



Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan

Nr. 41 „Am Bornberg III“ der Gemeinde Schwarmstedt - beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Juni 2015

Susanne Vogel ■
■ Dipl.-Ing. Architektin
■ Bauleitplanung

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

mail: vogel@eike-geffers.de

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 41 „Am Bornberg III“

1. Einleitung

Dem Bebauungsplan ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

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

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

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Am Bornberg III“ liegt im Ortsteil Schwarmstedt auf der Nordseite der Straße „Am Bornberg“. Das Plangebiet ist rd. 0,28 ha groß. Es wird als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Die Versiegelung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt. Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Am Bornberg“.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei dieser Planung wurden folgende technische Verfahren und Gutachten für die Umweltprüfung angewandt:

- zur Eingriffsbilanzierung: „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, Nds. Städtetag, 2006.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine bisher als Grünland genutzte Fläche für eine gemischte Bebauung zur Verfügung gestellt. Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch die geplante Versiegelung ermittelt.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller Belange in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

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

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

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

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

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Öffentlichkeit** hat sich im Aufstellungsverfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB **nicht** beteiligt. Aufgrund der öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme abgegeben. Darin ging es im Wesentlichen um eine Überplanung bzw. Einbeziehung der nördlich an das Plangebiet grenzenden Flächen in den Bebauungsplan. Die Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt.

Die **Behördenbeteiligung** hat Folgendes ergeben:

Landkreis Heidekreis: Aufgrund der Hinweise des Landkreises wurde die Begründung zu folgenden Themen ergänzt: Ziele und Zwecke der Planung, archäologische Funde, anderweitige Planungsmöglichkeiten, Schutzgut Pflanzen und Tiere und Artenschutz.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Der Hinweis des Landesamtes auf eine verfüllte Erdgasbohrung wurde überprüft. Die Bohrung liegt außerhalb des Plangebiets. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

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

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht auf die geplante Nutzung. Damit stünden die benötigten Flächen für eine

gemischte Nutzung nicht zur Verfügung. Das möchte die Gemeinde auf jeden Fall vermeiden. Deshalb wurde die „Nullvariante“ nicht weiter verfolgt.

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

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

Schwarmstedt, den 25.06.2015

Der Gemeindedirektor

Siegel

gez. Gehrs

Beglaubigung

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

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor