

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 40
„Am Bornberg II“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Schwarmstedt
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Juni 2014

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: vogel@eike-geffers.de

Inhaltsverzeichnis

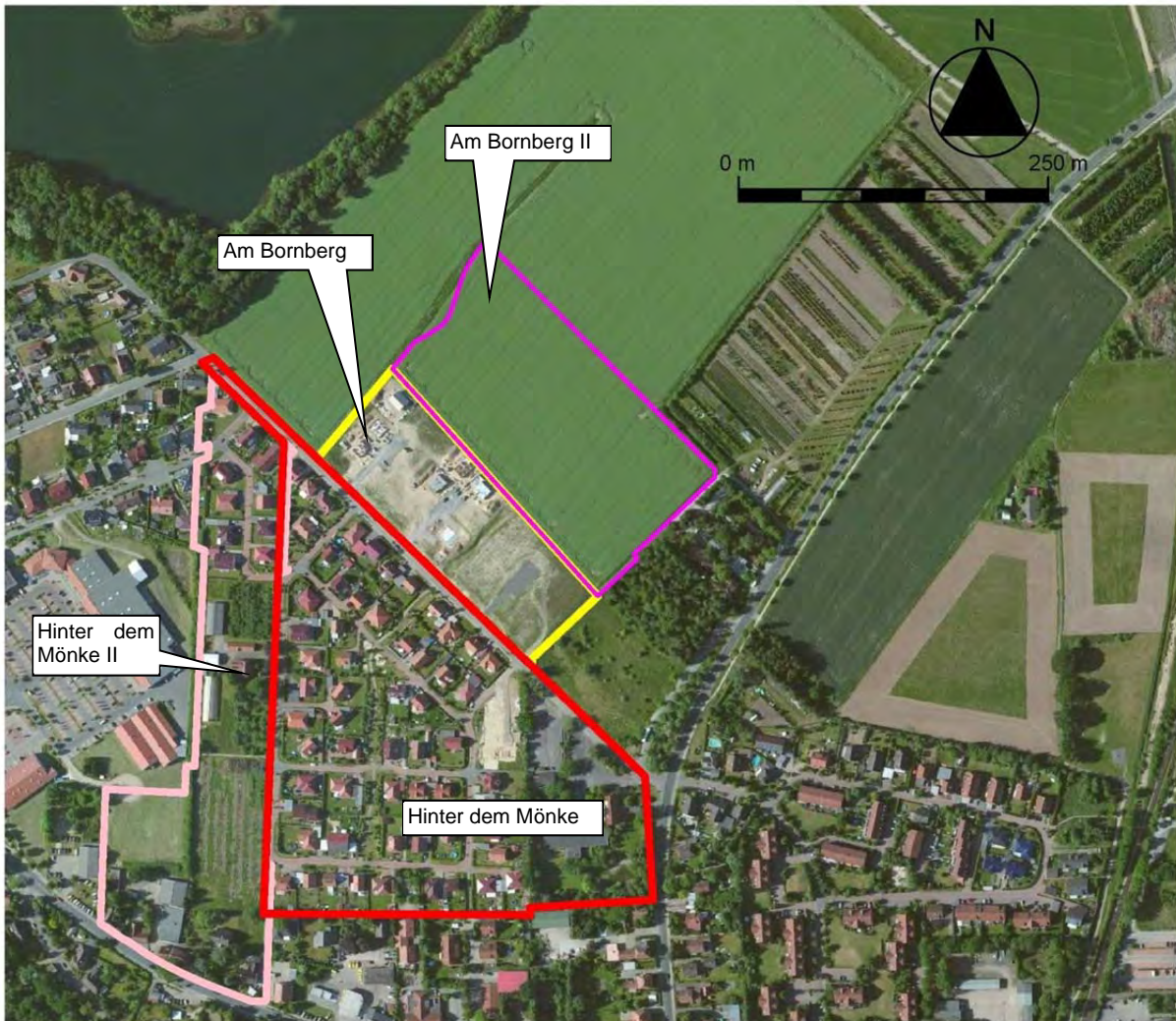
I. Allgemeines	4
1. Einleitung	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
4. Ziele der Raumordnung	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	7
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	8
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung	8
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	9
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	10
1. Städtebauliches Konzept	10
2. Art der baulichen Nutzung	13
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
4. Örtliche Bauvorschrift	14
5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	14
6. Öffentliche Grünflächen „Grünzug“ und „Pflanzstreifen“	14
7. Flächenübersicht	15
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	16
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	16
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	16
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	17
1. Erschließung	17
a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs	17
b) Ver- und Entsorgung	17
c) Oberflächenentwässerung	18
2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	18
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	18
4. Belange der Landwirtschaft	18
5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	18

VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	19
1. Einleitung	19
a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	19
b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	19
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	20
b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	22
c) Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB).....	24
d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	25
e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	27
3. Zusätzliche Angaben.....	27
a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	27
b) Maßnahmen zur Überwachung.....	27
c) Zusammenfassung.....	27
VII. Abwägung: Private Belange	28
VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	29
Verfahrensvermerke	30

I. Allgemeines

1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 40 „Am Bornberg II“ soll die bauliche Entwicklung weitergeführt werden, die in den letzten Jahren beiderseits der Straße „Am Bornberg“ mit den Baugebieten „Hinter dem Mönke“ und „Am Bornberg“ stattgefunden hat.



Quelle: Esri, basemap, imagery, Stand: Sommer 2011

Luftbild von Schwarmstedt-Nord
mit den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 21 „Hinter dem Mönke“,
Nr. 30 „Hinter dem Mönke II“, Nr. 35 „Am Bornberg“ und Nr. 40 „Am Bornberg II“

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Im Plangebiet sollen Einfamilienhäuser entstehen, wie sie beiderseits der Straße „Am Bornberg“ in den letzten Jahren entstanden sind. Eine Erweiterung der Wohnbebauung auf den nördlich angrenzenden Flächen wird ermöglicht.

Zweck der geplanten Bebauung ist die Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken in Schwarmstedt.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung

gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

- In das Plangebiet wurde zunächst die Ackerfläche nördlich des Baugebiets „Am Bornberg“ einbezogen, auf der die geplanten Wohngrundstücke entstehen sollen, und deren Eigentümer bereit sind, diese für die Schaffung von Wohngrundstücken zu veräußern.
- In das Plangebiet wird außerdem ein Teil des Wirtschaftswegs an der Ostseite des Plangebiets einbezogen. Er wird für die äußere Erschließung des Plangebiets genutzt. Dies wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Am Bornberg“ festgelegt, indem an seinem Ostrand eine 9 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurde.
- Die Westgrenze des Plangebiets bildet das Flurstück 677. Das ist ein aufgegebener Weg im Eigentum der Gemeinde, der die nach Westen anschließenden Ackerflächen begrenzt, für die im Flächennutzungsplan **keine** bauliche Nutzung dargestellt ist.

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten:

- Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Der geplante Pflanzstreifen an der Westseite sorgt für eine räumliche Trennung. Bei der vorherrschenden Windrichtung „aus Südwest“ werden Staub und Gerüche, die bei der Bewirtschaftung der Flächen entstehen, vom Plangebiet weggeweht. Unzumutbare Geräuschbelästigungen entstehen durch die Bewirtschaftung für die Wohngrundstücke nicht. Nachteilige Auswirkungen in Form von Nutzungseinschränkungen entstehen daher für die landwirtschaftliche Nutzung auch nicht.
- An der Ostseite des Plangebiets liegt ein Gehölz aus Ziergehölzen und Fichten. Nördlich des Gehölzes befindet sich das BoGart Pflanzcenter, Gartengestaltung & Baumschule (Inhaber: Jürgen Dobewall). Die Emissionen des Betriebs entsprechen nach den Feststellungen der Gemeinde denen eines landwirtschaftlichen Betriebs ohne Tierhaltung, d. h. es gibt im wesentlichen Geräusche durch die Fahrzeuge und Maschinen während der Tageszeit. Die eigentliche Baumschule liegt nördlich des Betriebes. Durch die Schaffung eines Pflanzstreifens am Ostrand des Plangebiets und durch den Wirtschaftsweg wird ein Puffer zwischen dem neuen Wohngebiet sowie dem BoGart Pflanzcenter geschaffen. Die Gemeinde hat durch ein schalltechnisches Gutachten überprüfen lassen, dass für das BoGart Pflanzcenter durch die geplanten Einfamilienhausgrundstücke im Plangebiet keine unzumutbaren, nachteiligen Auswirkungen in Form möglicher Nutzungseinschränkungen entstehen.
- An der Südseite des Plangebiets schließt sich das Wohngebiet „Am Bornberg“ an. Die unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke sind als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Das Plangebiet wird ebenfalls als WA festgesetzt. Nutzungskonflikte ergeben sich nicht.

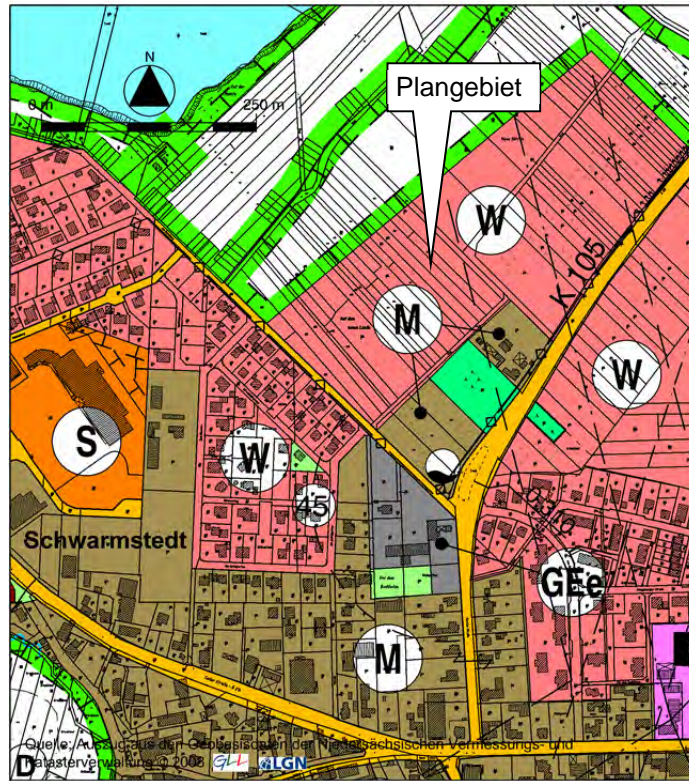
Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

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 Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Die Darstellungen des Plangebiets und seiner Umgebung zeigt der folgende Planausschnitt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 „Am Bornberg II“ weichen davon folgendermaßen ab:

- Im Flächennutzungsplan ist am Westrand des Plangebiets eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Die Samtgemeinde hat diese Darstellung mit der 9. Änderung, die am 18.09.1998 wirksam geworden, in ihren Flächennutzungsplan aufgenommen. Mit der 9. Änderung wurden auch in erheblichem Umfang „Flächen für die Landwirtschaft“ als neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Um den Bedarf an Ausgleichsflächen zu decken, die für Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe benötigt wurden, die durch die bauliche Nutzung der Freiflächen verursacht werden, wurden gleichzeitig die „Flächen für Maßnahmen ...“ dargestellt. Sie sollten außerdem einen Übergang zur freien Landschaft schaffen.
- Im Bebauungsplan wird nur ein Teil davon als Grünfläche festgesetzt. Der überwiegende Teil wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Gemeinde hält die Breite der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, die die Samtgemeinde Schwarmstedt im Flächennutzungsplan zwischen dem LSG „Kiessee bei Bothmer“ und der Wohnbaufläche auf der Nordseite der Straße „Am Bornberg“ dargestellt hat, für überzogen. Aus ihrer Sicht kann die geplante Freifläche besser zur Gliederung und Eingrünung der geplanten Wohnbebauung genutzt werden. Der Ausgleich kann besser an anderer Stelle im Gemeindegebiet geschaffen werden. Die angestrebte Eingrünung zur freien Landschaft bleibt erhalten.
- Im Bebauungsplan werden zur Gliederung und Durchgrünung der Bebauung zwei weitere Streifen in Nord-Süd-Richtung als Grünflächen festgesetzt, die im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt sind. Damit wird nach den Festsetzungen des

Bebauungsplans zumindest ein Teil der Fläche von Bebauung frei gehalten wie nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Im vorliegenden Fall beeinträchtigt die durch den Bebauungsplan entstehende Abweichung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht. Durch die geplante Nutzung werden keine Konflikte geschaffen: Eine im Flächennutzungsplan für Wohnbebauung vorgesehene Fläche wird für die gleiche Nutzung um etwa zwei Bautiefen in den Bereich der „Fläche für Maßnahmen“ erweitert. Durch die Ausweitung der Wohnnutzung wird auch keine der angrenzenden Flächen beeinträchtigt. Für die Reduzierung der „Fläche für Maßnahmen ...“ wird an anderer Stelle im Gemeindegebiet eine Aufwertung durchgeführt.

Der Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung für das westlich angrenzende LSG erfordert ebenfalls keinen größeren Abstand der geplanten baulichen Nutzung: Nach § 3 „Schutzzweck“ der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kiessee bei Bothmer“ ist der Schutzzweck des LSG die „die Bewahrung und Entwicklung eines naturnahen Zustandes des Kiessees und seiner Uferbereiche mit ihren Verlandungszonen, Röhrichtern, Lebensstätten und Rastplätzen wassergebundener Tierarten, wie z. B. Libellen, Amphibien und besonders stöempfindliche Wasservögel.“ Weiterhin ist ausgeführt: „Die **angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen** sollen als **Pufferzone** zur langfristigen Sicherung des Schutzgebietes dienen und zur Minderung von Beeinträchtigungen durch angrenzende, auch künftige Nutzungen beitragen.“

Die Abweichungen sind typisch für den Übergang von der vorbereitenden zur verbindlichen Bauleitplanung. Sie liegen im Rahmen des Entwickelns gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Vgl. dazu auch Gaentzsch in Berliner Kommentar zum BauGB, 1988, § 5 Rdnr. 10: „Darzustellen ist die Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass der Flächennutzungsplan ein räumliches Nutzungskonzept entwerfen soll, das noch Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung offen lässt. Die zeichnerische Darstellung der Art der Bodennutzung in einer Karte bringt allerdings eine Genauigkeit in der räumlichen Abgrenzung mit sich, die mehr ist als nur Darstellung in den Grundzügen. Diese – technisch bedingte - „überschießende Genauigkeit“ ist zu reduzieren. Die **parzellenscharfe Abgrenzung** verschiedenartiger Flächen voneinander gehört i. a. nicht zu den Grundzügen; **Verschiebungen in den Abgrenzungen durch einen Bebauungsplan berühren deshalb i. a. die Grundzüge und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 2 nicht.**“

Auch die Samtgemeinde Schwarmstedt als Träger der Flächennutzungsplanung hat keine Bedenken gegen die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans vorgebracht. Unabhängig davon beantragt die Gemeinde bei der Samtgemeinde die Änderung des Flächennutzungsplans, mit dem Ziel, den Umfang der dargestellten „Fläche für Maßnahmen...“ zu reduzieren. Die Samtgemeinde hat in Aussicht gestellt, dieses Änderungsverfahren durchzuführen.

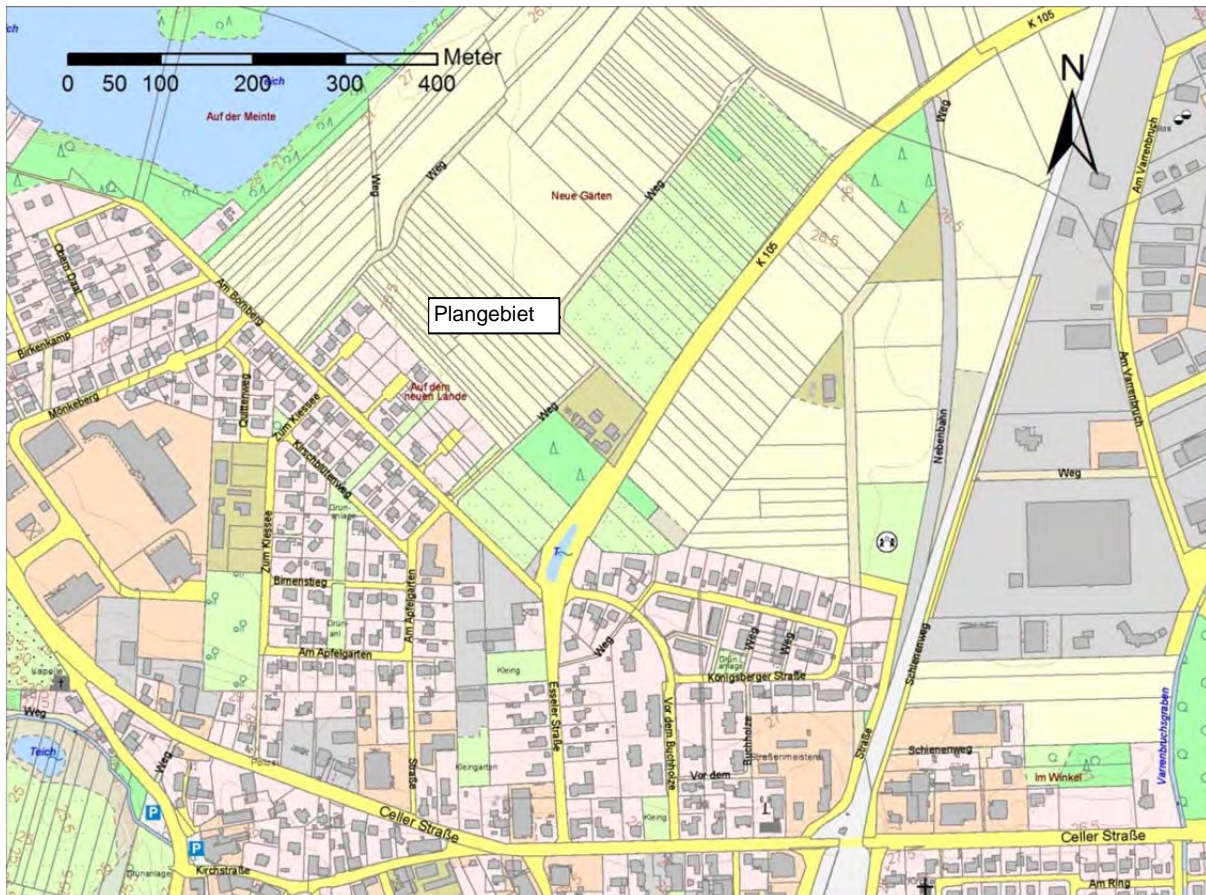
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei diesem Bebauungsplan ist das offensichtlich nicht der Fall. Die Grenze zur nächstgelegenen Nachbargemeinde Essel verläuft rd. 500 m nordöstlich des Plangebiets. Unmittelbare Auswirkungen auf ihr Gemeindegebiet ergeben sich nicht. Die Grenzen zu den anderen Nachbargemeinden liegen erheblich weiter entfernt. Für sie gilt dasselbe wie für Essel. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) hat eine **Größe von ca. 3,3 ha**.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© LGLN 2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung LGLN
Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets

Von den Grundstücken im Plangebiet gehört nur das Wegeflurstück am Ostrand und das Flurstück 210 der Gemeinde Schwarmstedt. Die übrigen Flurstücke sind Privateigentum. Die Gemeinde hat mit der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH, Walsrode (im Folgenden „GES“) einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet geschlossen. Die GES wird dazu die Grundstücke im Plangebiet erwerben.

Die Flächen im Plangebiet liegen am Nordrand der Ortslage von Schwarmstedt. Das Gelände ist praktisch eben. Es liegt auf einer Höhe von rd. 26,5 m üNN (vgl. den folgenden Kartenausschnitt). Großräumiger betrachtet, gibt es ein ganz geringes Gefälle in nordöstlicher Richtung.

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

Das Plangebiet kann im Freigefälle an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Ein Kanal liegt in der Straße „Am Bornberg“. Dieser muss entsprechend verlängert werden.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Plangebiet wird als Acker genutzt. Bei dem Acker handelt es sich nach der Bodenart um lehmigen Sand (IS) und stark lehmigen Sand (SL), mittlerer Zustandsstufe (3 bis 4). Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Zur Ertragsfähigkeit vgl. unten Abschnitt V.4. Belange der Landwirtschaft (S. 18)!

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen mit der Bebauung südlich des Plangebiets im Wohngebiet „Hinter dem Mönke“ geht die Gemeinde davon aus, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Nach den Informationen, die die Gemeinde besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten).

3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Bebaute Flächen gibt es im Plangebiet nicht. Die Freifläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und zwar als Acker. Am Ostrand und teilweise am Nordrand gibt es einen Wirtschaftsweg. In dem Wegeabschnitt am Nordrand steht eine Strauchhecke. Vgl. dazu das Luftbild auf S. 21!

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

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

1. Städtebauliches Konzept

Als Planungsgrundlage wurde von der Planbearbeiterin 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 folgende Bebauungsvorschlag. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen.

- Der vorhandene Wirtschaftsweg am Ostrand bildet die äußere Erschließung des Plangebiets. Dies wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Am Bornberg“ vorbereitet. In diesem Bebauungsplan ist der Wirtschaftsweg mit einer Verbreiterung auf 9 m für die Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (vgl. den Planausschnitt).



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

- Das Oberflächenwasser muss auf den Grundstücken versickert werden.
- Am Ostrand ist ein Grünstreifen als Puffer zum Gartenbaubetrieb vorzusehen.

Folgende Entwurfskriterien sollten erfüllt werden:

- Das neue Wohngebiet im Plangebiet erweitert das Wohngebiet „Am Bornberg“. Die „Grünachse“, die von Süden nach Norden durch die Wohngebiete „Hinter dem Mönke“ und „Am Bornberg“ führt, soll im Plangebiet weitergeführt werden, um eine möglichst durchgehende „Grünachse“ zu schaffen.
- Der Flächennutzungsplan stellt auch die Flächen nördlich des Plangebiets als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Für sie soll eine Verkehrserschließung über das Plangebiet möglich sein.
- Im gesamten Plangebiet soll eine eingeschossige Bebauung entstehen, die die bereits vorhandene Bebauung südlich des Plangebiets harmonisch ergänzt. Die Wohnhäuser sollen als Einzel- oder Doppelhäuser ausgeführt werden, die vielfältige Wohnbedürfnisse erfüllen. Der Grundstückszuschnitt soll möglichst nach Südwesten ausgerichtet sein, um eine optimale Grundstücksnutzung und eine Ausrichtung der Hauptdachflächen nach Südwesten zu ermöglichen.
- Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, ist eine Eingrünung am Westrand erforderlich.

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

- Geplant ist eine Haupteerschließungsstraße, die von Süden kommend zunächst am Ostrand des Plangebiets verläuft, dann um eine Bautiefe nach Westen verschwenkt und anschließend am Nordrand des Plangebiets entlang führt. Das hat den Vorteil, dass für die Anbindung der nördlich angrenzenden Wohnbauflächen noch keine Fixpunkte geschaffen werden. Für die neuen Wohngrundstücke im Plangebiet entsteht nur in geringem Umfang Durchgangsverkehr.
- Die innere Erschließung erfolgt über zwei öffentliche Stichwege, die von der Haupteerschließung in südlicher Richtung abzweigen und die in „Wohnhöfen“ enden.
- Um abseits der Haupteerschließung eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen, werden die Wohnhöfe über Fuß- und Radwege verbunden.
- Die Wohnhöfe sind nicht für das Wenden von Müllabfuhr, Feuerwehr etc. bemessen. Diese Fahrzeuge können den Fuß- und Radweg in der öffentlichen Grünfläche mitbenutzen und so, ohne wenden zu müssen, wieder aus dem Baugebiet fahren. Alle Grundstücke im Plangebiet können daher von der Müllabfuhr direkt angefahren werden.
- Die Wohnhäuser lassen sich mit ihren Hauptdachflächen so nach Südwesten ausrichten, dass auf den Dächern Photovoltaikanlagen mit optimaler Leistung installiert werden können.
- Die „Grünachse“ aus dem Baugebiet „Am Bornberg“ wird aufgenommen und eine Bautiefe in nördlicher Richtung weitergeführt. Um eine sinnvolle Weiterführung auch für die Wohnbauflächen nördlich des Plangebiets zu schaffen, wird sie nach einer Bautiefe um zwei Grundstücksbreiten in westlicher Richtung versetzt nach Norden weitergeführt. Weitere Grünachsen sind an der West- und Ostseite des Plangebiets vorgesehen. Die Grünachse an der Ostseite dient gleichzeitig als Puffer zu dem Gartenbaubetrieb östlich des Plangebiets, die an der Westseite der Eingrünung zur freien Landschaft.



Gemeinde Schwarmstedt
Bebauungsplan Nr. 40 "Am Bornberg II"
mit örtlicher Bauvorschrift
- Bauungsvorschlag -
Maßstab 1 : 1.000
Ausgearbeitet
Susanne Vogel ■
Architektin ■ Bauplanung

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Begründung zum Bauungsplan Nr. 40 „Am Bornberg II“

2. Art der baulichen Nutzung

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohngrundstücken zur Deckung des Wohnbedarfs in Schwarmstedt. Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Daneben sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wenigstens ausnahmsweise. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gem. § 4 BauNVO. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie bei einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO entsteht, das praktisch **nur** dem Wohnen dient, ist nicht geplant. Für einen ländlichen Ort wie Schwarmstedt ist eine solche Trennung von Wohnen und Arbeiten untypisch. Die Flächen, auf denen Wohngrundstücke entstehen sollen, werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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) und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets wichtig sind. Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Geplant sind eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser (vgl. den Bebauungsvorschlag). Für sie werden eine **GRZ von 0,3** und ein **Vollgeschoss** zugelassen.

Bei der festgesetzten GRZ könnten bei größeren Grundstücken Mehrfamilienhäuser mit mehreren kleinen Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen. Das soll vermieden werden. Für den damit verbundenen zusätzlichen Kfz.-Verkehr, insbesondere den ruhenden Verkehr, sind die geplanten Stichwege nicht dimensioniert. Um Mehrfamilienhäuser auszuschließen, wird die **Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude auf zwei begrenzt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Das erlaubt ein typisches Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung. Damit ist für Einzelhäuser in offener Bauweise eine klare Regelung getroffen. **Bei Doppelhäusern (der sogenannten „Doppelhaushälfte“), die als Einzelhäuser gelten, wird je „Wohngebäude“ nur eine Wohnung** zugelassen, um Gebäudeformen mit vielen kleinen Wohnungen zu vermeiden. Was ein „Wohngebäude“ ist, muss eindeutig geregelt werden. Deshalb wird durch eine textliche Festsetzung klargestellt, dass bei einem Doppelhaus die Doppelhaushälfte als Wohngebäude zählt.

Die GRZ begrenzt auch die zulässige Versiegelung. Zusammen mit Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen können bei einer GRZ von 0,3 insgesamt 45 % des Grundstücks bebaut werden (0,3 + 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Dadurch werden ausreichende Freiflächen gesichert. Sie sind für die Wohnqualität besonders wichtig.

Die geplanten Häuser sollen als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Dafür wird die „**offene Bauweise**“ mit der Einschränkung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind grundsätzlich nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist.

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt,

- dass zu den Straßen auf der Nord- und Südseite der Grundstücke ein Abstand von 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt, und
- dass zu den Straßen und Grünflächen auf der Ost- und Westseite der Grundstücke ein Abstand von mindestens 3 m gewahrt wird.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 Stellplatz von 5 m Tiefe gesichert.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden 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. Bei den bestehenden Bodenverhältnissen müsste dies möglich (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 9).

5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrserschließung wurde bereits oben in Abschnitt III.1 (S. 10) erläutert. Die äußere Verkehrserschließung erfolgt zunächst über die Verbreiterung und Verlängerung des Wirtschaftswegs am Ostrand des Plangebiets. Die Straße wird dann um eine Grundstückstiefe nach Westen verschwenkt und anschließend am Nordrand des Plangebiets entlang geführt. Sie wird aufgrund ihrer Funktion als Wohnsammelstraße in einer Breite von 9 m festgesetzt.

Die innere Erschließung erfolgt von der neuen Straße am Nordrand aus über zwei Stichwege. Die kleinen **Plätze der Wohnhöfe** erhalten Maße von 12 x 25 - 40 m. Bei dieser Größe können am Rand Parkplätze geschaffen werden und PKW können problemlos wenden. Für das Wenden des 3-achsigen Müllfahrzeugs oder von Feuerwehrfahrzeugen sind die Plätze zu klein. Diese Fahrzeuge können die Fußwegverbindung über die Grünfläche mitbenutzen und so, ohne wenden zu müssen, wieder aus dem Baugebiet fahren. Alle Grundstücke im Plangebiet können daher von der Müllabfuhr direkt angefahren werden. Um sicherzustellen, dass die Überfahrt nicht durch andere Fahrzeuge genutzt werden sind z.B. umklappbare Absperrungen vorstellbar.

Für den Anschluss der Stichwege an die Haupteerschließung am Nordrand ist eine Breite von 7,00 m geplant. Die Gestaltung der Plätze und Straßen ist Sache der Durchführung der Planung.

6. Öffentliche Grünflächen „Grünzug“ und „Pflanzstreifen“

Der Grünzug, der in der Mitte durch die Baugebiete „Hinter dem Mönke“ und „Am Bornberg“ führt, wird im Plangebiet fortgesetzt. Der Grünzug wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ festgesetzt. Er soll durch Anpflanzungen von Bäumen und

Sträuchern das Baugebiet gliedern, der Versickerung des Oberflächenwassers der Straßen und Wege dienen und Fuß- und Radwegverbindungen aufnehmen können.

An der West- und Ostseite des Plangebiets sind Pflanzstreifen geplant. Sie dienen der Eingrünung der Bebauung. Daher werden sie als öffentliche Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Sie dienen als Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut „Boden“. Die Flächen werden von der Gemeinde mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) bepflanzt werden. Dabei werden die Pflanzarten verwandt, die sich aus der folgenden Liste ergeben:

Bäume		Sträucher	
deutscher Name	Fachbezeichnung	deutscher Name	Fachbezeichnung
Feldahorn	acer campestre	Hartriegel	cornus alba
Hainbuche	carpinus betulus	Hasel	corylus avellana
Holzapfel	malus sylvestris	Schlehe	prunus spinosa
Eberesche	sorbus aucuparis	gewöhnlicher Schneeball	viburnum opulus
Rotbuche	fagus sylvatica	Weißdorn	crataegus monogyna
Sand- oder Weißbirke	betula verrucosa		

7. Flächenübersicht

Gemeinde Schwarmstedt, Baugebiet "Am Bornberg II"			
Flächenübersicht			
Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet		24.754	74,2%
öffentliche Straßenverkehrsfläche		5.149	15,4%
öffentlicher Fuß- und Radweg		300	0,9%
öffentliche Grünfläche		3.161	9,5%
Pflanzstreifen am Westrand	1.101		
Grünachse in der Mitte	1.463		
Pflanzstreifen am Ostrand	596		
Gesamtfläche des Plangebiets		33.364	100,0%



Flächenübersicht

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Gemeinde geht davon aus, dass die GES über die Flächen im Plangebiet verfügen kann (vgl. oben Abschnitt II.1., S. 8). 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 und die öffentlichen Grünflächen anlegen.

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 dieser Fassung des Bebauungsplans neu parzelliert werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung

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

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

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten III.1. (S. 10) und III.5. (S 14) erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

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

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Wasserversorgung sichergestellt. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 besteht im Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass die Gefahr der Brandausbreitung bei der offenen Bauweise im Plangebiet klein ist. Dieser Bedarf kann nach Auskunft des Wasserversorgungsverbands aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden. Die Entnahme aus mehreren Hydranten erhöht nicht die Löschwassermenge. Die Menge von 800 l/min bezieht sich auf den Regel-Schaltzustand des Netzes sowie den störungsfreien Betrieb des Wasserwerks, der Wasserversorgungsanlagen und des Transportnetzes und einen Brandfall.

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

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

Träger der Abfallbeseitigung ist der **Landkreis Soltau-Fallingbostal**. Auf den geplanten 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.

c) Oberflächenentwässerung

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1. (S 8)! 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 versickert werden. Dies wird verbindlich in der örtlichen Bauvorschrift vorgeschrieben. Eine Bodenuntersuchung zur Überprüfung der Eignung des Bodens für die Versickerung wird derzeit erstellt. Nach den Erfahrungen im südlichen angrenzenden Baugebiet „Am Bornberg“ und den vorliegenden Daten zum Boden ist davon auszugehen, dass eine Versickerung möglich.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind Einzel- oder Doppelhäuser. Damit soll vielfältigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden. Nach dem Bebauungsvorschlag können rd. **35 Wohngrundstücke** für Einfamilienhäuser entstehen. Bei der Schaffung neuer Wohngrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das ist im Plangebiet der Fall. Innerhalb des Plangebiets entstehen keine nachteiligen Auswirkungen. Wesentliche Beeinträchtigungen durch Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sind nicht zu erwarten (vgl. dazu oben Abschnitt I.3, S. 4).

3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender Spielflächen. Für das Plangebiet gibt es den Spielplatz für Kinder am Grünzug im Wohngebiet „Hinter dem Mönke“ auf der Südseite der Straße „Am Bornberg“. Die Entfernung dorthin beträgt von dem am weitesten entfernt liegenden, geplanten Wohngrundstück rd. 400 m. Darüber hinaus gibt es im Bereich der Wohnhöfe, der Grünflächen im Plangebiet und der Freiflächen auf den Baugrundstücken ausreichend Raum für Spiel und Bewegung der Kinder.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden rd. 3,3 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Nach der Bodenschätzungskarte gibt es bei den Flächen im Plangebiet zwei Bereiche: Bei dem Acker im südöstlichen Teil des Plangebiets handelt es sich nach der Bodenart um lehmigen Sand (IS). Im nordwestlichen Teil ist es stark lehmiger Sand (SL). Es handelt sich um Böden mittlerer Zustandsstufe (3 bis 4). Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Der Acker hat im Südosten eine Boden- und Ackerzahl von 46/49 und im Nordwesten 54/55. Er besitzt also eine mittlere Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.) Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft entsteht daher durch die Umwandlung des Ackers in Wohngrundstücke nicht.

5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von ca. 35 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 gewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Am Bornberg II“ liegt im Ortsteil Schwarmstedt auf der Nordseite der Straße „Am Bornberg“. Das Plangebiet ist rd. 3,3 ha groß.

Ziel des Bebauungsplans sind rd. 35 Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser.

Zweck des Bebauungsplans ist die Deckung des Wohnbedarfs in Schwarmstedt.

Der Teil des Plangebiets, der für die Wohngrundstücke vorgesehen ist, wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die Versiegelung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine neue Haupterschließung am Nord- und Ostrand sowie zwei Stichwege.

Zur Eingrünung der Wohngrundstücke sind an der West- und Ostseite Pflanzstreifen geplant. Zur Gliederung des Wohngebiets ist die Verlängerung des Grünzugs aus dem Wohngebiet „Am Bornberg“ ins Plangebiet vorgesehen.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

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

Fachgesetze

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

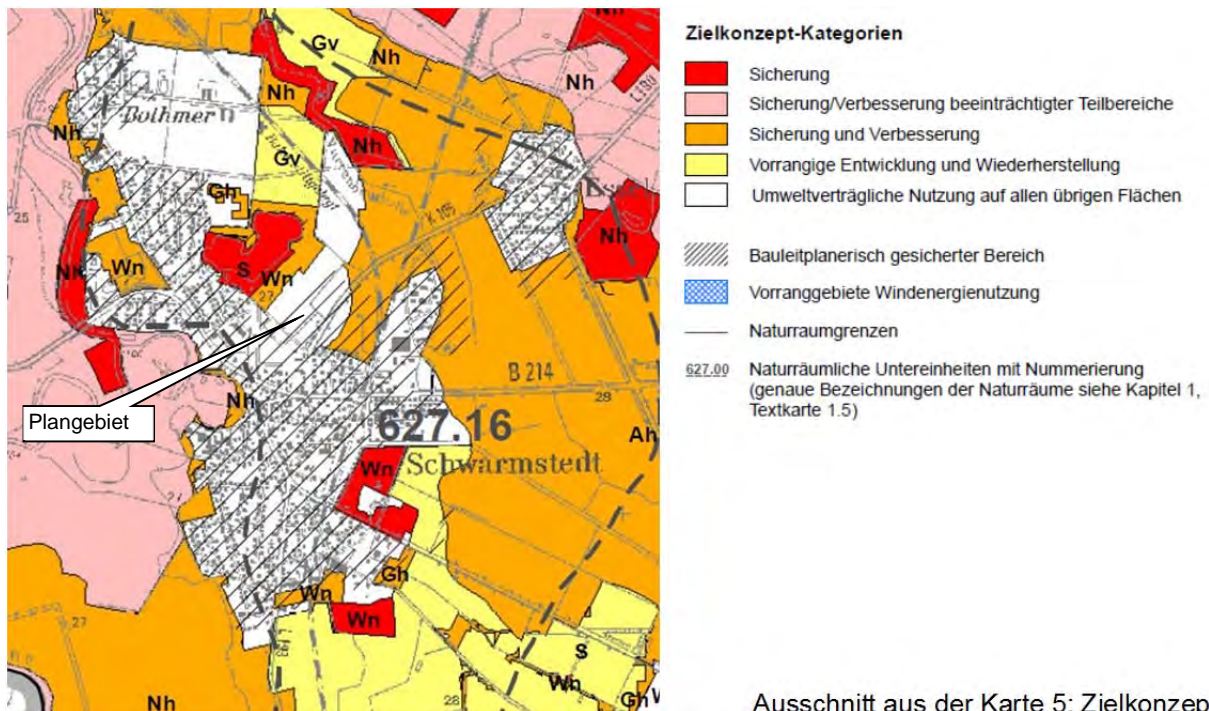
Für die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Fachpläne

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

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

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



2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

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

- der Boden, der durch die Wohnbebauung anders genutzt wird,
- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren,
- die freie Landschaft, die verloren geht und durch Wohngrundstücke ersetzt wird, und
- das Landschaftsbild, das durch die Verschiebung des Ortsrandes nach Norden verändert wird.

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Herausgeber: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 7. überarb. Aufl. 2013). Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Die Fläche im Plangebiet, auf der die Wohngrundstücke geplant sind, wird als Acker genutzt. Vgl. dazu das **Luftbild auf der folgenden Seite!**

Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“

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

Die Ackerflächen im Plangebiet haben derzeit überwiegend Ertragsfunktion. Aufgrund des unversiegelten Zustandes erfüllt der Boden darüber hinaus vielfältige Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum für bodenspezifische Lebewesen und als Puffer bzw. Filter gegenüber stofflichen Einträgen für das Grundwasser. Der vorherrschende Bodentyp ist Braunerde. Nach der ingenieurgeologischen Karte handelt es sich um nichtbindige, grobkörnige Locker-

gesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert. Besonderheiten, die eine höhere Gewichtung des Schutzgutes Boden rechtfertigen, bestehen nicht.



Quelle: Esri, Basemap, Imagery, Stand: Sommer 2011

Luftbild vom Plangebiet „Am Bornberg II“ und seiner näheren Umgebung mit der Grenze des Plangebiets (rote Linie)

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht. Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet für Grundwassergewinnung. Das Oberflächenwasser im Plangebiet ist durch die Ackernutzung vorbelastet. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 201 bis 250 mm/a. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist gering, die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine hoch.

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

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

Die tatsächliche Nutzung des Plangebiets lässt sich im **Luftbild** auf Seite 21 gut erkennen. Um den Zustand von Natur und Landschaft sachgerecht zu erfassen und zu bewerten, wurde im Plangebiet eine Biototypenkartierung durchgeführt. Danach handelt es sich bei dem überwiegenden Teil der Flächen um den Biototyp „Acker“ (A). Am Ostrand liegt einer kleiner Teil des Wirtschaftswegs im Plangebiet.

Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen bei den intensiv genutzten Flächen im Plangebiet nicht vor.

Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Der Landschaftsteil, in dem das Plangebiet liegt, wird

- im Westen und Norden von Acker- und Baumschulflächen,
- im Osten von der Baumschule und einem Gehölz und
- im Süden vom vorhandenen Wohngebiet „Am Bornberg“

umgeben. Das Plangebiet gehört daher zu der an den Ortsrand angrenzenden freien Landschaft. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um eine ausgeräumte Ackerflur, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitgehend beseitigt worden ist. Sie haben daher für dieses Schutzgut nur geringe Bedeutung.

Die Ackerflächen am Westrand des Plangebiets liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kiessee bei Bothmer“.

Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

In der Umgebung des Plangebiets sind archäologische Fundstätten bekannt.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Umwandlung des Ackers in Wohngrundstücke führt zu folgenden Veränderungen des Umweltzustands:

Schutzgut „Boden“

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die Umwandlung der Ackerfläche in Baugrundstücke erheblich beeinträchtigt: Für die Gebäude, die Garagen, die Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für die Straßen werden Flächen versiegelt. Bei der festgesetzten GRZ von 0,3 können 45 % der Wohngrundstücke versiegelt werden. Das ergibt eine Fläche von rd. 10.800 m². Außerdem werden die Flächen für die Straßen und Wege mit einer Fläche von rd. 6.600 m² versiegelt.

Schutzgut „Oberflächenwasser“

Oberirdische Gewässer gibt es im Plangebiet nicht. Das Oberflächenwasser wird im Plangebiet wie bisher versickern. Eine erhebliche Beeinträchtigung ergibt sich bei der geplanten Nutzung nicht.

Schutzgut „Luft und Klima“

Luft und Klima werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Die geplante Wohnbebauung wird auf einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche mit einer geringen Artenvielfalt errichtet. Sie hat für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ nur geringe Bedeutung. Im Verhältnis dazu haben die Hausgärten im Zusammenwirken mit den angrenzenden Pflanzstreifen auf den öffentlichen Grünflächen keine wesentlich geringere Bedeutung. Es entsteht daher keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts „Pflanzen und Tiere“.

Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Der Landschaftsteil, in dem das Plangebiet liegt, geht als Teil der freien Landschaft verloren. Er wird Teil des Siedlungsbereichs. Das Schutzgut „freie Landschaft“ wird nicht erheblich beeinträchtigt. Der betroffene Landschaftsteil hat für dieses Schutzgut nur geringe Bedeutung.

Der neue Ortsrand an der Nordseite des Plangebiets bekommt nach den Festsetzungen des Bebauungsplans keine besondere Eingrünung, weil nach der Darstellung im Flächennutzungsplan eine Fortsetzung der Bebauung nach Norden geplant ist. Aber auch ohne eine besondere Eingrünung wird der Ortsrand durch die Einfamilienhäuser und die Bäume und Sträucher auf den Grundstücken ein harmonisches Bild bieten. Am Westrand ist eine in ihrer Breite variierende Eingrünung geplant, die einen abwechslungsreich gestalteten Ortsrand ermöglicht. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsteht nicht.

Negative Auswirkungen auf das westlich angrenzende LSG „Kiessee bei Bothmer“ sind ebenfalls nicht zu erwarten. Nach § 3 „Schutzzweck“ der Verordnung über das LSG „Kiessee bei Bothmer“ ist der Schutzzweck des LSG die „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.“ Weiterhin ist ausgeführt: „Die **angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen** sollen als **Pufferzone** zur langfristigen Sicherung des Schutzgebietes dienen und zur Minderung von Beeinträchtigungen durch angrenzende, auch künftige Nutzungen beitragen.“

Damit wird deutlich, dass die intensiv als Acker genutzten Flächen westlich des Plangebiets bereits die Pufferzone für das LSG bilden. Vgl. den Luftbildausschnitt auf Seite 21. Eine Pufferfunktion, die nach Aussagen des Landkreises Heidekreis die im Flächennutzungsplan dargestellte Maßnahmenfläche übernehmen sollte, ist daher aus der Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Zwischen Plangebiet und den schutzwürdigen Uferbereichen des Kiesteichs verbleibt ein über 100 m breiter Streifen intensiv genutzter Ackerflächen, der mit der LSG-Verordnung bereits als „Pufferzone“ ausgewiesen wurde.

Schutzgut „Mensch“

Mit dem Bebauungsplan wird eine schutzbedürftige Nutzung ermöglicht. Im Plangebiet entstehen keine Beeinträchtigungen.

Auch aus der Umgebung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen: Am Ostrand des Plangebiets gibt es das BoGart Pflanzcenter. Die Emissionen des Betriebs entsprechen nach den Feststellungen der Gemeinde denen eines landwirtschaftlichen Betriebs ohne Tierhaltung, d. h. es gibt im wesentlichen Geräusche durch die Fahrzeuge und Maschinen während der Tageszeit. Durch den Wirtschaftsweg und den Pflanzstreifen am Ostrand wird ein Puffer zwischen dem Betriebsgrundstück und der geplanten Wohnbebauung geschaffen.

Die Gemeinde hat in Abstimmung mit dem BoGart Pflanzcenter ein schalltechnisches Gutachten, Projekt Nr. 14-062-GT-01, durch die T&H Ingenieure GmbH, Bremen, erstellen lassen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf der Grundlage der mit dem Betriebsinhaber abgestimmten Betriebsbeschreibung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) am Rand der nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche im WA eingehalten werden.

Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

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

EU-Schutzgebiete

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

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

c) Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

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

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

Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, um die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern. Im vorliegenden Fall kommen Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zur Anwendung. Es handelt sich um die sukzessive Umsetzung von Bauflächen, deren Bedarf bereits bei der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans nachgewiesen wurde.

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

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

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

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

Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Siehe oben „Europäische Schutzgebiete“!

Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei diesem Bebauungsplan haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um die bauliche Nutzung einer bisher als Acker genutzten Fläche. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

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

d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden durch die Begrenzung der GRZ soweit wie möglich verringert. Die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet führt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

Die Festsetzung von Grünflächen und nicht überbaubaren Flächen dient der Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

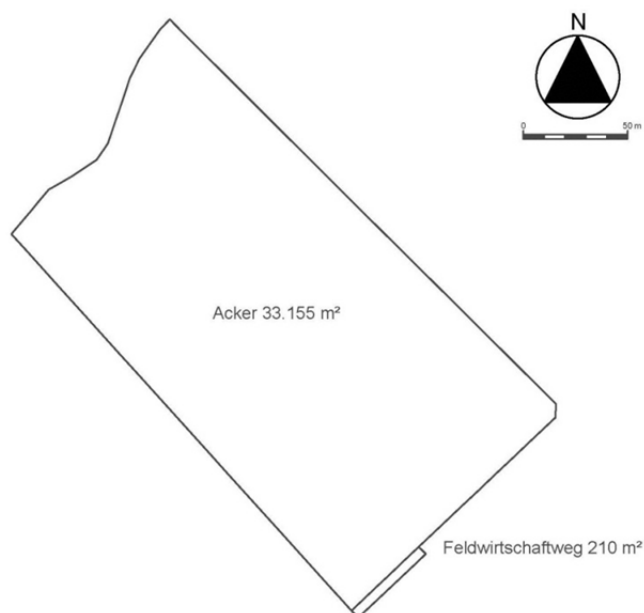
Die Festsetzung von Grünflächen insbesondere zur Eingrünung am Westrand bewirkt außerdem eine Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Trotz der oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung beeinträchtigt die Durchführung des Bebauungsplans die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Es werden Freiflächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Die Beeinträchtigung ist ein Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG, der ausgeglichen werden muss.

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung: Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff wird mit dem geplanten Situation nach dem Eingriff verglichen. Die Bewertung erfolgt nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Herausgeber: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 9. Aufl.).

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

Gemeinde Schwarmstedt, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 40 "Am Bornberg II"				
tatsächliche Nutzung				
Biotop-typen-Nr.	Biotopy	Biotopgröße m²	Wert-faktor	Flächen-wert (WE)
10.1	Ackerfläche (A)	33.155	1,0	33.155
13.3	Feldwirtschaftsweg (TF)	210	1,0	210
Gesamt		33.365		33.365



Flächenübersicht Bestand

Der Zustand von Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aus der folgenden Tabelle und dem Plan mit der Flächenübersicht auf S. 16:

Gemeinde Schwarmstedt, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 40 "Am Bornberg II"				
geplante Nutzung				
Biotop-typen-Nr.	Biotoptyp	Biotopgröße m²	Wert-faktor	Flächen-wert (WE)
	WA (GRZ 0,3), davon	24.754		
13.4	Versiegelte Fläche (X)	11.139	0,0	0
12.6	Hausgarten (PH)	13.615	1,0	13.615
13.4	Straße (X)	5.149	0,0	0
13.4	Fußweg (X)	300	0,0	0
12.3.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Arten (HSE)	3.161	3,0	9.483
Summe		33.364		23.098
Kompensationsdefizit				-10.267

Der Vergleich zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von rd. 10.300 Flächenwerten** verbleibt.

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

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

Samtgemeinde Schwarmstedt, Ausgleichspool, Aufwertung einer Ruderalfläche, Gemarkung Engehausen, Flur 2, Flurstück 56/1					
tatsächliche Nutzung					
Flächen-Nr.	Biotop-typen-Nr.	Biotoptyp	Biotopgröße m²	Wert-faktor	Flächen-wert (WE)
1	10.1	Acker (A)	17.042	1,0	17.042
geplante Nutzung					
Flächen-Nr.	Biotop-typen-Nr.	Biotoptyp	Biotopgröße m²	Wert-faktor	Flächen-wert (WE)
1	1.8	Hartholzauwald (WH)	17.042	4,0	68.168
Kompensationsüberschuss (in WE)					51.126
Abbuchungen für Ausgleichsmaßnahmen					
lfd. Nr.	Planung / Projekt		Abbuchung am	abgebuchte Flächenwerte (WE)	
1	Gemeinde Schwarmstedt, B-Plan Nr. 40 "Am Bornberg II"			10.300	
2					
verbleibender Kompensationsüberschuss					40.826

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

e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

3. Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

b) Maßnahmen zur Überwachung

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

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

Nicht im Detail vorhersehbare nachteilige Auswirkungen können insbesondere hervorgerufen werden bei

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

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

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

c) Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 40 „Am Bornberg II“ wird eine rd. 3,3 ha große Fläche für die Schaffung von Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser festgesetzt. Dadurch wird das vorhandene Biotop „Acker“ beseitigt. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die damit verbunden sind, müssen ausgeglichen werden. Der Ausgleich wird durch die Aufwertung von Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets geschaffen.

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 bisher noch Privateigentum. Die Nutzung als Wohngrundstücke 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 seit vielen Jahren als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes betrifft das BoGart Pflanzencenter. Durch die heranrückende Wohnbebauung kann der Betrieb nicht mehr, wie bisher, vollkommen uneingeschränkt wirtschaften. Aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan musste er jedoch damit rechnen, dass die Ortslage von Schwarmstedt im Laufe der Zeit immer dichter an ihren Betrieb heranrücken wird: Bereits mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans, die am 18.09.1998 wirksam geworden ist, wurde die Erweiterung der Ortslage von Schwarmstedt in nördlicher Richtung vorbereitet. Der baulich genutzte Teil des Betriebsgeländes ist darin als „Gemischte Baufläche“ aufgewiesen worden (vgl. den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt auf Seite 6).

Bei dem Betrieb handelt es sich um einen Gartenbaubetrieb, der unter den in § 201 BauGB definierten Begriff der Landwirtschaft fällt. Gartenbaubetriebe sind daher als privilegierte Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich zulässig. Sie sind außerdem als eigenständige Nutzungsart in der Baunutzungsverordnung aufgeführt, der ein geringer Störungsgrad zugerechnet wird. Sie sind daher in „Kleinsiedlungsgebieten“ (WS), in „Dorfgebieten“ (MD) und in „Mischgebieten“ (MI) allgemein zulässig, in „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA) können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei dem Gartenbaubetrieb handelt es sich um eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage, die nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm fällt. Das heißt, für die Beurteilung der Lärmemissionen der Anlage gibt es keine verbindlichen Immissionsrichtwerte.

Unabhängig davon muss die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigen. Außerdem sind die Belange des Betriebs in die Abwägung einzustellen. Die heranrückende Wohnbebauung darf Bestand und Entwicklung des Betriebs nicht gefährden. Um dies zu untersuchen, hat die Gemeinde ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen, dass die Lärmimmissionen durch den Gartenbaubetrieb in Anlehnung an die TA-Lärm untersucht hat. Aufgrund einer Betriebsbeschreibung, die in Abstimmung mit der Fa. BoGart Pflanzencenter erstellt wurde, wurden die im Plangebiet entstehenden Lärmimmissionen ermittelt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im „Allgemeinen Wohngebiet“ auch unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Betriebslärm des Pflanzencenters entstehen. Nutzungseinschränkungen für den Betrieb entstehen nur dahingehend, dass nächtlicher LKW-Verkehr nur noch von dem Parkplatz an der Kreisstraße aus möglich ist und dass eine Nutzung des Trennschleifers im täglichen Betrieb auf dem Flurstück 197/2 nicht mehr möglich ist. Diese Beschränkungen führen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Betriebsabläufe und auch nicht zu einer Gefährdung des Betriebsstandortes.

Die Belange der Fa. BoGart Pflanzencenter werden daher durch den Bebauungsplan nicht unzumutbar beeinträchtigt.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen 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 geordnete Erschließung der geplanten Baugrundstücke ist gesichert.

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 Baugrundstücke für ca. 35 Wohnhäuser. Damit können im Plangebiet rd. 90 Personen eine neue Wohnung finden.

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 des Ortes 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 beeinträchtigt. Durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch Ausgleichsmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden überwiegend gefördert und nur geringfügig beeinträchtigt.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der besonders gewichtigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Am Bornberg II“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Juni 2014

gez. Vogel

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am 23. Juni 2014 den Bebauungsplan Nr. 40 „Am Bornberg II“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 23.06.2014

gez. Schiesgeries

Siegel

gez. Gehrs

Bürgermeisterin

Gemeindedirektor

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 „Am Bornberg II“ mit örtlicher Bauvorschrift“ der Gemeinde Schwarmstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor