum zu Nutzungseinschränkungen. Eine Anordnung der Außenwohnbereiche auf der Südostseite der geplanten Doppel- und Mehrfamilienhäuser ist problemlos möglich.

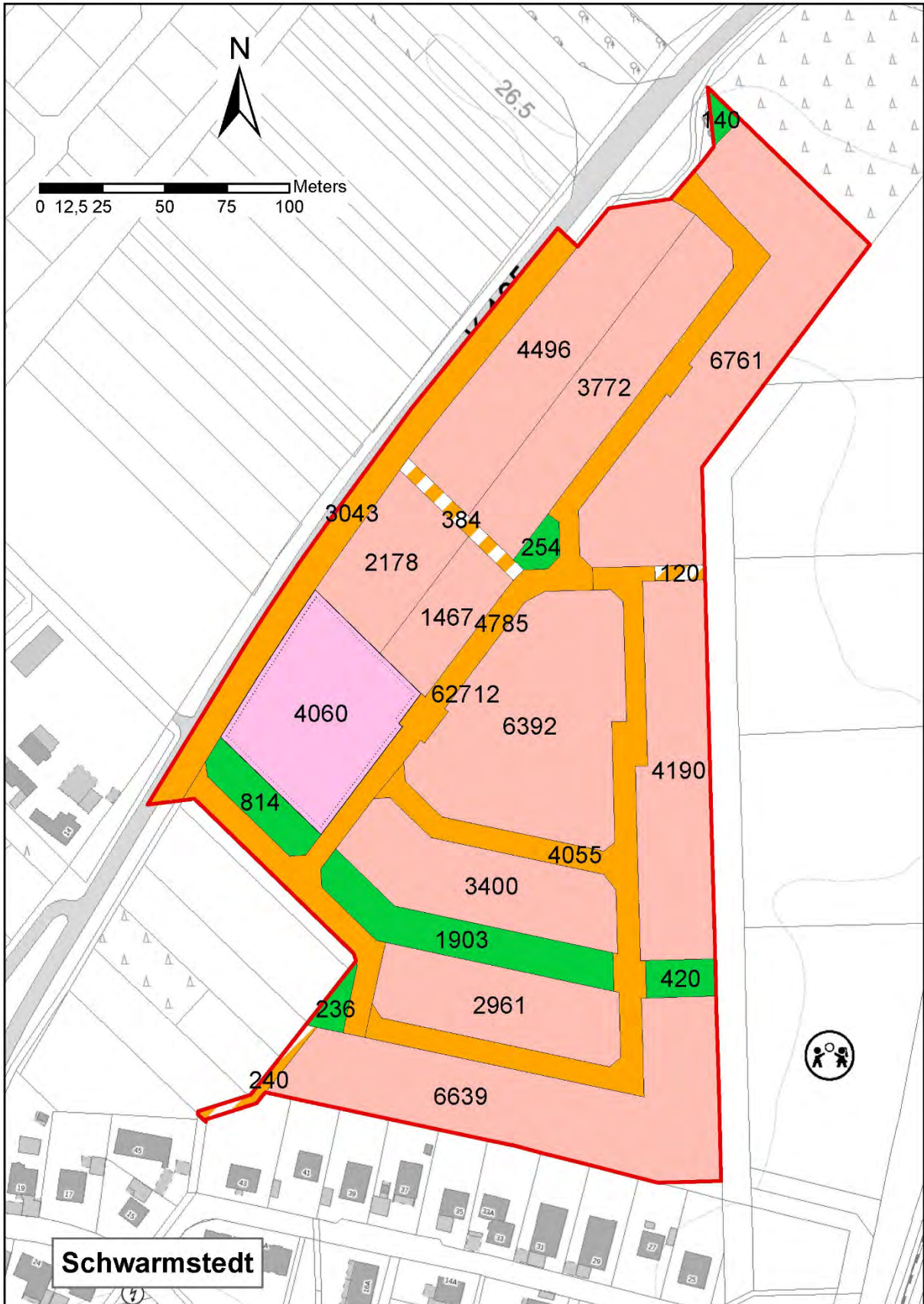
Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor dem Verkehrslärm werden außerdem die sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebenden maßgeblichen Außengeräuschpegel in 1dB-Schritten als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ festgesetzt. Die maßgeblichen Außengeräuschpegel wurden geschossunabhängig als jeweils höchste sich errechnende schalltechnische Anforderung ermittelt. Die sich aus den maßgeblichen Außengeräuschpegeln ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind zu beachten.


In Beiblatt 1 zu DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht möglich ist. Bei der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu 12 dB nachts ist daher außerdem ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Abweichungen von diesen Regelungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Einhaltung des erforderlichen Lärmschutzes durch andere Maßnahmen erreicht wird (z.B. Abschirmung, Gebäudeform).

## 10. Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		<b>42.256</b>	<b>70,8%</b>
<b>Kindergarten</b>		<b>4.060</b>	<b>6,8%</b>
<b>öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planung)</b>		<b>8.840</b>	<b>14,8%</b>
<b>öffentliche Straßenverkehrsflächen, Fußweg</b>		<b>744</b>	<b>1,2%</b>
<b>öffentliche Grünfläche</b>		<b>3.767</b>	<b>6,3%</b>
<b>Bruttobauland</b>		<b>59.667</b>	<b>100,0%</b>
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche K 105 (Bestand)</b>		<b>3.043</b>	
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>		<b>62.710</b>	



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2021  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## **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. 10). Zur Durchführung des Bebauungsplans wird die GES auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrags mit der Gemeinde 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. 6 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. 11) und III.7. (S. 18) erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Der Landkreis Heidekreis hat im Beteiligungsverfahren auf die Notwendigkeit einer Verkehrsuntersuchung für den Knotenpunkt K 105 / B 214 hingewiesen. Er sieht die Gefahr, dass die zusätzlichen Verkehre aus den Baugebieten westlich und dann auch östlich der K 105 ohne entsprechende Maßnahmen an diesem Knotenpunkt nicht mehr ausreichend abgewickelt werden können.

Der „Knotenpunkt“ liegt rd. 500 m südlich des Plangebiets. Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Knotenpunkt hat die Gemeinde das Büro „Zacharias Verkehrsplanungen“ um eine verkehrstechnische Stellungnahme gebeten. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsabläufe mit und ohne die Bebauungspläne Nr. 47 und 48 aus

verkehrsplanerischer Sicht gleich zu bewerten sind. Bezogen auf die Gesamtbelastung des Knotenpunkts ergeben sich aus den neuen Baugebieten nur ca. 568 zusätzliche Kfz-Fahrten/ Werktag. Bezogen auf die Gesamtbelastung im Prognosezeitraum 2035 von ca. 14.108 einfahrenden Kfz/ Werktag entspricht das einem Anteil nur ca. 4 %. Eine Verkehrsänderung von 4 % liegt im Rahmen der üblichen Schwankungen zwischen zwei Zähltagen. Damit wird hinreichend deutlich, dass eventuelle Probleme bei der Abwicklung des Verkehrs am Knotenpunkt nicht den neuen Baugebieten in Schwarmstedt zuzuordnen sind.

## **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 Löszeit 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 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 Luftbildauswertung durch die LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover, **Kampfmittelbeseitigungsdienst**, vom 20.11.2018 hat einen Kampfmittelverdacht nicht bestätigt. Die Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

## **c) Oberflächenentwässerung**

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

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1. (S. 9)! 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. Nach den bisherigen Erfahrungen im Norden von Schwarmstedt dürfte eine Versickerung möglich sein (vgl. Abschnitt II.2., Seite 10).

## **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-, Doppel- oder Mehrfamilienhäuser. Damit soll vielfältigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden. Nach dem Bebauungsvorschlag können rd. **60 Wohngrundstücke** entstehen. Damit wird je nach Belegungsdichte Wohnraum für 180 bis 220 neue Einwohner zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Einwirkungsbereich der Kreisstraße und der Bahnstrecke ist die geplante Wohnbebauung erheblichen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt. Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden daher im Bebauungsplan die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

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

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

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 zunehmende Inanspruchnahme von Betreuungsplätzen und durch die Schaffung neuer Wohngrundstücke ergibt, nur eingeschränkt auffangen. Daher wird im Plangebiet ein weiterer Standort gesichert.

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern außerdem die Bereitstellung ausreichender Spielflächen. Dem wird bei den geplanten Bauformen zum einen durch die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken entsprochen. Außerdem gibt es unmittelbar östlich des Plangebiets einen rd. 7.000 m<sup>2</sup> großen Spiel- und Bolzplatz.

## **4. Belange der Landwirtschaft**

Bei den Ackerflächen im Plangebiet handelt es sich nach der Bodenart um lehmigen Sand (IS), mittlerer Zustandsstufe (3 bis 4). Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Die Bodenzahl liegen zwischen 40 und 45, die Ackerzahl zwischen 42 und 48. Der Boden besitzt also eine mittlere Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

Durch die Umwandlung von rd. 5,9 ha Ackerfläche in Wohngrundstücke werden die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt. Um die Ziele der Planung zu erreichen, ist diese Beeinträchtigung nicht zu vermeiden. Der Bedarf an Wohngrundstücken im Gemeindegebiet ist nicht allein durch eine Innenentwicklung zu decken. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Überplanung von Ackerflächen für eine bauliche Nutzung eine vergleichsweise geringe Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft verursacht. Die Gemeinde räumt daher in diesem Fall dem Belang der Deckung des Wohnbedarfs Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft ein.



## 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. 47 „Esseler Straße Ost“ liegt am nord-östlichen Rand der Samtgemeinde Schwarmstedt. Das Plangebiet ist inkl. der Straßenverkehrsfläche der K 105 62.710 m<sup>2</sup>, also rd. 6,2 ha groß, die geplante Bruttobaulandfläche beträgt 59.667 m<sup>2</sup>. Ziele des Bebauungsplans sind die Erweiterung der Ortslage von Schwarmstedt mit einer Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäusern) und verdichteten Bauformen aus Doppelhäusern und - in geringem Umfang - Mehrfamilienhäusern, die Bereitstellung von Flächen für einen Kindergartenneubau und einen Grünzug, um die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer möglichst abseits des Kfz-Verkehrs zu schaffen.

Zweck der Planung ist die Deckung des Wohnbedarfs durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken im Grundzentrum Schwarmstedt und die Förderung sozialer Belange durch die Bereitstellung von Betreuungsplätzen im Elementarbereich. Geplant ist ein Wohnquartier mit Einzel und Doppelhäusern. Für alle Wohnquartiere wird eine GRZ von 0,3, für die Gemeinbedarfsfläche von 0,4 festgesetzt. Ein geplanter Grünzug wird als „öffentliche Grünfläche“ mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Des Weiteren sind Straßen als öffentliche Verkehrsflächen und Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm von der K 105 geplant.

#### 2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 47 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, Verlust und Überprägung von Biotopen, Veränderung der geländeklimatischen Verhältnisse und Überprägung des Landschaftsbildes) verursacht werden.

**Betriebsbedingte Wirkungen** umfassen Wirkungen, die mit der geplanten Wohnnutzung einhergehen. Zu nennen sind Schadstoff- und Lärmbelastungen durch Erschließungsverkehr sowie Beunruhigung der Umgebung durch Verkehrsaufkommen und Spaziergänger (z.B. Hundeausführen in der Umgebung).

### **3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes**

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit diese für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Zudem wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden. Die Prüfung, ob Umweltauswirkungen als erheblich negativ oder positiv zu bewerten sind, erfolgt vor dem Hintergrund rechtlich fixierter Umweltschutzziele (Umweltqualitätsziele). In der Bauleitplanung sind insbesondere die umweltrelevanten Ziele und Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan Nr. 47 „Esseler Straße Ost“ können folgende relevante Umweltschutzziele benannt werden:

#### **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 Aufstellung des B-Plans Nr. 47 gelten die Anforderungen gemäß § 34 BNatSchG.

Im Plangebiet entsteht eine schutzbedürftige Nutzung. Für sie dürfen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. 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.

#### **b) Fachpläne**

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für den B-Plan Nr. 47 von Relevanz sind. Im Folgenden werden die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes, die in Fachplänen festgelegt sind, dargestellt.

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. 47 „Esseler Straße Ost“ berücksichtigt werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

Gemäß Landschaftsrahmenplan ist der überwiegende östliche Teil des Geltungsbereichs Teil eines durch Gehölze strukturiertes Agrargebiet, für den als naturschutzfachliches Ziel „Sicherung und vor allem Verbesserung“ festgelegt ist. Für den Bereich direkt an der K 105 besteht das Ziel einer umweltverträglichen Nutzung, ohne besondere naturschutzfachliche Ausrichtung (s. Abb. 7). Der gesamte Geltungsbereich ist im Zielkonzept bereits als bauleitplanerisch gesichert dargestellt. Dem Gebiet wird im Biotopverbundkonzept des LRP für den Heidekreis (Karte 5a) keine besondere Funktion zugewiesen.

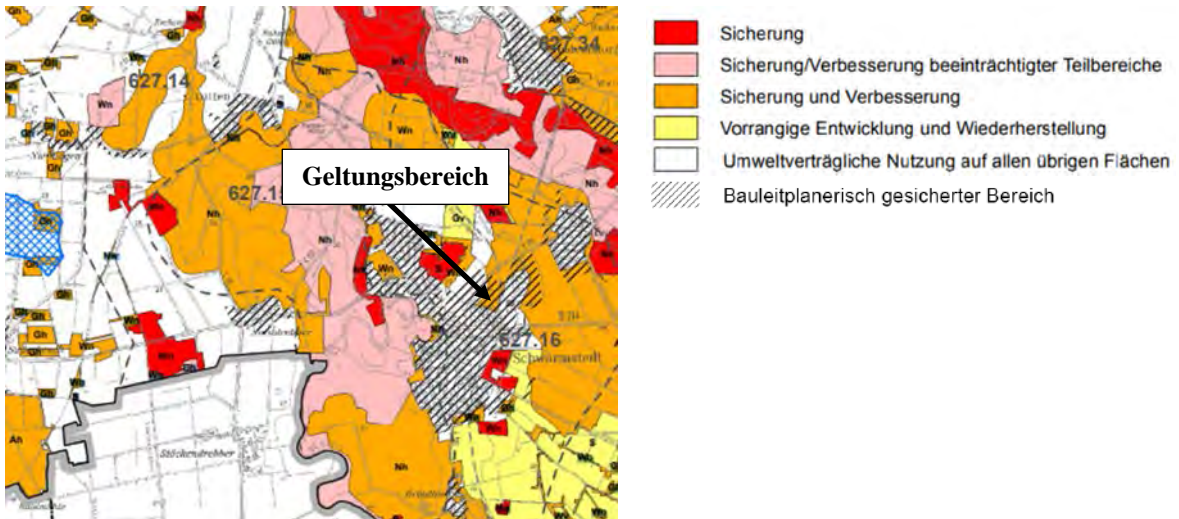
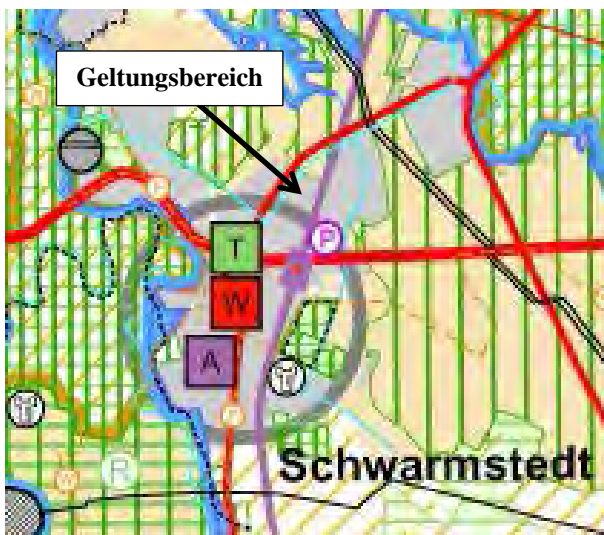
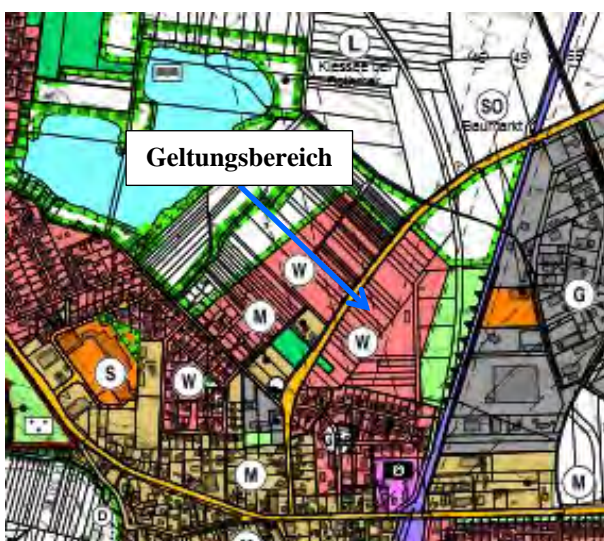


Abb. 7: Ausschnitt aus Karte 5 Zielkonzept (LRP Heidekreis 2013)



Für den Geltungsbereich ist weiterhin der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms Heidekreis (RROP) vom 25. September 2015 zu berücksichtigen. In diesem ist das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche dargestellt (s. Abb. 8).

Abb. 8: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung aus dem RROP-Entwurf 2015

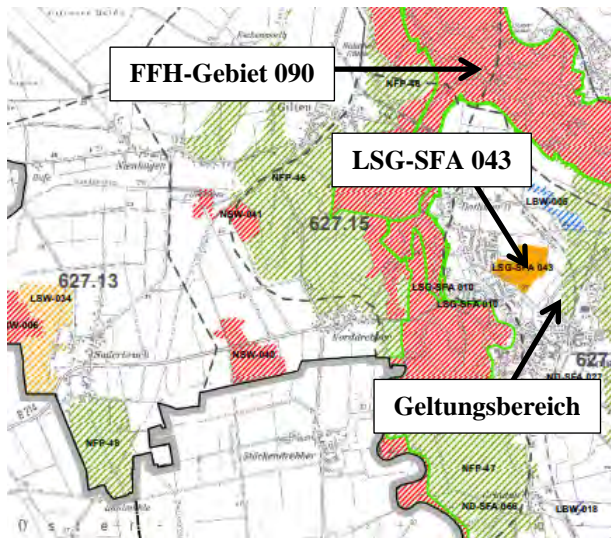


Im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2015 ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt (s. Abb. 9)

Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Teilplan 2: Schwarmstedt, Bothmer, Grindau, Essel (Stand: 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. 10). Ca. 450 nordwestlich 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, Röhrichten, Lebensstätten und Rastplätzen wassergebundener Tierarten, wie z. B. Libellen, Amphibien und besonders störepfindliche Wasservögel.



Nördlich, in einer Entfernung von 1.500 m zum Geltungsbereich des B-Plans erstreckt sich das große FFH-Gebiet Nr. 090 (DE 3021-331) „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (s. Abb. 10). Der LRP Heidekreis stuft die Niederung des Varrenbruchgrabens, der ca. 750m nördlich bzw. nordwestlich verläuft, als einen schutzwürdigen Landschaftsbestandteil ein. Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist Teil eines Landschaftsraumes, der aus naturschutzfachlicher Sicht für den vorrangigen Einsatz von Naturschutz-

Abb. 10: Ausschnitt aus der Karte 6 Schutzgebiete (LRP Heidekreis 2013)

Förderprogrammen vorzusehen ist.

#### 5. Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu berücksichtigenden Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e), f) und h) werden, sofern relevant, im Umweltbericht in Zuordnung zu den jeweils geeigneten Schutzgütern behandelt, z. B.

- Schallemissionen unter dem Schutzgut Mensch,
- Abwässer unter dem Schutzgut Wasser.

Zudem werden diese Themen, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, in der Begründung des Bebauungsplans erläutert.

### B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes 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 im UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März (BGBl. I S. 540) aufgeführte 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 hierauf allerdings stärker 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 landesweiter Fachdaten sowie eigener Erhebungen (Biotoptypenerfassung anhand von Luftbildern und Geländebegehung Ende Juni 2020). Von März bis Juni 2020 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.

Zu Bewertung wurde zudem die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 „Esseler Straße Ost“ (GTA, SCHIRMER 2021) herangezogen.

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

Das Plangebiet liegt im Norden von Schwarmstedt, zwischen Esseler Straße und Bahntrasse, welche im Osten in ca. 60 -100m Entfernung verläuft. Es ist weit überwiegend durch Ackerflächen geprägt ist. Am östlichen Rand befindet sich eine Hofstelle mit ausgedehnten Lageflächen für Feuerholz. Im Rahmen der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung können im Plangebiet selbst sowie für angrenzende Wohnnutzungen potenziell temporäre Belastungen auftreten (Staub, Gerüche, Lärm), insbesondere zur Erntezeit.

Die Esseler Straße, K 105, welche die Verbindung zwischen Schwarmstedt und Essel darstellt, ist die westliche Begrenzung des geplanten Wohngebietes. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt für den Autoverkehr über den Kreisverkehr im Norden, der im B-Planverfahren „Auf der Meinte“ festgesetzt wurde und bereits realisiert wurde. Östlich des Geltungsbereichs erstrecken sich weitere Ackerflächen bis zur Bahntrasse Hannover-Buchholz (Nordheide), dahinter sind insbesondere gewerblich genutzte Flächen vorzufinden. Lärmbelastungen, die sich auf die geplante schutzbedürftige Wohnbaunutzung negativ auswirken könnten, gehen von der Verkehrsbelastung auf der K 105, vom Bahnlärm sowie vom Gewerbelärm aus. Für die Beurteilung, ob bzw. mit welchen Schutzmaßnahmen die Orientierungswerte für den Schallschutz

im Städtebau eingehalten werden können, wurde in 2021 eine schalltechnische Untersuchung durch GTA, SCHIRMER 2021 durchgeführt.

## **b) Auswirkungsprognose**

Laut schalltechnischer Untersuchung (GTA, SCHIRMER 2021) können belastende Geräuschmissionen durch den Gewerbelärm im geplanten Wohnbaugebiet ausgeschlossen werden. Sowohl tagsüber als auch nachts werden die Richtwerte von 55 dB (A) tagsüber bzw. 45 dB (A) nachts im gesamten Geltungsbereich eingehalten. Bezüglich des Verkehrslärms (K 105 und Bahntrasse) wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tage (55 dB (A)) bereichsweise und in der Nacht (45 dB (A)) überall im Plangebiet auf Höhe der Außenwohnbereiche (2m) bzw. des Erdgeschosses und auf Höhe des 1. OG überschritten werden. Die Überschreitungen können im Nahbereich der Esseler Straße am Tage bis zu 10 dB (A) und nachts bis zu 12 dB(A) betragen. Aufgrund der überschrittenen Orientierungswerte sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch möglich. Durch die Festsetzung zur Anordnung von Außenwohnbereichen, zu baulichen Schallschutz und zum Erfordernis von Lüftungseinrichtungen (s. Kapitel III.9) können diese jedoch vollständig vermieden werden.

Aufgrund dessen sind für das Schutzgut „Mensch“ im Plangebiet keine erheblich negativen Auswirkungen durch Lärmmissionen zu erwarten, die geltenden Orientierungswerte werden im Bereich der geplanten WA durch entsprechende Festsetzungen eingehalten.

Durch die geplante Wohnbauentwicklung wird der Siedlungsrand weiter nach Norden in bislang noch unbebaute Landschaft verschoben, das noch landschaftliche Wohnumfeld der südlich angrenzenden Bebauung zwischen Esseler Straße und Bahntrasse wird zunehmend durch Bebauung überprägt bzw. deutlich reduziert. Allerdings ist der Bereich durch Lärmbelastungen und durch die Insellage zwischen Kreisstraße und Bahntrasse und Gewerbegebiet vorbelastet. Der Feldwirtschaftsweg im Osten des Geltungsbereichs mit den landschaftsprägenden alten Eichen im südlichen Abschnitt bleibt weiterhin für die Feierabenderholung nutzbar.

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

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

- lebensfähige Populationen wildlebender 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).
- „wildlebende 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 35) erfolgt durch Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung entsprechend des Kartierschlüssels für Biotoptypen (v. DRACHENFELS 2020). 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)

Bestand (tatsächliche Nutzung)				
Biotoptypen-Nr.	Code	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche
				[m <sup>2</sup> ]
2.10.3	HFB	Baumhecke	3	644
10.4.2	UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/ Ruderalgebüsch	3	478
11.1	A	Acker	1	55.990
11.5/ 10.4.2	EL/UHM	Landwirtschaftliche Lagerfläche/ Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	2	953
12.1.2/ 10.4.2	GRA/UHM	Artenarmer Scherrasen/ Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	2	897
12.3.2	HSN	Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Baumarten	2	251
13.4	X	Versiegelte Fläche	0	454
<b>Straße Bestand</b>				
10.4.2	UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	3	1.501
13.4	X	Versiegelte Fläche	0	1.542
<b>Gesamtfläche Bestand</b>				<b>62.710</b>

Das Plangebiet ist durch die intensiv genutzte Ackerfläche mit den Bodentypen Mittlere Gley-Vega und Mittlerer Gley-Podsol geprägt. Im Osten des Plangebiets befindet sich ein Scheunenareal mit Lagerflächen mit Baumaschinen, Baumaterial und Bau- und Brennholz. Um die Lagerflächen sind artenarmer Scherrasen und halbruderale Staudenfluren mittlerer Standorte zu finden. Am östlichen Rande des Gebiets befinden sich Baumhecken aus überwiegend standorttypischen Laub- und Obstgehölzen. Der gesamte Bereich ist zudem durch Einzelbäume geprägt. Beim Baumbestand aus Spitzahorn, Birken, Hainbuchen, Silberweiden und Obstgehölzen handelt es sich um junge bis mittelalte Bäume (Stammumfang < 100cm).

Am südlichen Rand des Plangebiets sind Siedlungsgehölze aus nicht heimischen Baumarten sowie Ruderalgebüsch auf halbruderalen Staudenfluren mittlerer Standorte vorzufinden. Innerhalb des Plangebiets stehen an dieser Stelle einige Stiel- und Traubeneichen sowie Birken, zum Teil mit Stammumfang > 100cm). Die Esseler Straße entlang der westlichen Grenze des Plangebiets wird von einer Ahornallee (BHD ca. 25 cm, Stammumfang <100 cm) begleitet. Insgesamt überwiegen gering wertige Biotoptypen deutlich.



Abb. 11: Blick über die Ackerfläche von Nordwesten



Abb. 12: Scheunengelände im Osten



Abb. 13: Lagerfläche und halbruderaler Staudenfluren



Abb. 14: Blaufichtenreihe



Abb. 15: Silberweide





Abb. 16: Ahornallee an der Esseler Straße



Abb. 17: Alteichen im Osten außerhalb des Geltungsbereichs (Brockmann 2020)

### Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen:

Richtung Süden grenzt Wohnbebauung an, östlich des Plangebietes weitere Ackerflächen, bevor eine Bahntrasse und ein Gewerbegebiet folgen. Östlich entlang des Wirtschaftsweges zum Scheunenareal befindet sich eine Reihe Alteichen außerhalb des Geltungsbereichs, von denen 3 einen BHD von ca. 100 cm bzw. einen Stammumfang von >300 cm erreichen; östlich davon befindet sich ein Sport- und Freizeitgelände. Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs sind auch nur überwiegend gering wertige Biotopstrukturen betroffen.

### Biotopverbund:

Im LRP des Heidekreises (2013) sind in der Karte 5a: Zielkonzept/Verbundsystem für den Geltungsbereich keine besondere Biotopverbundfunktionen dargestellt.

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

Durch die Bebauungsplanänderung kommt es im Vergleich zum Istzustand zu einer Zunahme von versiegelten Flächen, von Verlust und Überbauung sind jedoch hauptsächlich geringwertige Biotopstrukturen betroffen. Im Bereich der überplanten Hofstelle im Osten gehen junger bzw. mittelalter Baumbestand sowie mittelwertige Biotopstrukturen wie Baumstrauchhecken und halbruderale Gras- und Staudensäume verloren. Für den Verkehrsanschluss des neuen Baugebietes an die Esseler Straße muss ein Straßenbaum (Spitzahorn, Stammumfang <100 cm) gefällt werden. Der zum Teil alte Baumbestand im Bereich der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs wird zum Erhalt festgesetzt und bleibt somit vollständig bestehen. Ebenso zum Erhalt festgesetzt werden die Straßenbäume an der Esseler Straße, bis auf einen Baum, der für den Verkehrsanschluss gefällt werden muss.

Neben dem Verlust von Gehölzstrukturen kann es insgesamt im Geltungsbereich auch zu einer strukturellen Aufwertung im Vergleich zur bestehenden Ackerfläche kommen. Im festgesetzten Grünzug zwischen Esseler Straße und Feldwirtschaftsweg sowie drei weiteren Pflanzflächen werden weitere gebietsheimische Bäume und Sträucher gepflanzt, die Grünflächen sollen als Extensivrasen entwickelt werden. Für die privaten Baugrundstücke wird die Pflanzung mindestens eines hochstämmigen standortheimischen Laubbaumes pro Grundstück festgesetzt.

### Betroffenheit angrenzender Nutzungen und Biotopstrukturen

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs sind auch nur Biotopstrukturen von allgemeiner betroffen (Ackerflächen, Baumschulquartiere).

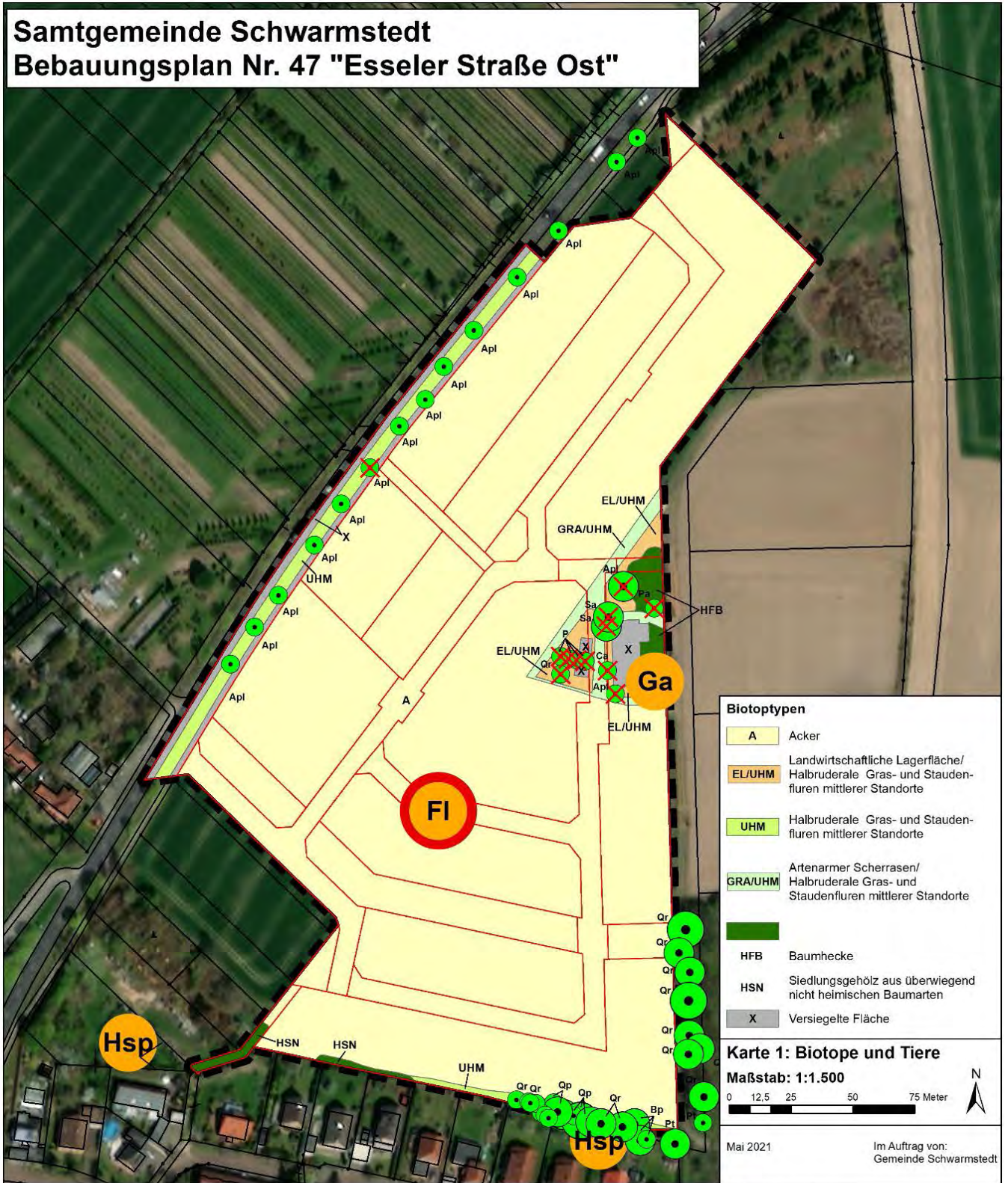
## Betroffenheit Biotopverbund

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

Tab. 2: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Aufstellung des B-Plans

<b>Geplante Nutzung</b>				
<b>Biotoptypen-Nr.</b>	<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Fläche</b>
				<b>[m<sup>2</sup>]</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet (GRZ max. 0,3 plus max. 50% Erhöhung) (42.256 m<sup>2</sup>)</b>				
13.4	X	Versiegelte Fläche (45% Flächenanteil)	0	19.015
12.6.4	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten (55% Flächenanteil)	1	23.241
<b>Grünflächen</b>				
12.1.3	GRE	Extensivrasen	2	3.767
<b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Fußweg - Planung (9.584 m<sup>2</sup>)</b>				
13.4	X	Versiegelte Fläche (80% Flächenanteil)	0	7.667
12.1.2	GRA	Artenarmer Scherrasen (20%)	1	1.917
<b>Flächen für den Gemeinbedarf (GRZ max. 0,4) (4.060 m<sup>2</sup>)</b>				
12.11.6	PSZ	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage	1	812
12.12.2	PZA	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	2	812
13.4	X	Versiegelte Fläche (GRZ 0,4 +50%)	0	2.437
<b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen K 105 - Bestand (3.042 m<sup>2</sup>)</b>				
10.4.2	UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	3	1.501
13.4	X	Versiegelte Fläche	0	1.542
<b>Gesamtfläche Planung</b>				<b>62.710</b>

# Samtgemeinde Schwarmstedt Bebauungsplan Nr. 47 "Esseler Straße Ost"



**Biotoptypen**

<b>A</b>	Acker
<b>EL/UHM</b>	Landwirtschaftliche Lagerfläche/ Halbruderale Gras- und Stauden- fluren mittlerer Standorte
<b>UHM</b>	Halbruderale Gras- und Stauden- fluren mittlerer Standorte
<b>GRA/UHM</b>	Artenarmer Scherrasen/ Halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte
<b>HFB</b>	Baumhecke
<b>HSN</b>	Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten
<b>X</b>	Versiegelte Fläche

**Karte 1: Biotope und Tiere**  
**Maßstab: 1:1.500**  
 0 12,5 25 50 75 Meter

Mai 2021 Im Auftrag von:  
 Gemeinde Schwarmstedt

**Einzelbäume**

- BHD ≤ 30 cm
- BHD > 30-60 cm
- BHD > 60 cm
- ✗ Verlust Einzelbaum

- |                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| <b>Apl</b> Acer platanoides | <b>Pt</b> Populus tremula |
| <b>Bp</b> Betula pendula    | <b>Qp</b> Quercus petraea |
| <b>Cb</b> Corylus avellana  | <b>Qr</b> Quercus robur   |
| <b>P</b> Picea abies        | <b>Sa</b> Salix alba      |

**Avifauna**

- Brutnachweis
- Rote Liste 3 (Nds.)
- Fl** Feldlerche
- Fsp** Feldsperling
- Ga** Goldammer
- Hsp** Haussperling

**Nachrichtlich**

- Geltungsbereich
- Festsetzungen B-Plan

Quellen: Biotopkartierung PU Juli 2020  
 Brutvogelkartierung Brockmann 2020

Im Unterauftrag von:

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

Auftragnehmerin:

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

## c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung

### Tiere

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages von Dipl.-Biol. Jan Brockmann (2020). Von März bis Juni wurden Geländeerfassungen für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Die Ergebnisse im Einzelnen sind dem Kartierbericht in der Anlage zu entnehmen (s. a. Karte 1). Aufgrund der Biotopausstattung sind planungsrelevante Arten weiterer faunistischer Artengruppen, nicht zu erwarten.

### Avifauna

Im Rahmen der Brutvogelkartierung von Anfang März bis Mitte Juni wurden im Geltungsbereich und näherem Umfeld 21 Brutvogelarten nachgewiesen (s. Tab. 3), davon 4 gefährdete Arten (inkl. Vorwarnliste) (s. Abb. 18).

Innerhalb des Geltungsbereiches konnten die gefährdete Feldlerche (RL-Ni 3) sowie die auf der Vorwarnliste verzeichneten Goldammer sowie Haussperling festgestellt werden. Ein Revier der gefährdeten Feldlerche wurde auf der Ackerfläche festgestellt, ein weiteres Revier befindet sich außerhalb des Plangebietes nördlich der Esseler Straße. Der Bodenbrüter hält einen großen Abstand zu Sichtkulissen, so dass im Gebiet nur der mittlere Bereich des Ackers ein geeignetes Bruthabitat darstellt. Die Goldammer wurde am östlichen Rand des Plangebietes im Bereich des Scheunengeländes festgestellt. Die Art brütet häufig in Säumen an Gehölzen bzw. in Gehölznähe. Der Haussperling kommt am südwestlichen Rand im Bereich der strukturierteren aufgelassenen Baumschulfläche außerhalb des Geltungsbereichs vor, ein weiteres Vorkommen wurde ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs im südlich angrenzenden Siedlungsbereich festgestellt. Die Art ist ein ausgesprochener Kulturfolger und nutzt als Höhlen-/Nischenbrüter häufig Höhlen, Spalten und Nischen an Gebäude oder Nistkästen in Siedlungsbereichen.



Abb. 18: Revierkartierung streng geschützter Arten sowie Arten der roten Liste Niedersachsens inkl. Vorwarnliste mit Flächenbezug (FI = Feldlerche, Fsp = Feldsperling, Ga = Goldammer, Hsp = Haussperling) (BROCKMANN 2020)

Darüber hinaus wurden weitere 10 ungefährdete **Freibrüterarten** gefunden, die entweder in Gehölzen oder bodennah in Gehölzbereichen brüten (Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Rotkehlchen, Türkentaube, Zaunkönig, Zilpzalp). Außerdem wurden drei ungefährdete **Höhlen- bzw. Nischenbrüter** festgestellt (Bachstelze, Blaumeise, Hausrotschwanz).

Die gefährdeten Arten Bluthänfling (RL-Ni 3), Rotmilan (RL-Ni 2) sowie Stieglitz (RL-Ni V) wurden als Nahrungsgäste im Plangebiet festgestellt.

Im angrenzenden Umfeld des Plangebietes konnte die gefährdete Art Feldsperling (RL-Ni V) sowie die ungefährdeten Arten Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe sowie Ringeltaube festgestellt werden.

Tab. 3: Im Plangebiet nachgewiesene Vogelarten und ihr Status (BROCKMANN 2020)

N = Nahrungsgast

B = Brutvogel im Plangebiet; (B) = Brutvogel im angrenzenden Gebiet,

§ besonders geschützte Art, §§ streng geschützte Art,

RL-Ni (Rote Liste Niedersachsen), V=Vorwarnliste, 3=gefährdet, 2=stark gefährdet, 1=vom Erlöschen bedroht

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutzstatus	Status Plangebiet
Amsel	<i>Turdus merula</i>	§	B
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	§	B
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	§	B
Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	§, RL-Ni 3	N
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	§	B
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	§	B
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	§	(B)
Elster	<i>Pica pica</i>	§	(B)
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	§, RL-Ni 3	B
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	§, RL-Ni V	(B)
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	§, RL-Ni V	B
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	§	B
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	§	B
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	§, RL-Ni V	(B)
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	§	B
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	§	B
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	§	(B)
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	§	(B)
Rotkehlchen	<b><i>Erithacus rubecula</i></b>	§	B
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	§§, RL-Ni 2	N
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	§, RL-Ni V	N
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	§	BZ
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	§	B
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	§	B

## Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse erfolgte eine Potenzialanalyse auf Basis der Geländebegehungen und der Auswertung vorliegender Daten (BROCKMANN 2020). Im Rahmen der Begehungen wurden relevante Strukturen erfasst (Gebäude, Baumbestände, Leitstrukturen, Nahrungsbiotope etc.).

Es liegen keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch streng geschützte Fledermausarten vor. Die Scheunengebäude sind einschalig angelegt und konnten weitestgehend eingesehen werden. Eine Nutzung von verborgenen Spalten, insbesondere als Zwischenquartier kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Die bestehenden Gehölze und Randstrukturen stellen teilweise potentiell geeignete Nahrungshabitate für Fledermäuse dar, insbesondere die Eichen im Südwesten, die Ahornallee an der Esseler Straße sowie die östlich liegenden artenreichen Gehölzgruppen am Scheunengelände sowie im ehemaligen Gehölz- und Gartenbereich im Südwesten. Entlang der Gehölzränder ist mit einer regelmäßigen Nutzung des Gebietes als Nahrungshabitat zu rechnen, u.a. auch von Gebäude bewohnenden Arten (z.B. Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*, *Eptesicus serotinus*), die gern siedlungsnahe Gehölzränder als Jagdgebiete nutzen).

Für das Umfeld des Plangebietes kann auf Basis der Untersuchungen keine essentielle Bedeutung für Fortpflanzungsstätten festgestellt werden.

### **Reptilien**

Im Plangebiet wurden ausgelegte Reptilienpappen an drei Terminen kontrolliert und die Randsäume abgesucht (Brockmann 2020). Es konnten keine Reptilien im Plangebiet nachgewiesen werden. Darüber hinaus weisen die vorhandenen Biotopstrukturen keine besondere Habitategung auf.

### **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 Entwicklung von Wohnbauflächen zu erwarten. Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung ist ausschließlich für die Feldlerche durch den Verlust ihres Revieres im Plangebiet gegeben. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Gehölzbestände ist ein Ausweichen in angrenzende Ackerflächen nicht möglich.

Der Lebensraum der überwiegend in den südlich angrenzenden Gehölzstrukturen brütenden Vogelarten, ist durch die geplante Erhaltungsfestsetzung nicht von Verlust betroffen, stör anfällig sind die vorkommenden Arten nicht, so dass Beeinträchtigungen durch Gehölzverluste auf ein Minimum beschränkt bleiben. Da eine Nutzung von verborgenen Spalten in den Scheunengebäuden, insbesondere als Zwischenquartier für Fledermäuse, nicht ausgeschlossen werden kann ist hier mit potenziellen Verlusten zu rechnen. Mit der Beseitigung der von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen im Bereich der Hofstelle gehen potenziell geeignete Nahrungshabitate für Fledermäuse verloren. Durch die Erhaltungsfestsetzung für den zum Teil alten Baumbestand an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs bleiben Nahrungshabitat und potenzielle Quartiermöglichkeit für Fledermäuse erhalten.

Die Anforderungen an die Bauzeitenregelung (Gehölzfällungen zum Schutz der Brutvögel gemäß §39 (5) BNatSchG nur im Zeitraum von 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, Höhlenkontrollen vor der Fällung zum Schutz von Fledermäusen) sowie die weiteren Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (s. Kap. C. Artenschutz) sind zu beachten.

Durch die geplante Festsetzung und Entwicklung von drei Pflanzflächen sowie eines zentralen Grünzugs in Ost-West-Richtung als Extensivrasen mit standortheimischen Baumbestand sowie durch möglicherweise neu entstehende Brutmöglichkeiten in den geplanten Gärten der Wohnbebauung, kann es im Plangebiet auch zu einer größeren Strukturvielfalt im Vergleich zum Ist-Zustand und somit zu einer bedingten Lebensraumaufwertung für gehölzbrütende Vogelarten und Fledermäuse (Nahrungshabitat) kommen.

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

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden ist das Bundes-Bodenschutzgesetz (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 Archivfunktion sollten bei der Bewertung beachtet werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen schädliche Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Natürliche Funktionen umfassen die Funktionen des Bodens als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, 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 / Extremstandorte,
- 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 Böden 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

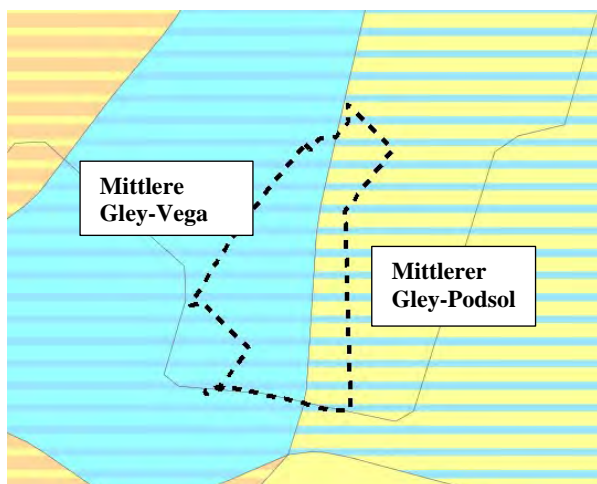


Abb. 19: Bodentypen (Ausschnitt aus der BK 50, Bodenkarten WMS-Dienst LBEG)

Gemäß der Bodenkarte (BK 50) ist der überwiegende westliche Teilbereich dem Bodentyp Mittlere Gley-Vega und der östliche Teil dem Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol zuzuordnen (s. Abb. 19). Als Bodenart steht im gesamten Geltungsbereich lehmiger Sand mit einer Boden-/Acker-/Grünlandzahl von 40/42 an (die Skala reicht bis zu 100 Bodenpunkte). Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit wird als mittel (Gley-Vega) bzw. gering (Gley-Podsol) bewertet. Schutzwürdige Böden

befinden sich nach den Auswertungen des LBEG im Geltungsbereich und nahem Umfeld nicht.

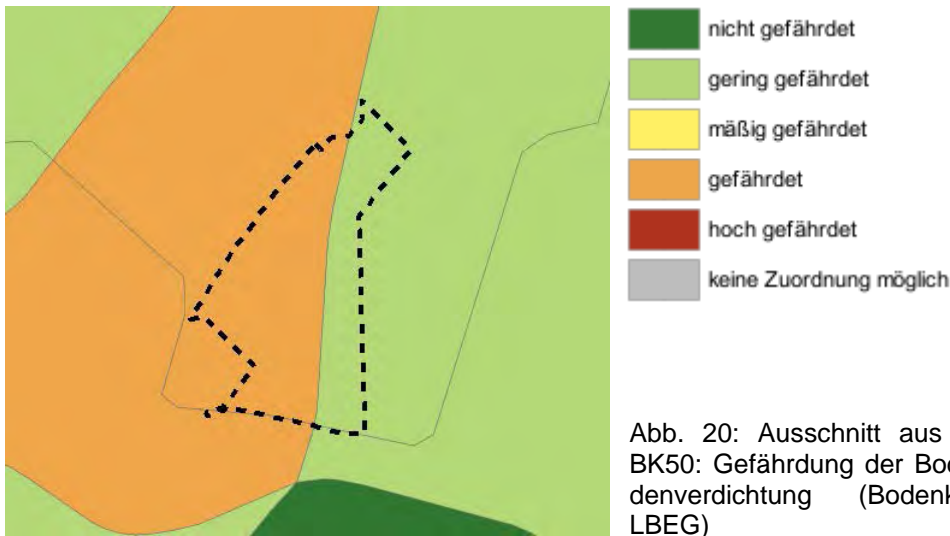


Abb. 20: Ausschnitt aus der Auswertung der BK50: Gefährdung der Bodenfunktion durch Bodenverdichtung (Bodenkarten WMS-Dienst LBEG)

Nach den Auswertungen des LBEG auf der Grundlage der BK 50 sind die lehmigen Sande der Gley-Vega im westlichen Teil des Geltungsbereichs verdichtungsgefährdet (s. Abb. 20). Die Oberböden weisen in der westlichen Hälfte eine sehr hohe natürliche Bindungsstärke für Cadmium auf. Im Osten des Plangebiets weisen die Oberböden eine hohe Bindungsstärke auf (s. Abb. 21).

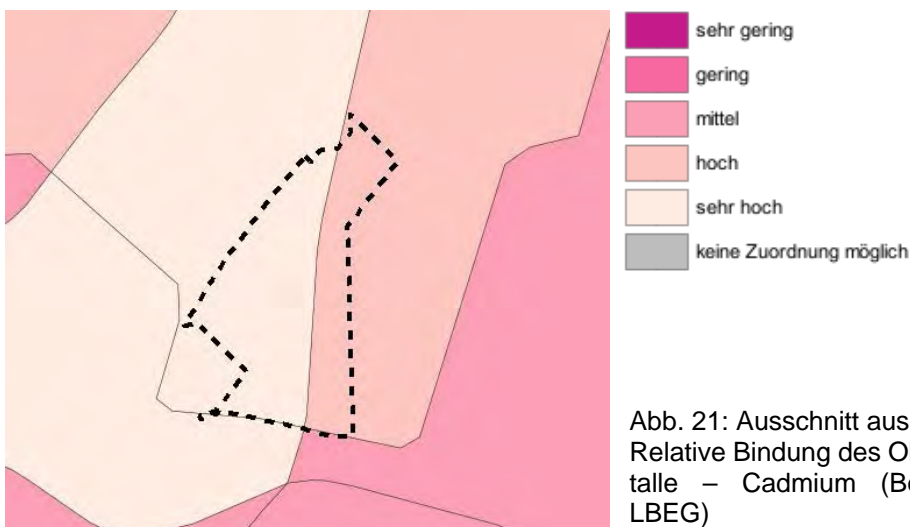


Abb. 21: Ausschnitt aus der Auswertung der BK5: Relative Bindung des Oberbodens für Schwermetalle – Cadmium (Bodenkarten WMS-Dienst LBEG)

## b) Auswirkungsprognose

Das Schutzgut „Boden“ und „Fläche“ wird auf ca. 46 % der Fläche durch Überbauung / Versiegelung im Bereich der Wohn- und Nebengebäude, des Kindergartens sowie Zuwegungen erheblich beeinträchtigt. Wesentliche Bodenfunktionen gehen weitestgehend verloren. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 bei der Gemeinbedarfsfläche sowie von Grünverbindung und von Pflanzflächen werden größere Versiegelungsraten vermieden. Zur Vermeidung von weiteren Beeinträchtigungen sind während der Bauphase Vorkehrungen gegen Bodenverdichtung auf den unverbauten Bodenflächen zu treffen.

Die Kompensation erfolgt im Kontext mit der Bilanzierung und den Ausgleichsmaßnahmen 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 >200-250mm/a im mittleren Bereich (s. Abb. 22). Nördlich in ca. 500m Entfernung erstrecken sich das vorläufig zusichernde Überschwemmungsgebiet des Varrenbruchgrabens und das Überschwemmungsgebiet der Aller.

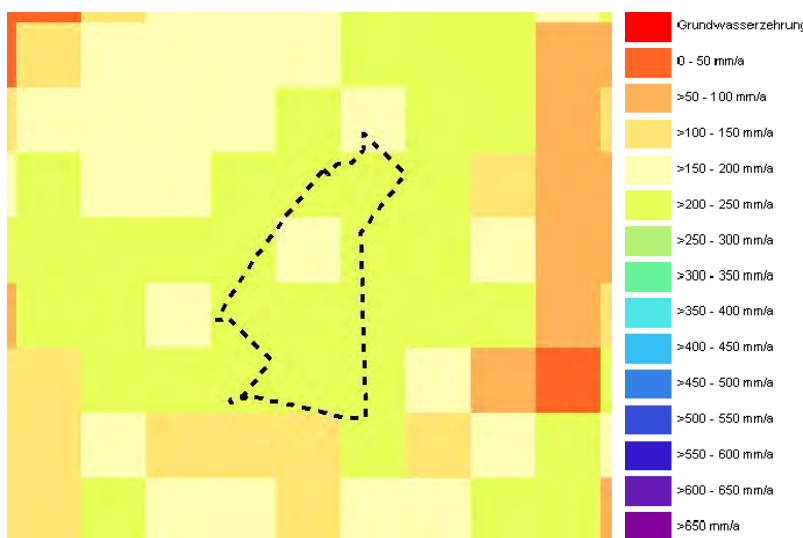


Abb. 22: Grundwasserneubildung  
(Ausschnitt aus der hydrogeologischen Karte von Niedersachsen, WMS-Dienst LBEG)

##### b) Auswirkungsprognose

Mit dem Bebauungsplan wird eine bauliche Entwicklung im Umfang von ca. 46 % der Gesamtfläche mit Versiegelung und Überbauung vorbereitet. Ein dauerhafter Verlust der Grundwasserneubildung sowie eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses wird durch die geplante 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.

#### *Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)*

Der nächstgelegene Oberflächenwasserkörper ist der Varrenbruchgraben ca. 600m nördlich des Geltungsbereichs als erheblich verändertes Gewässer, das ökologische Potenzial wird als schlecht und der chemische Zustand als nicht gut bewertet (WMS Dienst <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/WRRL>). Der anstehende GW Körper ist das „Leine Lockergestein rechts“, der sich in einem guten chemischen wie auch mengenmäßigen Zustand befindet. Bei ordnungsgemäßer Versickerung anfallender Oberflächenwässer sowie Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener Schadstoffrückhaltung in das Grundwasser sind durch die geplante Wohnbaunutzung keine negativen Auswirkungen für die Oberflächengewässerkörper und Grundwasserkörper zu erwarten.

### **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. Der durchschnittliche Verkehr beträgt auf der Esseler Straße 3970 KFZ/24h (GTA 2021). Durch die lockere Bebauung im Bereich der umgebenden Siedlungsflächen sind keine stärkeren Aufheizungen zu erwarten. Der Planungsraum weist daher nur eine allgemeine stadtklimatische Bedeutung ohne besondere geländeklimatischen Ausgleichsfunktionen aber auch ohne besondere lufthygienische Belastungen auf.

#### **b) Auswirkungsprognose**

Aufgrund der geplanten relativ lockeren Bebauung wie auch der locker bebauten umgebenden Siedlungsflächen sowie des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens 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 Heidekreis 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 für das Landschaftserleben beigemessen (s. Abb. 23). Auch im Geltungsbereich fehlen erlebniswirksame Landschaftselemente weitgehend. Die noch relativ junge Baumallee an der Esseler Straße und der Altbaumbestand im Südosten des Geltungsbereichs, der den bestehenden Siedlungsrand eingrünnt, sind zum Erhalt festgesetzt. Die hier befindlichen wertvollen Alteichen sind von der Planung nicht betroffen.

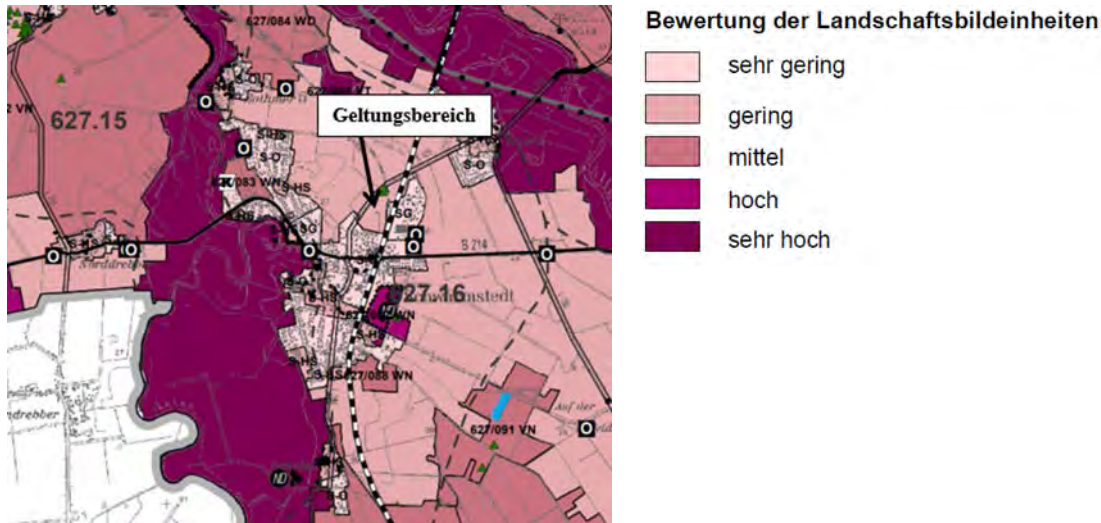


Abb. 23: Landschaftsbild: Bewertung der Landschaftsbildeinheiten (Ausschnitt aus der Karte 2, LRP Heidekreis 2013)

## b) Auswirkungsprognose

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bereitet eine wohnbauliche Nutzung vor, die zu einer weiteren visuellen Überprägung der Landschaft am nördlichen Siedlungsrand von Schwarmstedt, der allerdings nur ein geringer Erlebniswert zukommt. Etwa 120 m östlich des Plangebiets schließen die Bahnlinie und das Gewerbegebiet an. Zur landschaftlichen Einbindung plant die Gemeinde Schwarmstedt die Eichenreihe entlang des Feldwirtschaftswegs am Ostrand des Plangebiets noch Norden zu ergänzen. Erlebniswirksame Einzelelemente sind nicht betroffen bzw. werden zum Erhalt festgesetzt.

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 Kulturdenkmälern zu rechnen. Im Umfeld sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Im Geltungsbereich sind aber zurzeit keine Bodenfunde bekannt.

## **b) Auswirkungsprognose**

Da das Auftreten von kulturhistorisch bedeutsamen Elementen im Geltungsbereich nicht auszuschließen ist, können negative Auswirkungen durch Grabungs- und Bautätigkeit nicht ausgeschlossen werden. Da im Geltungsbereich zurzeit aber keine Bodenfunde bekannt sind, sind 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 Heidekreis oder einem Beauftragten der archäologischen Denkmalpflege sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden (gem. § 22 NDSchG). 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 und die landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich weitergeführt werden. 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, einschließlich der Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB,
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 31 ff. BNatSchG und
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

### a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlicher 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.

Um die Ziele der Planung zu erreichen, lässt sich die Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vermeiden. Der Notwendigkeit und der Umfang der Inanspruchnahme wurden in den Erläuterungen (Kap. 1 und 2; Anlage) begründet. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung sind im Bebauungsplan Regelungen zum schonenden Umgang mit dem Boden zu treffen.

### 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. 90 (3021-331) „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (s. Abb. 24). 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 (Mindestentfernung 530 m) und der bereits bestehenden Siedlungsbereiche nicht zu erwarten.

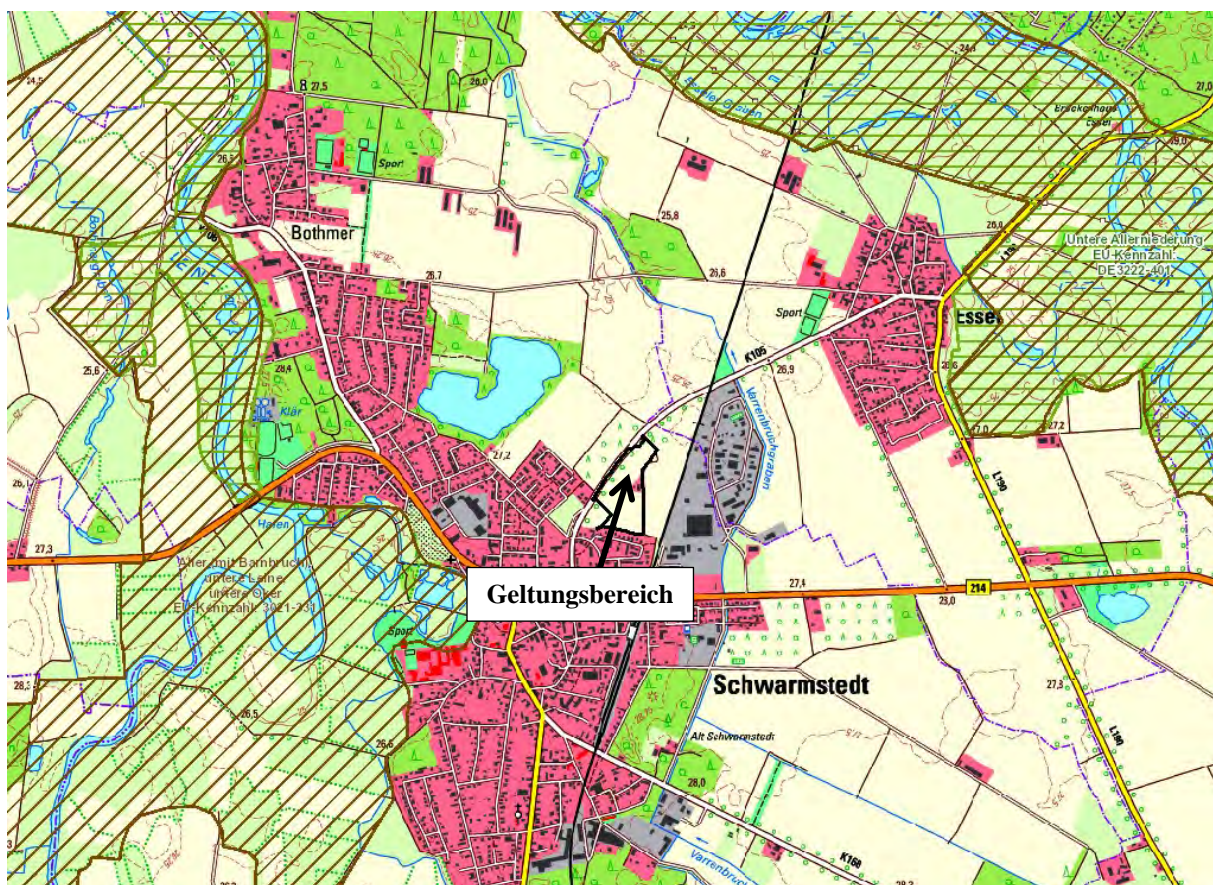


Abb. 24: Übersicht FFH-Gebiet Nr. 090 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“, M: 1:20.000 (Kartengrundlage: TK25, FFH-Gebiete nach Umweltkarten Niedersachsen: Naturschutz, NLWKN)

#### **d) Erfordernisse des Klimaschutzes**

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

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

Darüber hinaus setzt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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 Doppelhäusern 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.

Die Gemeinde prüft derzeit die Möglichkeit, einer CO<sub>2</sub> freien Wärmeversorgung durch ein Nahwärmenetz auf der Grundlage von Solarthermie. Die Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

Jedoch wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit der Begrünung baulicher Anlagen, mit Gestaltungsregelungen für Freiflächen auf dem Baugrundstück als „Grünflächen“ sowie der Anlage von Grünflächen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung getragen.

#### **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**

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 ortsnahe, 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.

### Landschaftsbild / Erholung

Mit der Festsetzung eines Grünzuges in Ost-West-Richtung mit einem geplanten Fuß- und Radweg wird das geplante Baugebiet auf kurzen Wegen für Fußgänger und Radfahrer an die bestehenden Baugebiete angebunden.

Ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes wird mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Grünzug) sowie mit der Festsetzung, dass innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen ist, erreicht.

### Arten- und Biotopschutz

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. Vor Fällung der Bäume (im günstigsten Fall ab Oktober nach Laubfall) und vor Abbruch der Gebäude im Bereich der Hofstelle ist eine erneute Überprüfung auf mögliche Quartiere für Fledermäuse und für höhlenbrütende Vögel von einer Fachkraft durchzuführen. Für den Verlust von potenziell möglichen Zwischenquartieren von Fledermäusen wird das fachgerechte Hängen von zwei Fledermaus-Flachkästen im geeigneten Umfeld empfohlen. Das konkrete Vorgehen und ggf. erforderliche weitere Maßnahmen ist im Einzelnen mit der UNB des Heidekrieses abzustimmen.

Die Straßenbäume entlang der Esseler Straße werden zum Erhalt festgesetzt. Für den Baum, der für den Verkehrsanschluss gefällt werden muss, erfolgt eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1. Zum Schutz verbleibender Bäume an der Esseler Straße sowie am südöstlichen 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. Die Maßnahmen zum Artenschutz sind dem Kapitel C.3 zu entnehmen.

### 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 zum Ausgleich

Trotz der oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bereitet die Aufstellung des Bebauungsplans 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 des § 14 BNatSchG, der ausgeglichen werden muss.

Der Istzustand von Natur und Landschaft wird mit der geplanten Situation gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans verglichen. Die Bewertung erfolgt nach dem „StädteTagmodell“. Eine gesonderte Berücksichtigung bei der Kompensation über die Betroffenheit der Biotoptypen hinaus ist nur erforderlich, sofern Funktionen von 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. Der Verlust von Einzelbäumen geht zusätzlich zur Grundfläche über die Kronentrauffläche in die Bilanz ein.

Tab. 4: Eingriffsausgleichsbilanz auf Basis der Biotoptypenerfassung

Bestand (tatsächliche Nutzung)					
Biotoptypen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
			[m <sup>2</sup> ]		
2.10.3	HFB	Baumhecke	644	3	1.932
10.4.2	UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/ Ruderalgebüsch	478	3	1.434
11.1	A	Acker	55.990	1	55.990
11.5/ 10.4.2	EL/UHM	Landwirtschaftliche Lagerfläche/ Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	953	2	1.906
12.1.2/ 10.4.2	GRA/UHM	Artenarmer Scherrasen/ Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	897	2	1.794
12.3.2	HSN	Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Baumarten	251	2	502
13.4	X	Versiegelte Fläche	454	0	0
<b>Straße Bestand</b>					
10.4.2	UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	1.501	3	4.503
13.4	X	Versiegelte Fläche	1.542	0	0
<b>Einzelbäume</b>					
2.13	HB	Verlust 4 standortheimische Einzelbäume, 20 qm Kronenfläche	80	3	240
2.13	HB	Verlust 4 standortheimische Einzelbäume, 15 qm Kronenfläche	60	3	180
<b>Gesamtfläche Bestand</b>			<b>62.710</b>		
<b>Bilanz Werteinheiten Bestand</b>					<b>68.061</b>



Beim geplanten Zustand werden die Grünflächen im Bereich des geplanten Grünzuges sowie im Bereich der Pflanzflächen als Extensivrasen mit Einzelbaumbestand in die Bilanz eingestellt.

Geplante Nutzung					
Biotoptypen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
			[m <sup>2</sup> ]		
<b>Allgemeines Wohngebiet (GRZ max. 0,3 plus max. 50% Erhöhung) (42.256 m<sup>2</sup>)</b>					
13.4	X	Versiegelte Fläche (45% Flächenanteil)	19.015	0	0
12.6.4	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten (55% Flächenanteil)	23.241	1	23.241
<b>Grünflächen</b>					
12.1.3	GRE	Extensivrasen	3.767	2	7.534
<b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Fußweg - Planung (9.584 m<sup>2</sup>)</b>					
13.4	X	Versiegelte Fläche (80% Flächenanteil)	7.667	0	0
12.1.2	GRA	Artenarmer Scherrasen (20%)	1.917	1	1.917
<b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen K 105 - Bestand (3.042 m<sup>2</sup>)</b>					
10.4.2	UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	1.501	3	4.503
13.4	X	Versiegelte Fläche	1.542	0	0
<b>Flächen für den Gemeinbedarf (GRZ max. 0,4) (4.060 m<sup>2</sup>)</b>					
12.11.6	PSZ	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage	812	1	812
12.12.2	PZA	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	812	2	1.623
13.4	X	Versiegelte Fläche (GRZ 0,4 +50%)	2.437	0	0
<b>Gesamtfläche Planung</b>			<b>62.710</b>		<b>39.629</b>
<b>Einzelbaumpflanzung</b>					
2.13	HBA	Einzelbäume in den Pflanzflächen, 10 m <sup>2</sup> pro Baum, 6 Stck.	40	2	80
2.13	HBA	Einzelbäume im Grünzug, 10 m <sup>2</sup> pro Baum, alle 10 m, 20 Stck.	200	2	400
2.13	HBA	Einzelbäume in den Hausgärten, 10 m <sup>2</sup> pro Baum, 64 Stck.	640	2	1.280
2.13	HBA	Einzelbäume an der Straße, 10 m <sup>2</sup> pro Baum, 8 Stck.	80	2	160
2.13	HBA	Einzelbaum an der Esseler Straße, 10 m <sup>2</sup> pro Baum, 1 Stck.	10	2	20
<b>Gesamtfläche Baumpflanzungen</b>			<b>970</b>		<b>1.940</b>
<b>Bilanz Werteinheiten Planung</b>					<b>41.569</b>
<b>Kompensationsdefizit</b>					<b>26.492</b>

Der Vergleich des Istzustandes mit dem geplanten Zustand ergibt ein **Kompensationsdefizit von rd. 26.500 WE**, das mit zwei externen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden soll (s.u.)

### Gestaltungsmaßnahme G1

Der Grünzug und die drei weiteren Pflanzflächen werden unter Berücksichtigung der Funktion als Rad- und Fußwegeverbindung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Gepflanzt werden hochstämmige, standortheimische Laubbäume (Stammumfang 14/16 cm, 3x verpflanzt). Strauchpflanzungen als Unterpflanzung von Baumgruppen oder als Ergänzung sind zulässig bis zu max. 10% der Gesamtfläche, zu verwenden sind 2x verpflanzte Sträucher und Heister, mind. Höhe 100-125cm. Die angepflanzten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### **Bäume:**

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

#### **Sträucher:**

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Nach Bepflanzung sind die Grünflächen mit einer regional typischen kräuterreichen Grünlandsaatgutmischung anzusäen und als Extensivrasen zu pflegen.

### Gestaltungsmaßnahme G2

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) zu pflanzen (Artenliste s. G1).

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

### Gestaltungsmaßnahme G3

Als Ausgleich für den zu fällenden Straßenbaum an der Esseler Straße ist südlich der vorhandenen Baumreihe in einer Lücke ein neuer Spitzahorn als Hochstamm mit mindestens 16/18 cm StU zu pflanzen, fachgerecht zu verankern, zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### Ausgleichsmaßnahme A1<sub>CEF</sub>: Flächenpool Badenhopsweg

Für den Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizites (s.o.) sowie zur Umsetzung der erforderlichen CEF Maßnahme für Beeinträchtigungen des Lebensraumes der Feldlerche ist eine Ausgleichsfläche ca. 2,4 km südöstlich der Esseler Straße (s. Abb. 27) in der Gemarkung Schwarmstedt, Flur 4, Flurstücke 8/6 und 9/7 im Flächenpool der Gemeinde Schwarmstedt „Badenhopsweg“ vorgesehen. Der Flächenpool ist insgesamt 22.679 m<sup>2</sup> groß, liegt nördlich des Badenhopsweges. 16.568 m<sup>2</sup> große Teilflächen sind bereits für das B-Planverfahren „Auf der

Meinte“ sowie für weitere Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Schwarmstedt gebucht (s. Tab.5, so dass noch 6.111 m<sup>2</sup> 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 hatte sich daher entschieden, die erforderlichen Aufwertungen durch Maßnahmen zu erreichen, die die Meideabstände der Feldlerche berücksichtigen. Die Flächen des Pools „Badenshopsweg werden insgesamt als extensives Offenlandbiotop entwickelt.

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) wird die verbleibende Teilfläche (6.111 m<sup>2</sup>) aus der Ackernutzung genommen und als sich selbst begrünende Brache entwickelt. Mindestanforderungen an den Brachestreifen sind:

- Der Brachestreifen soll sich in der Feldflur möglichst in der Nähe des Eingriffsortes befinden, max. in 2-3km Entfernung, um einen funktionalen Ausgleich im räumlichen Zusammenhang zu ermöglichen.
- 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
- Zu Sichtkulissen wie Waldrändern, Gehölzstreifen/Hecken und Siedlungsränder sollte ein Abstand von mindestens 60m, am besten 100m eingehalten werden, Abstand zu Straßenverkehrsflächen auch Feldwegen mind. 60m, bei stärker befahrenen Straßen min. 100m.

Tab. 5: Bilanz Ausgleichsflächenpool „Badenhopsweg“

<b>Gemeinde Schwarmstedt, Ausgleichsflächenpool, Aufwertung einer Ackerfläche am Badenhopsweg, Gemarkung Schwarmstedt, Flur 4, Flurstücke 9/7 und 8/6</b>					
<b>tatsächliche Nutzung</b>					
<b>Flächen-Nr.</b>	<b>Biotop-typen-Nr.</b>	<b>Biotopy</b>	<b>Biotopgröße m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
1	10.1	Acker (A)	22.679	1,0	22.679
<b>geplante Nutzung</b>					
<b>Flächen-Nr.</b>	<b>Biotop-typen-Nr.</b>	<b>Biotopy</b>	<b>Biotopgröße m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
1	9.5.1	Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)	5.800	4,0	23.200
2	10.4.2	Halburderale Gras- und Staudenflur	10.768	3,0	32.304
3	10.4.2	Halburderale Gras- und Staudenflur	6.111	3,0	18.333
<b>Bilanz Werteinheiten Planung</b>			<b>22.679</b>		<b>73.837</b>
<b>Kompensationsüberschuss (in WE)</b>			22.679		<b>51.158</b>
<b>Abbuchungen für Ausgleichs-/ CEF-Maßnahmen</b>					
<b>lfd. Nr.</b>	<b>Planung/Projekt</b>		<b>Flächengröße m<sup>2</sup></b>	<b>Abbuchung am</b>	<b>abgebuchte Flächenwerte</b>
1	Gemeinde Schwarmstedt, 1. Änderung B-Plan Nr. 30 "Hinter dem Mönke II"		4.000	09.10.2014	12.000
2	Gemeinde Schwarmstedt, B-Plan Nr. 35 "Am Bornberg"		1.800	10.06.2011	5.400
3	Gemeinde Schwarmstedt, B-Plan Nr. 46 "Auf der Meinte" (CEF-Maßnahme Feldlerche)		3.847	19.03.2020	7.694
4	Gemeinde Schwarmstedt, B-Plan Nr. 46 "Auf der Meinte" (Allgemeiner Ausgleich)		6.921	19.03.2020	13.842
5	Gemeinde Schwarmstedt, B-Plan Nr. 47 "Essener Straße Ost" CEF-Maßnahme Feldlerche		6.111		12.222
<b>Summe abgebuchte, verplante Flächen</b>			<b>22.679</b>		<b>51.158</b>
<b>verbleibender Kompensationsüberschuss</b>					<b>0</b>

Der geplante Brachestreifen ist als sich selbst begrünende Fläche zu entwickeln, keine Bewirtschaftung, kein chem. Pflanzenschutz, keine Düngung. Jährlich ist eine Hälfte des Brachestreifens 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 Mahdguts 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 ist zeitlich vorgezogen vor dem Eingriff, in der Vegetationsperiode vor Beginn der Bauvorbereitung anzulegen.



Abb. 25: Externe Ausgleichsfläche A1<sub>CEF</sub> (Flurstück (9/7 und 8/6) im Flächenpool „Badenhopsweg“ in der Gemarkung Schwarmstedt

#### Ausgleichsmaßnahme A2: Fläche am Badesee

Eine weitere Ausgleichsfläche befindet sich ca. 2,5 km östlich des Geltungsbereichs in der Gemarkung Essel, Flur 11, Flurstück 32/1 (s. Abb. 26). Das nach Ausgleichsmaßnahme A1<sub>CEF</sub> verbleibende Kompensationsdefizit von 14.270 WP wird hier ausgeglichen. Insgesamt ist die Ausgleichsfläche 19.717 m<sup>2</sup> groß. Benötigt werden davon 14.270 m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichsfläche „Am Badesee“ befindet sich im Besitz der Gemeinde Schwarmstedt und ist aus einem anderen Eingriffsvorhaben hervorgegangen aber noch nicht für einen Eingriff verbucht. Es handelt sich um eine zum Teil offene, zum Teil mit überwiegend mit jungen Gehölzaufwuchs bewachsene Fläche, im Südosten befindet sich ein kleiner Fichtenforst. Die offenen Flächen sind durch halbruderale Gras- und Staudenflur mit aufkommen Gehölzaufwuchs gekennzeichnet, stellenweise gibt es Vorkommen von Gartenpflanzen (Palmlilien). Bei dem Gehölzaufwuchs handelt es sich um Birken, Zitterpappel, Ahorn und wenigen Eichen. Stellenweise gibt es Grünschnittablagerungen. Nach einer vertraglichen Regelung der Gemeinde Schwarmstedt mit dem Heidekreis aus 2014 wird eine eingeschränkte Ausgleichsmöglichkeit auf dem Flurstück 32/1, Flur 11, Gemarkung Essel "Schweinestall Badesee" von drei auf vier Wertpunkten festgelegt.



Abb. 26: Externe Ausgleichsfläche A2 „Am Badensee“



Abb. 27: Grasfluren und aufkommender Gehölzaufwuchs



Abb. 28. Überwiegend offene Fläche mit Fichtenriegel im Hintergrund



Abb. 29: Grünschnittablagerungen



Abb. 30: Südlicher Rand der Ausgleichsfläche

Tab. 6: Bilanz Ausgleichsfläche „Am Badesee“

Samtgemeinde Schwarmstedt, Ausgleichsfläche Badesee, Gemarkung Essel, Flur 11, Flurstück 32/1					
<b>tatsächliche Nutzung</b>					
Flächen-Nr.	Biotop-typen-Nr.	Biototyp	Biotopgröße m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
1	2.16.3/10.4.2/ 1.22.1	UHM/HPS/WZF	19.717	3,0	59.151
<b>geplante Nutzung</b>					
Flächen-Nr.	Biotop-typen-Nr.	Biototyp	Biotopgröße m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
1	1.6.1/1.24.2	WQT/WAR	19.717	4,0	78.868
<b>Kompensationsüberschuss (in WE)</b>					<b>19.717</b>
<b>Abbuchungen für Ausgleichsmaßnahmen</b>					
lfd. Nr.	Planung/Projekt	Abbuchung am	abgebuchte Flächenwerte (WE)		
1	Gemeinde Schwarmstedt, B-Plan Nr. 47 "Esseler Straße Ost"		14.270		
<b>verbleibender Kompensationsüberschuss</b>					<b>5.447</b>

Angestrebt wird die Entwicklung als standorttypischer Eichenmischwald. Die sukzessive Entwicklung soll fortgeführt werden. Die Grünschnittabfälle und sonstiger Müll und die Gartenpflanzen sind zu entfernen. Auf den noch offenen Flächen sind 2-3 Inseln von je ca. 1.000 m<sup>2</sup> mit Initialpflanzungen mit Eichen, Hainbuchen und Birken anzulegen. Gepflanzt werden sollen Sträuchern 50-70 cm (Forstware) im Abstand von 1,5m in der Reihe und zwischen den Reihen. Es sollen gebietseigene Gehölze regionaler Herkunft aus dem Ursprungsgebiet UG 1 Norddeutsches Tiefland oder aus den Herkunftsgebieten gemäß der FoVhgV Verwendung finden. Die Pflanzungen sind mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss zu schützen.

Da beim Fichtenfort kurz- bis mittelfristig mit einem Abgang zu rechnen ist, soll dieser in der Fläche verbleiben und sich auch sukzessive entwickeln. Am südlichen Rand der Ausgleichsfläche ist der junge Gehölzaufwuchs unregelmäßig bis zu einer Breite von 5-7m zurückzunehmen,

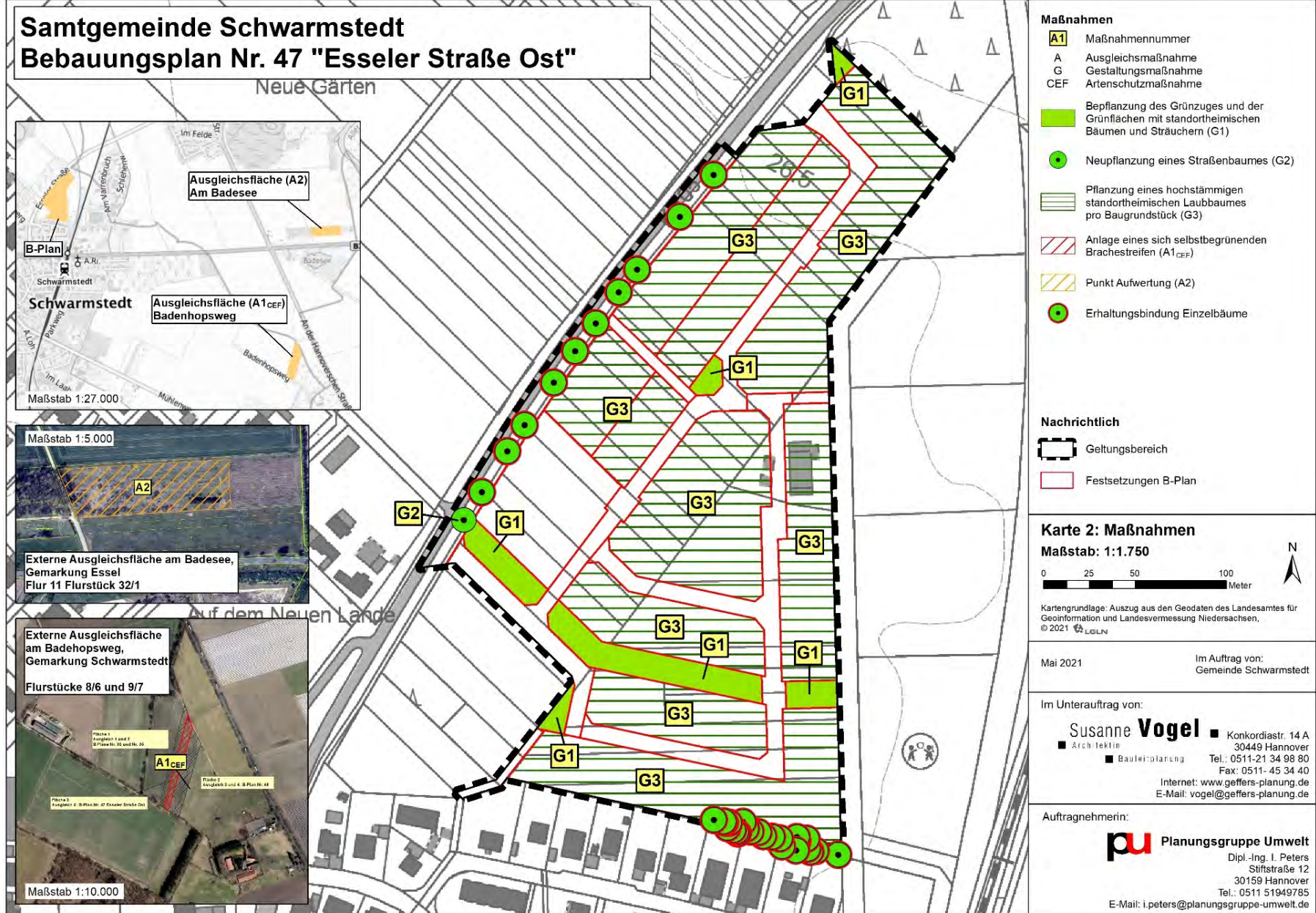
um hier die sukzessive Entwicklung eines südexponierten Waldrandes zu fördern.

Tab. 7: Gesamtbilanz der Aufwertung im Bereich der externen Ausgleichsflächen

<b>tatsächliche Nutzung</b>					
<b>Flächen-Nr.</b>	<b>Biotop-typen-Nr.</b>	<b>Biotopy</b>	<b>Biotopgröße m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
A1 CEF	10.1	Acker (A)	6.111	1,0	6.111
A2	2.16.3/10.4.2 /1.22.1	UHM/HPS/WZF	14.270	3,0	42.810
<b>Bilanz Werteinheiten Bestand</b>			<b>20.381</b>		<b>48.921</b>
<b>geplante Nutzung</b>					
<b>Flächen-Nr.</b>	<b>Biotop-typen-Nr.</b>	<b>Biotopy</b>	<b>Biotopgröße m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
A1 CEF	10.4.2	halbruderale Gras- und Staudenflur	6.111	3,0	18.333
A2	1.6.1/1.24.2	Eichenmischwald armer Sandböden/Waldrand	14.270	4,0	57.080
<b>Bilanz Werteinheiten Planung</b>			<b>20.381</b>		<b>75.413</b>
<b>Kompensationsüberschuss (in WE)</b>					<b>26.492</b>

Somit kann bei strikter Umsetzung der hier beschriebenen Vermeidungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs und auf externen Flächen davon ausgegangen werden, dass der Eingriff ausgeglichen wird und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.





Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Esseler Straße Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift

## C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Für die Beurteilung artenschutzrechtlicher Betroffenheit wird der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum B-Plan „Esseler Straße“ in der Gemeinde Schwarmstedt, von Dipl.-Biol. Jan Brockmann (2020), herangezogen. Von März bis Juni wurden Geländeerfassungen für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Die Brutvogelerfassung erfolgte als Revierkartierung nach den “Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (SÜDBECK et al. 2005).

### 1. Rechtliche Grundlagen

Bebauungspläne 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 die Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Ausgangsbasis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die in den §§ 44 und 45 BNatSchG festgelegten Regelungen zum besonderen Artenschutz. Danach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, beschränken sich die vorstehend erläuterten Verbotstatbestände auf ein eingeschränktes Artenspektrum, welches die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie sämtliche wildlebenden Vogelarten umfasst. Zusätzlich wären Arten zu berücksichtigen, welche in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, die aber noch nicht vorliegt (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die übrigen streng oder besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Zudem gilt in den o.g. Fällen die Sonderregelung, dass ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vorliegt:

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese

Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.
- und soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können, soweit erforderlich, auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG 2017).

Bezüglich der Verbotstatbestände lässt sich feststellen, dass ein Eintreten des Störungstatbestandes für weit verbreitete (ubiquitäre) und ungefährdete Arten i. d. R. ausgeschlossen werden kann (wobei dies in erster Linie Vogelarten und nicht Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betrifft). Die geringe Spezialisierung sowie der hohe Anteil an geeigneten Habitatstrukturen in der normalen Landschaft führen dazu, dass räumlich zusammenhängende lokale Populationen großflächig abgrenzbar sind und i. d. R. hohe Individuenzahlen aufweisen. Vorhabenbedingte Störungen betreffen daher nur geringe Teile der lokalen Population. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit die Erfüllung des Verbotstatbestands der erheblichen Störung kann unter diesen Voraussetzungen i. d. R. ausgeschlossen werden.

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

### **a) Avifauna**

Als planungsrelevante Arten, gefährdete Brutvogelarten wurden im Plangebiet selbst bzw. im Umfeld nur die Feldlerche (Nds. RL 3) erfasst. Als Arten der Vorwarnliste konnte der Haussperling im Bereich der südwestlich und südöstlich, zum Teil in den Geltungsbereich hineinragenden, angrenzenden Gehölzstrukturen und der Feldsperling östlich außerhalb des Geltungsbereichs erfasst werden. Im Bereich der Hofstelle in Mitte/Ost des Geltungsbereichs konnte am Rand des hierverlaufenden Feldwirtschaftsweges ein BV der Goldammer, ebenfalls eine Art der Vorwarnliste erfasst werden. Horste von Greif- oder sonstigen Großvögeln sowie Specht- oder Naturhöhlen konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. In den Gebäuden im Scheunenareal konnten keine Vögel bzw. Nester nachgewiesen werden (Brockmann 2020). Ferner nutzen der Rotmilan (Nds. RL 2 das Plangebiet als Nahrungshabitat.

### **Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG**

Durch eine Bauzeitenregelung kann eine Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG von bodenbrütenden Vogelarten wie die Feldlerche und Goldammer ausgeschlossen werden. Eine Baufeldfreiräumung bzw. Baumfällung ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Sollte eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich sein, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten (Offenlandbrüter/Feldlerche) von einer Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen. Bei einem positiven Befund ist das weitere Vorgehen mit der UNB des Heidekreises abzustimmen. Da vom Zeitpunkt der Überprüfung des Baumbestandes auf Höhlen- bzw. Quartierpotenzial in 2020 bis zu einer möglichen Fällung mehr als ein Jahr verstrichen sein wird, sind auch die Bäume vor der Fällung erneut auf Höhlen zu kontrollieren.

### Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, baubedingte akustische/visuelle Störung, Spaziergänger etc.) können für die ungefährdeten, ubiquitären Arten ausgeschlossen werden. Einerseits ist derartigen Störungen aufgrund der vorhandenen Vorbelastung (Siedlung, Verkehr) eine nachrangige Bedeutung zuzuweisen, andererseits ist für diese Arten von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der i. d. R. großräumigen lokalen Populationen auszugehen. Besonders störempfindliche Arten, die in angrenzenden Bereichen brüten und die vom Vorhaben durch Störungen betroffen sein könnten, wurden nicht festgestellt (BROCKMANN 2020).

### Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Durch Überbauung bzw. Baufeldfreiräumung ist die Zerstörung oder Beschädigung von potenziellen oder tatsächlich genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG denkbar. Nahrungshabitate sind in diesem Kontext nur dann relevant, wenn es sich um essentielle Nahrungshabitate handelt, deren Verlust eine unmittelbare Rückwirkung auf eine Fortpflanzungsstätte hätte (z. B. Aufgabe des Nestes).

Direkte Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, d.h. eine unmittelbare Betroffenheit aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Feldlerche, Goldammer) werden durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) vermieden.

Das im Bereich der überplanten Ackerfläche erfasste **Feldlerchenrevier** (BROCKMANN 2020) geht verloren. Als gefährdete Art ist die Feldlerche in besonderer Weise von Verschlechterungen ihrer Lebensräume bedroht. Die Art weist landesweit einen ungünstigen Erhaltungszustand auf (NLWKN 2011). Um eine weitere Verschlechterung der lokalen Situation zu vermeiden und um gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu sichern, ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) notwendig.

Vorgesehen ist die Anlage eines sich selbstbegründenden Brachstreifens im Bereich des Kompensationsflächenpools der Gemeinde Schwarmstedt „Am Badenhopsweg“ in etwa 2,4 km südöstlich des Eingriffsbereichs (s. Kap. B.11.b). Durch diese Maßnahme soll insbesondere die Nahrungsversorgung der Feldlerche verbessert und damit eine höhere Revierdichte ermöglicht werden. Gleichzeitig können weitere Feldvogelarten von der Maßnahme profitieren. Angeraten wird eine Lage abseits der Feldwege, da an den Feldwegen mit stärkeren Störungen zu rechnen ist. Ein Mindestabstand von mind. 60 m zu Straßenverkehrs-, Wald- und Siedlungsflächen sollte dabei eingehalten werden. Der Brachstreifen sollte eine Gesamtgröße von im Minimum 4.000 m<sup>2</sup> aufweisen und mindestens ca. 10 m breit sein.

Für die weiteren besonders geschützten Vogelarten (vgl. Tab. 3 in Kap. B.2.c) „ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Geeignete Habitate für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden. Entweder finden sich im Umfeld geeignete freie Reviere oder es kann von dort eine Wiederbesiedlung der im Rahmen von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen geschaffenen Habitate erfolgen. Damit bleibt in diesem Zusammenhang die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt (Brockmann 2020).

Darüber hinaus ist es möglich, dass sich durch die Pflanzung von Gehölzen in den Grünflächen und auf den Wohngrundstücken die Strukturvielfalt im Geltungsbereich insgesamt erhöht und die Anzahl von Gehölzbrütern im beplanten Gebiet positiv beeinflussen kann. Des Weiteren ist

anzustreben, den erforderlichen externen Kompensationsbedarf mit der Entwicklung von Halb-offenlandstrukturen (Gehölze mit vorgelagerten Saumstrukturen) auszugleichen.

Im Bereich der beplanten Ackerfläche wurde der **Rotmilan** als Nahrungsgast festgestellt. Der Rotmilan ist streng geschützt und gilt in Niedersachsen als stark gefährdet (RL-NI 2). Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind. Dies konnte für das Plangebiet nicht festgestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleiben somit im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

## **b) Fledermäuse**

Im Rahmen der Potenzialbestimmung der Lebensraumfunktion für Fledermäuse konnte nur ein geringes Quartierpotenzial für Fledermäuse ermittelt werden (BROCKMANN 2020). „Es liegen keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch streng geschützte Fledermausarten vor. Die Scheunengebäude sind einschalig angelegt und konnten weitestgehend eingesehen werden. Eine Nutzung von verborgenen Spalten, insbesondere als Zwischenquartier kann aber nicht ausgeschlossen werden“ (Brockmann 2020).

Um Verbotstatbestände durch Tötung oder durch Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden ist die Bauzeitenregelung einzuhalten. Eine Baufeldfreiräumung bzw. Baumfällung sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Da vom Zeitpunkt der Überprüfung des Baumbestandes bzw. der Gebäude auf Höhlen- bzw. Quartierpotenzial in 2020 bis zu einer möglichen Fällung bzw. bis zum Abriss mehr als ein Jahr verstrichen sein wird, sind Gebäude und Bäume vor der Fällung erneut auf Höhlen und Quartierpotenzial zu kontrollieren. Für den Verlust von potenziell möglichen Zwischenquartieren der Fledermäuse wird das fachgerechte Hängen von zwei Fledermaus-Flachkästen im geeigneten Umfeld empfohlen. Das Vorgehen ist dann im Einzelnen mit der UNB des Heidekrieses abzustimmen.

Bestehende Gehölze und Randstrukturen im Plangebiet, insbesondere eine Reihe Alteichen im Südosten an der Grenze zum Plangebiet (z.T. BHD  $\geq 100$  cm, Stammumfang  $>300$  cm) sowie die Ahornallee an der Esseler Straße, stellen teilweise potentiell geeignete Nahrungshabitats für Fledermäuse dar. Diese Gehölzstrukturen liegen größtenteils außerhalb des Plangebietes und sind nicht von Verlust betroffen. Die Ahornallee an der Esseler Straße sowie die innerhalb des Plangebietes stehenden Eichen im Südosten des Plangebietes sind mit einer Erhaltungsbindung im B-Plan festgesetzt und werden somit erhalten. Eine essentielle Bedeutung der Nahrungsflächen für Fortpflanzungsstätten im Umfeld, kann auf Basis der Untersuchungen nicht hergestellt werden.

## **c) Reptilien**

Es konnten keine Reptilien im Plangebiet nachgewiesen werden, die vorhandenen Biotopstrukturen weisen zudem keine besondere Habitateignung auf. Damit liegen keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch streng geschützte Reptilienarten vor.

## **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 Lebensraumpopulation notwendig:

- Rd. 6.100m<sup>2</sup> Brache-/Blühstreifen (A2<sub>CEF</sub>)

### *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*

- Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten durch Bauzeitenregelungen vermieden. Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.
- Sollte ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit vorgesehen werden, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen.
- Vor Beginn der Baumfällarbeiten und der Abrissarbeiten ist eine örtliche Überprüfung der betroffenen Bäume und Gebäude auf mögliche Quartierplätze von Fledermäusen von einer qualifizierten Fachkraft durchzuführen.

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

Unter der Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Beachtung der Bauzeitenregelung und der beschriebenen CEF-Maßnahme ist für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist. Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG berührt.

## **D. Zusätzliche Angaben**

### **1. Verwendete technische Verfahren der Umweltprüfung**

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Bewertung der Biototypen bezüglich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz entsprechend der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 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. Des Weiteren erfordern ggf. die Sondierungsarbeiten zur Feststellung von Boden- und

Kulturdenkmalen im Änderungsbereich und ggf. nachfolgend erforderliche Sicherungsmaßnahmen eine besondere Überwachung.

### 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 47 "Esseler Straße Ost" wird eine rd. 6,2 ha große Fläche für die Schaffung von Wohngrundstücken sowie für einen Kindergartenneubau festgesetzt. Durch den Bebauungsplan werden weit überwiegend vorhandene intensiv genutzte Ackerflächen überbaut. Der Bebauungsplan verursacht somit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG. Dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG wurde durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die durch Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden müssen.

**Mensch:** Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Lärmschutz sind keine erheblich negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

**Tiere, Pflanzen, Biotope:** Voraussichtlich werden sämtliche erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen. Das bilanzierte Kompensationsdefizit ist durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Bei Beachtung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und der vorgeschlagenen CEF-Maßnahme werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

**Natura 2000:** Nach derzeitigem Kenntnistand können erhebliche Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele des FFH Gebietes ausgeschlossen werden.

**Boden/Fläche:** Es werden voraussichtlich 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 untereinander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden hinsichtlich ihrer Umsetzung und Wirksamkeit von der Gemeinde Schwarmstedt überwacht.

## 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. 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.

### **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 Gemeindeentwicklung, 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 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Esseler Straße Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im April 2021

### **Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Esseler Straße Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Esseler Straße Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung dazu und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

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

Der Gemeindedirektor