



Begründung
zur 3. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplans Nr. 21
„Hinter dem Mönke“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Schwarmstedt
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Mai 2020

■ 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
E-Mail: vogel@geffers-planung.de

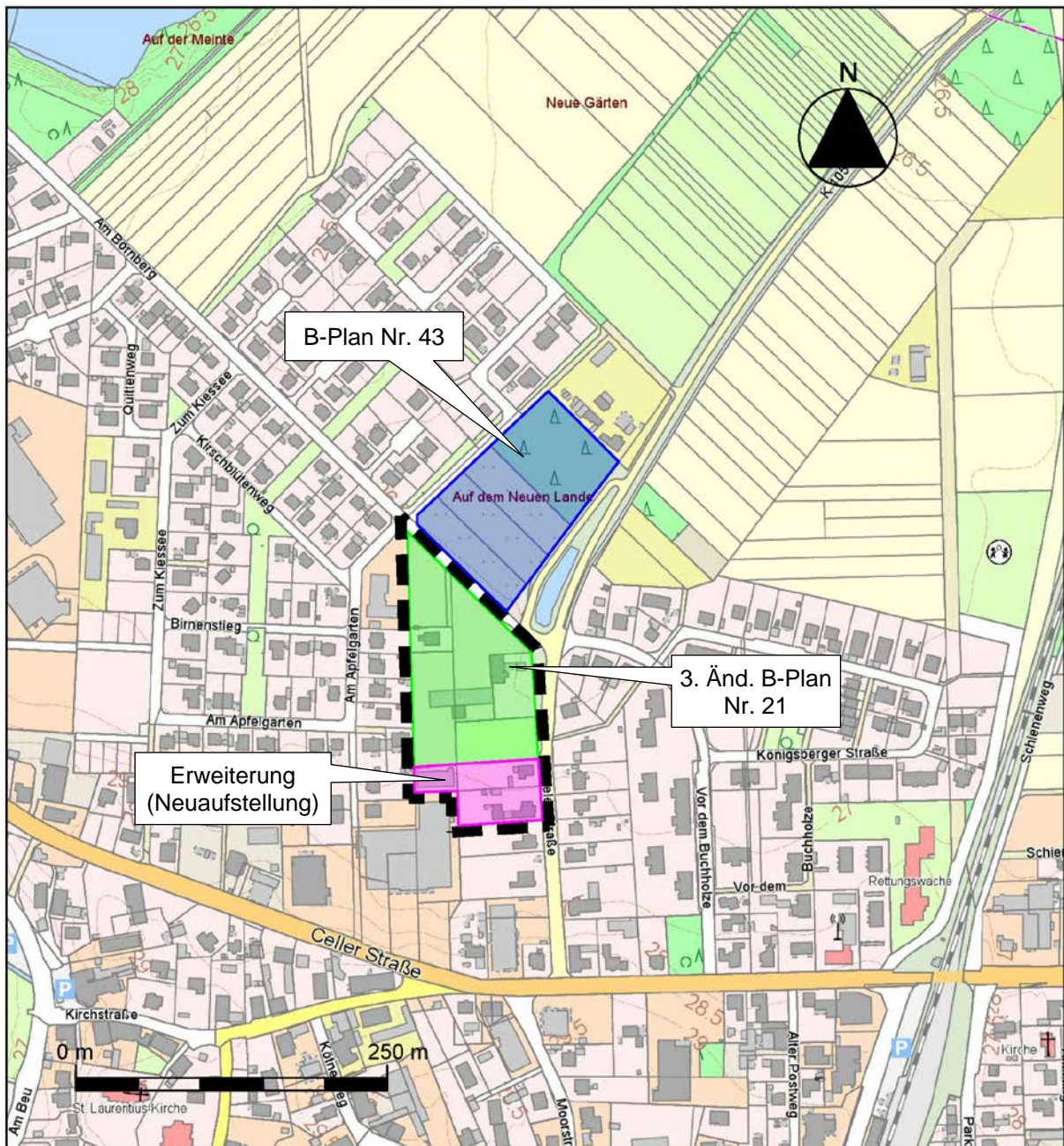
Inhalt

I. Allgemeines	3
1. Einleitung.....	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
5. Ziele der Raumordnung.....	7
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
II. Rahmenbedingungen	9
1. Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung	9
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	10
4. Zulässige Nutzung, Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft.....	10
III. Begründung der Festsetzungen	11
1. Inhalt der Planung	11
2. Art der baulichen Nutzung	12
a) Allgemeines Wohngebiet (WA)	12
b) Mischgebiet (MI).....	12
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	12
4. Örtliche Bauvorschrift	13
5. Erschließung, Öffentliche Straßenverkehrsfläche	14
6. Erhaltungsbindung	14
6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	14
a) Verkehrslärm.....	14
b) Gewerbelärm.....	15
7. Flächenübersicht	16
IV. Von der Planung betroffene Belange	16
1. Erschließung	16
2. Wohnbedarf der Bevölkerung, Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ..	17
3. Belange der Wirtschaft	17
4. Denkmalpflege	17
5. Innenentwicklung.....	18
6. Belange von Natur und Landschaft	18
7. Artenschutz	18
V. Abwägung: Private Belange	20
VI. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	20
Verfahrensvermerke	21

I. Allgemeines

1. Einleitung

Anlass für die Aufstellung der **3. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ ist der Wunsch der Fa. Günter Papenburg AG ihr Betriebsgrundstück „Esseler Straße 12 und 12a“, das im Ursprungsplan als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) und „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt ist, für die Entwicklung von Wohngrundstücken zur Verfügung zu stellen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Neue Gärten“

Das Betriebsgelände wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 in den Jahren 1998 bis 2002 auf ausdrücklichen Wunsch der Firma als „Gewerbegebiet“ festgesetzt, da damals das Gelände als Betriebsstandort erhalten werden sollte. Dies hatte aufgrund der in dem

Gewerbegebiet zulässigen Emissionen erhebliche Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke. Die damals geplante Wohnbebauung musste Abstand zum Betriebsgelände einhalten und die an das Betriebsgelände grenzende Nutzung so eingeschränkt werden, dass durch die Geräuschmissionen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen.

Die Firma hat seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ ihre Vorstellungen für die Nutzung des Geländes an der Esseler Straße geändert und möchte hier in Verbindung mit dem vorhandenen Wohnhaus des Betriebsinhabers neue Wohngrundstücke schaffen.

Die Festsetzung der Flächen als „Gewerbegebiet“ stellt in der von Wohnnutzung geprägten Umgebung im Norden von Schwarmstedt einen „Fremdkörper“ dar. Sie war damals jedoch zur Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Firma notwendig. Die geplante bauliche Nutzung als Wohngrundstücke fügt sich wesentlich besser in das Gesamtkonzept für die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet ein als die bisherige Festsetzung als „Gewerbegebiet“. Daher hat sich die Gemeinde entschieden, für die beantragte Nutzung die Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

In diesem Zusammenhang ist auch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Neue Gärten“ zu sehen, der für die Flächen auf der Nordseite der Straße „Am Bornberg“ aufgestellt wird. Vgl. dazu die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43.

Südlich angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 21 gibt es auf dem Grundstück „Esseler Straße 6“ einen Handwerksbetrieb und im westlichen Teil des Grundstücks „Esseler Straße 8“ eine Unterstellhalle. Die beiden Grundstücke liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Um das Nebeneinander der geplanten Wohnnutzung mit dem Handwerksbetrieb auf dem Grundstück Esseler Straße 6 zu regeln, wird für die Grundstücke Esseler Straße 6 und 8 die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Einfachheit halber wird die Neuaufstellung in das Verfahren zur 3. Änderung einbezogen. Die Planung erhält daher die Bezeichnung 3. Änderung und **Erweiterung** des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“. Aus dem Kartenausschnitt auf Seite 3 wird die Abgrenzung von Änderungsbereich und Neuaufstellung deutlich.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist hier der Fall. Es handelt sich um Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Es wird also nicht in den Außenbereich gegangen, sondern Flächen „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ sollen stärker genutzt werden.

Ein „Bebauungsplan der Innentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden,
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen oder

- wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und Mischgebiet festgesetzten Flächen von rd. 16.000 m² und einer GRZ von 0,3 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 4.800 m², also deutlich weniger als 20.000 m². Das gilt auch unter Berücksichtigung des o.a. Bebauungsplans Nr. 43, der eine zulässige GRZ von rd. 4.340 m² ausweist.
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage nicht.
- Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen bei der geplanten Nutzung nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Ziele und Zwecke der Planung

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeines Ziele der Planung sind

- eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, wie sie beiderseits der Straße „Am Bornberg“ in den letzten Jahren entstanden sind, und
- die Sicherung von Bestand und Entwicklung des Handwerksbetriebs im Erweiterungsbereich.

Allgemeiner Zweck der Planung ist die Deckung des Wohnbedarfs in Schwarmstedt durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken.

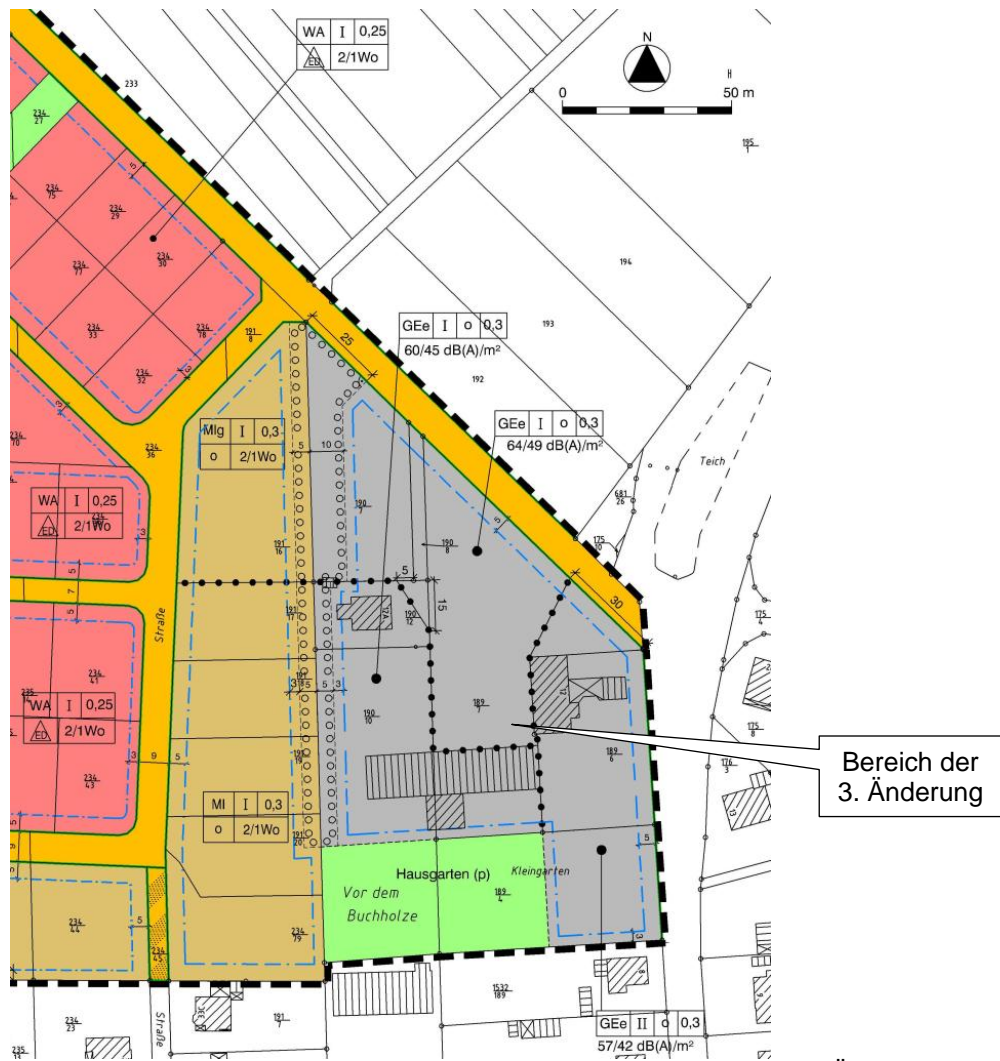
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die angestrebte Grundstücksnutzung zu erreichen.

4. 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 im Ursprungsbebauungsplan als „Gewerbegebiet“ (GEe) und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Haugarten“ festgesetzten Flächen einbezogen (vgl. den Planausschnitt auf Seite 6).

Außerdem wird am Südrand dieser Flächen die Neuaufstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke Esseler Straße 8 und 6 erforderlich, um das Nebeneinander von dem Handwerksbetrieb auf dem Grundstück Esseler Straße 8 und der geplanten Wohnbebauung zu regeln. Für diese Flächen, die bislang innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen (§ 34 BauGB), erfolgt eine Neuaufstellung (vgl. die Übersichtskarte auf Seite 3). Die beiden Verfahren werden miteinander kombiniert.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 21 „Hinter dem Mönke“, Fassung vor der 3. Änderung

Der Landkreis Heidekreis hat im Beteiligungsverfahren die Auffassung vertreten, der Bereich der Neuaufstellung bedürfe eines eigenen, von der 3. Änderung unabhängigen Bebauungsplanes.

Diese Einschätzung wird nicht geteilt. So führt Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, § 9 Rdnr. 283, Seite 317 (Mai 2016) aus: „Unbedenklich ist, dass die Gemeinde den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans in dem dafür vorgesehenen Änderungsverfahren räumlich erweitert oder verkleinert.“ In den Ausführungen dieses Kommentars zu § 1 Abs. 8 BauGB finden sich keine Aussagen, die eine Kombination von Änderung und Erweiterung im Sinne einer Neuüberplanung ausschließen.

Auch eine Vielzahl von Urteilen der Oberverwaltungsgerichte zeigen, dass eine Kombination von „Änderung und Erweiterung“ gängige Praxis ist und von den Gerichten in keinem Urteil

beanstandet wurde. Sie wurde auch nicht von den Klägern als „Verfahrensfehler“ ins Feld geführt. Vgl. z.B.:

<https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2017-N-121546?hl=true>

http://www.justiz.nrw.de/nrwe/ovgs/ovg_nrw/j2015/10_D_44_13_NE_Urteil_20150901.html

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

- Die Flächen westlich des Plangebiets liegen teilweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 21 „Hinter dem Mönke“. Sie sind als „Mischgebiet“ (MI und MIg) festgesetzt. Südlich daran angrenzend handelt es sich um die gemischte Nutzung im Bereich „Am Apfelgarten, die innerhalb des Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Nutzungseinschränkungen sind aufgrund der geplanten Nutzung für die westlich an das Plangebiet grenzenden Flächen nicht zu erwarten.
- Für die nördlich angrenzenden Flächen führt die Gemeinde derzeit die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Neue Gärten“ durch. Die Baugrundstücke werden darin, wie die Flächen im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.
- Im Osten grenzt die Esseler Straße K 105 an das Plangebiet. Darin schließen sich die Wohngrundstücke an der Straße „Vor dem Buchholze“ an, die im Bebauungsplan Nr. 10 „Vor dem Buchholze“ als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt sind. Aufgrund des Verkehrslärms der K 105 werden im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz gegen den Verkehrslärm vorgesehen.
- Im Süden grenzen die gemischte Nutzung an der Esseler Straße K 105 und der Verbrauchermarkt auf dem Grundstück Celler Straße 31 an das Plangebiet. Die angrenzenden Flächen im Plangebiet werden als „Mischgebiet“ festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich daher nicht.

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

5. Ziele der Raumordnung

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis 2000 ist seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen.

Relevant für die Planung sind die sich aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (i.d.F. der Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 26.09.2017) (LROP 2017) ergebenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie die sich aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis 2015 (RROP 2015) ergebenden „sonstigen Erfordernisse“ der Raumordnung.

Folgende Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen sind für die Planung relevant:

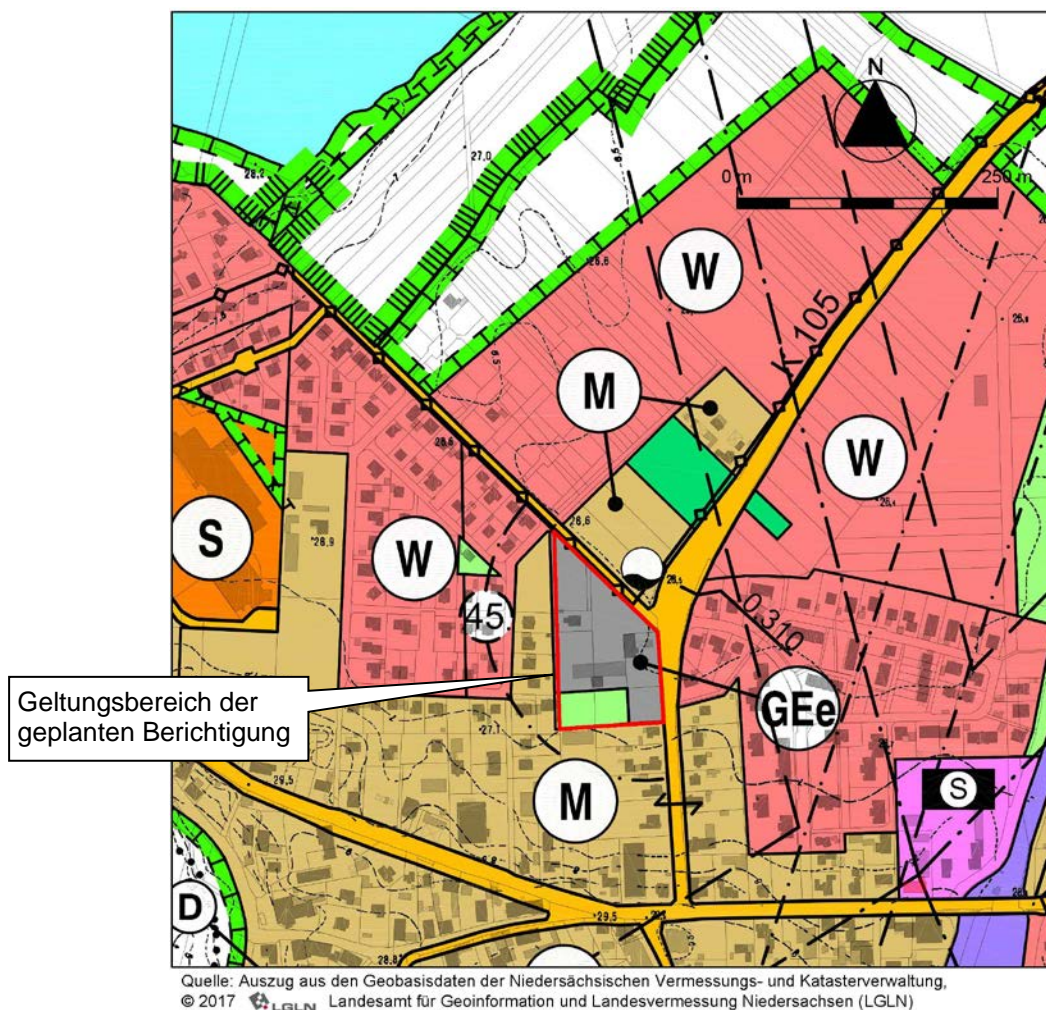
Die Flächen im Plangebiet sind in der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs des RROP 2015 als Teil der „vorhandenen Bebauung / bauleitplanerisch gesicherten Bereichs“ nachrichtlich dargestellt. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Gemeinde Schwarmstedt hat als Grundzentrum u. a. die „Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und von Arbeitsstätten“ (vgl. Entwurf des RROP 2015). Mit der Festlegung dieser Aufgabe ist die Aufforderung zu gemeindlichen Aktivitäten zur Schaffung eines angemessenen Wohnungsangebots verbunden. Dieser Aufforderung kommt die Gemeinde mit dieser Planung nach.

Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen vorzuziehen (LROP 2017, 2.1 06 und RROP 2015, 2.1 01). Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung gefolgt. Die Planung stellt allerdings nur einen „Baustein“ zur Siedlungsentwicklung dar. Daneben führt die Gemeinde Schwarmstedt direkt nördlich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Neue Gärten“ ebenfalls als „Bebauungsplan der Innenentwicklung durch. Durch diese Maßnahmen der Innenentwicklung können insgesamt etwa 24 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Zur Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken im Grundzentrum ist dennoch die Ausweitung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich unverzichtbar. Der Bedarf an Wohngrundstücken, den die Samtgemeinde Schwarmstedt im Rahmen der Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplans ermittelt hat, kann nicht allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt stellt die Flächen im Plangebiet als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) und „Grünfläche“ dar.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt,

Von diesen Darstellungen weichen die Festsetzungen für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 ab. Der Bebauungsplan wird jedoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist **im Wege der Berichtigung** anzupassen (so § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Dazu wird der nördliche Teil der Berichtigung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans als „Wohnbaufläche“ dargestellt, der südliche Teil in die bestehende Darstellung als „gemischte Baufläche“ einbezogen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt. Wie bereits oben ausgeführt, stellt die Festsetzung „Gewerbegebiet“ in der von Wohnnutzung und gemischter Nutzung geprägten Umgebung im Norden von Schwarmstedt einen „Fremdkörper“ dar. Sie war damals jedoch zur Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Firma notwendig. Die geplante bauliche Nutzung als Wohngrundstücke fügt sich wesentlich besser in das Gesamtkonzept für die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet ein als die bisherige Festsetzung als „Gewerbegebiet“.

Für den Bereich der Erweiterung (Neuaufstellung) stellt der wirksame Flächennutzungsplan „gemischte Baufläche“ (M) dar. Aus dieser Darstellung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt.

II. Rahmenbedingungen

1. Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung

Das Plangebiet liegt am Nordrand von Schwarmstedt, auf der Südseite der Straße „Am Bornberg“ und westlich der Esseler Straße (K 105) (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 3).

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

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

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegrundstück, bislang als Hausgarten genutzte Freiflächen und zwei Grundstücke mit gemischter Nutzung aus Wohnen und Gewerbe.

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

Bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde von der Fa. Ebeling Umwelttechnik GmbH, Wedemark (Bericht vom 09.02.1998, Projekt-Nr.: 97111401), eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die damals ermittelten kf-Werte lagen zwischen 10^{-3} und 10^{-4} m/s. Grundwasser wurde zwischen 2,60 und 3,10 unter Oberkante Gelände erbohrt. Die Gemeinde geht daher weiterhin davon aus, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet problemlos möglich ist.

Der Landkreis hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass das Flurstück 189/6 als Altlastenverdachtsfläche erfasst ist, Grund sei die Errichtung einer (vermutlichen) Eigenbedarfstankstelle in den 1960er Jahren, die 1994 stillgelegt wurde. Der Tank wurde verfüllt. Ein Untersuchungsbericht aus dem Jahr 2000 dokumentiert festgestellte lokale Kohlenwasserstoff- und Aromatenverunreinigungen von Boden und des Grundwassers. Der Gutachter sieht aufgrund einer nicht gegebenen ökologisch relevanten Beeinträchtigung des Grundwassers und einer durch Bodenabdeckungen seiner Einschätzung nach nicht vorhandener Gefährdung von Menschen durch Aromaten eine Sanierung als nicht erforderlich an. Gleichwohl ist bei Bauarbeiten anfallender, ggf. belasteter Boden ordnungsgemäß zu entsorgen.

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) umfasst eine Fläche von rd. 1,35 ha. Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum.

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

Die Flächen im Plangebiet werden bereits baulich genutzt.

In dem Bereich, der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ liegt, ist eine Bebauung mit einer gewerblichen Nutzung, mit Ausnahme der als „private Grünfläche“ festgesetzten Flächen, planungsrechtlich zulässig. Für die Beurteilung der Auswirkungen der 3. Änderung ist daher die derzeit zulässige Nutzung zugrunde zu legen (vgl. den Planausschnitt auf Seite 6).

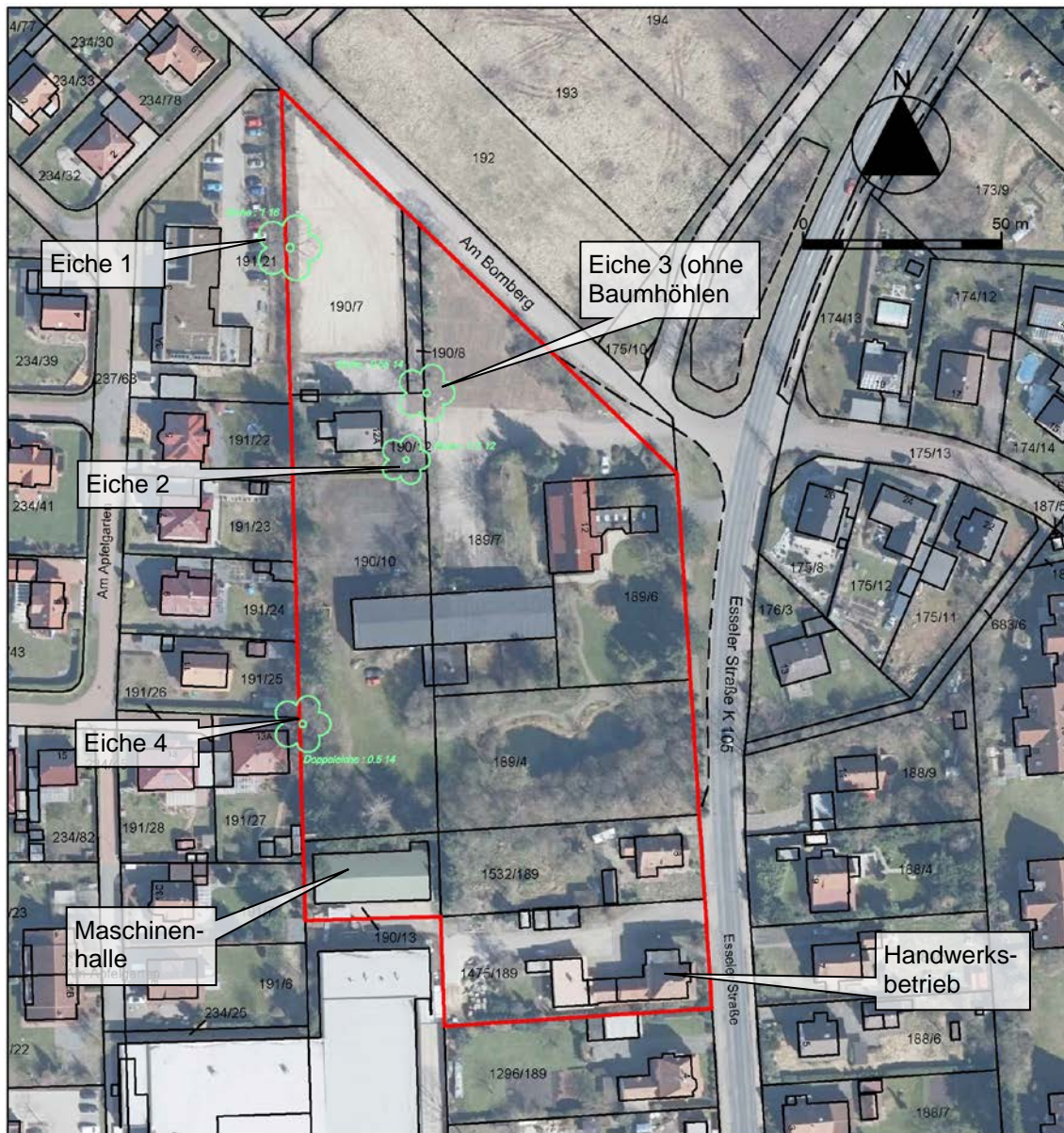
Ergänzend wurde zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ein faunistisches Gutachten erstellt (vgl. Abschnitt IV.5, Seite 18). Darin wurden 4 Bäume (drei Eichen und ein Obstbaum) mit Baumhöhlen ermittelt, die als potentiell Fledermausquartier in Frage kommen. Die Standorte der drei Eichen wurden eingemessen (vgl. den Luftbildausschnitt auf Seite 11). Auf eine Einmessung des Obstbaums wurde verzichtet. Stattdessen wurde eine weitere, großkronige, erhaltenswerte Eiche aufgenommen.

Die beiden Grundstücke Esseler Straße 6 und 8 liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Auf dem Grundstück Esseler Straße 6 gibt es einen Betrieb des Straßenbauhandwerks. Im Osten steht das Wohnhaus des Betriebsinhabers mit den daran anschließenden Betriebsgebäuden.

Auf dem Grundstück Esseler Straße 8 steht an der Esseler Straße ein Wohnhaus. Im westlichen Teil des Grundstücks (Flurstück 190/13) gibt es eine Halle, die am 14.12.1971 als Wagen- und Maschinen-Unterstellhalle genehmigt wurde.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Handwerksbetriebs und der Nutzung der Maschinenhalle auf die geplante Nutzung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (GTA mbH, Hannover, Projekt-Nr. B171801/2 vom 05.02.2020). Die auf den beiden Grundstücken genehmigte Nutzung durch den Handwerksbetrieb einschließlich der Nutzung der Maschinenhalle wurden der Ermittlung der Geräuschemissionen zugrunde gelegt. Dabei handelt es sich in erster Linie um die Lieferung und den Abtransport von Baumaterialien, die Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück und ggfs. die Bearbeitung der Baumaterialien. Ein betriebsspezifisches konkretes Betriebsszenario wurde nicht zugrunde gelegt, da der Betrieb je nach Art der Baustelle ganz unterschiedliche Häufigkeiten unterschiedlicher Vorgänge besitzen kann. Daher wurde bei der Ermittlung der Emissionspegel des Betriebs davon ausgegangen, dass der am Standort seit langem ansässige Baubetrieb aus Sicht des Geräuschimmissions-schutzes betriebliche Tätigkeiten in dem Umfang für sich beanspruchen kann, die eine Ausschöpfung des zulässigen Maßes an der derzeit nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung erlauben. Das ist

die Bebauung westlich des Betriebsgeländes an der Straße „Am Apfelgarten“, für die der Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI) zugrunde gelegt wird. Aus diesem Emissionsszenario wurde dann auf die Geräuschimmissionen im Plangebiet geschlossen, mit denen im schalltechnisch ungünstigsten Fall zu rechnen ist.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rote Umgrenzung) und der Umgebung, Stand April 2018

III. Begründung der Festsetzungen

1. Inhalt der Planung

Durch die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht.

Grundlage für den Bereich der 3. Änderung ist das Bebauungskonzept, das auf Seite 13 beigefügt ist. Es sieht eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vor.

Die äußere Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt von Norden über die Straße „Am Bornberg“ und von Osten über die „Esseler Straße“. Geplant sind zwei Stichstraßen, die in einem PKW-Wendeplatz enden. Um eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen, wird eine Verbindung zwischen den beiden Wendeplätzen vorgesehen.

Darüber hinaus sollen im Bereich der Erweiterung, vor dem Hintergrund einer heranrückenden schutzbedürftigen Nutzung, Bestand und Entwicklung des vorhandenen Handwerksbetriebs gesichert werden.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

2. Art der baulichen Nutzung

a) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zweck der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohngrundstücken zur Deckung des Wohnbedarfs in Schwarmstedt. Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet wird daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Das entspricht der in Schwarmstedt üblichen Festsetzung für Wohngebiete und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Daneben sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wenigstens ausnahmsweise.

b) Mischgebiet (MI)

Zum Schutz des bestehenden Handwerksbetriebs werden die Grundstücke Esseler Straße 6 und 8 sowie die nördlich angrenzende, geplante Bauzeile, die im Einwirkungsbereich der Lärmemissionen des Handwerksbetriebs liegt, als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

In einem MI sind Wohngebäude uneingeschränkt zulässig. Das kann leicht dazu führen, dass nur Wohnhäuser entstehen, und sich daraus Immissionskonflikte entwickeln. Das soll vermieden werden. Deshalb wird das MI gegliedert. Im westlichen Teil der Grundstücke „Esseler Straße 6 und 8“ (MIg), die den Handwerksbetrieb und die unmittelbar angrenzenden Flächen umfassen, werden Wohnhäuser ausgeschlossen und nur Betriebswohnungen zugelassen. Sie können hier nur als Teil eines Gewerbebetriebs entstehen. Damit wird gleichzeitig erreicht, dass im MIg nur Gewerbegrundstücke entstehen werden und das Gleichgewicht von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet gewahrt wird. Die Ansiedlung neuer Betriebe ist hier nur insoweit zulässig, wie der Schutzanspruch der angrenzenden, schutzbedürftigen Nutzung gewahrt bleibt.

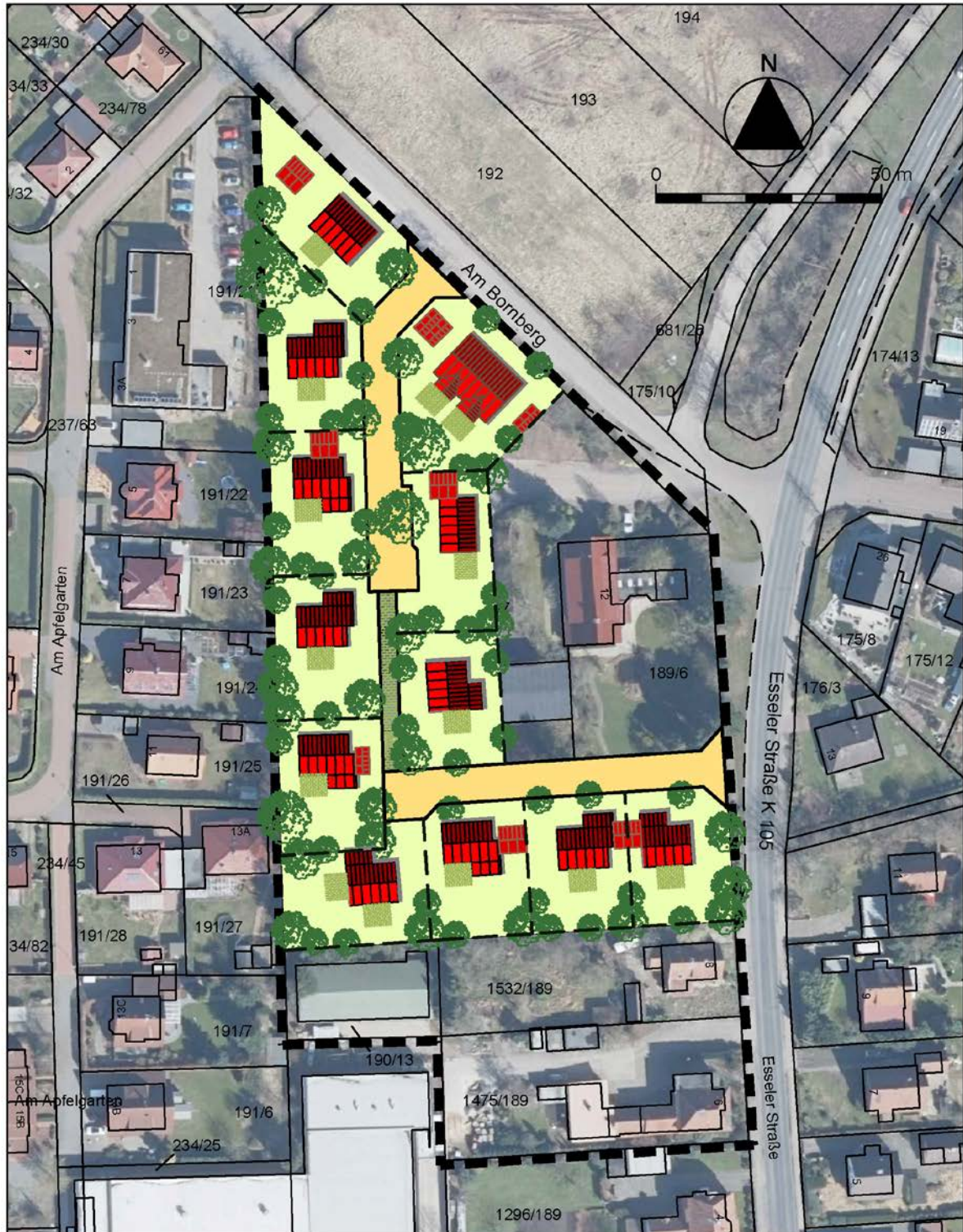
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet mit 0,3 festgesetzt. Auf den Grundstücken Esseler Straße 6 und 8 mit der gewerblichen Nutzung wird abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen. Damit wird dem hohen Versiegelungsgrad durch Hofflächen Rechnung getragen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im östlichen Teil des Plangebiets in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan und die vorhandene Ausnutzung mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt und im übrigen Plangebiet mit max. einem Vollgeschoss.

Als Bauweise werden für die geplante Bebauung, wie im benachbarten Wohngebiet, Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Für die vorhandene Bebauung im östlichen Teil des WA wird die Festsetzung „offene Bauweise“ aus dem Ursprungsplan übernommen. Die „offene Bauweise“ wird auch für die bestehende Bebauung im Mischgebiet festgesetzt.

Aufgrund der „sparsamen“ Erschließung wird für die geplante Wohnbebauung außerdem die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in einem Einzelhaus auf max. zwei und in der sogenannten „Doppelhaushälfte“ auf max. eine Wohnung begrenzt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Schwarmstedt, 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21
„Hinter dem Mönke“ - Bebauungsvorschlag –

4. Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Der Landkreis hat im Beteiligungsverfahren angeregt, Terrassenüberdachungen, Erkerdächer und Friesengiebel von der Regelung der Dachform auszunehmen. Das ist nicht erforderlich. § 1 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschrift regelt nur die Gestaltung der „Hauptdachflächen“ von Gebäuden. Die beschriebenen Bauteile sind daher bereits jetzt nicht Gegenstand der Regelungen der örtlichen Bauvorschrift.

5. Erschließung, Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Wie bereits oben ausgeführt, erfolgt die äußere Erschließung über die Straßen „Am Bornberg“ und „Esseler Straße“. Von dort führen zwei Stichstraßen in das Plangebiet. Die Stichstraßen werden als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Am Ende der Stichstraßen wird hier ein PKW-Wendeplatz vorgesehen. Ein großer Wendeplatz für Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich. Die Müllfahrzeuge und auch Einsatzfahrzeuge dürfen den Fuß- und Radweg zwischen den beiden Stichstraßen mitbenutzen.

Um die Durchlässigkeit des neuen Baugebiets für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen, wird zwischen den beiden Wendeplätzen ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Dieser wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt.

6. Erhaltungsbindung

Im Plangebiet gibt es einige erhaltenswerte Laubbäume, die mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt werden. Dabei handelt es sich um drei „Höhlenbäume“ (vgl. Abschnitt IV.5., Seite 18) und eine weitere Eiche. Das dient der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, dem Schutz des innerörtlichen Kleinklimas und dem Schutz des Ortsbildes.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

a) Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des **Straßenverkehrslärms** der Esseler Straße (K 105), der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover, Projekt-Nr. B171801/2 betrachtet wurde. Für die Beurteilung der Lärmimmissionen wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zugrunde gelegt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen: Im östlichen Teil des Plangebiets wird der schalltechnische Orientierungswert des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags auf Höhe der Außenwohnbereiche (2 m) in einem Bereich bis zu rd. 35 m Abstand von der Achse der Esseler Straße überschritten, im Bereich des 1. OG (ausgebautes Dachgeschoss) ergibt sich ein 5 breiterer Korridor. Die Überschreitungen können am Ostrand der überbaubaren Grundstücksfläche in 2 m Höhe bis zu 7 dB betragen.

Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete in einem Streifen von rd. 40 m Breite parallel zur Achse der Esseler Straße überschritten (Bezugshöhe ausgebautes Dachgeschoss).

Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden im Mischgebiet am Ostrand der überbaubaren Grundstücksfläche um max. 2 dB überschritten. Nachts wird der Orientierungswert in einem Streifen von rd. 20 m parallel zur Achse der Esseler Straße überschritten (Bezugshöhe ausgebautes Dachgeschoss). Tags ist der Korridor geringfügig schmaler.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden würden tagsüber zwar bei einer Höhe von 2,5 m die Einhaltung der Orientierungswerte gewährleisten. Sie müssten nachts allerdings aufgrund der Höhe des zu schützenden Aufpunktes (ausgebautes Dachgeschoss) eine Höhe von rd. 7 m aufweisen. Die Gemeinde hat sich aufgrund der negativen städtebaulichen Auswirkungen eines solchen Bauwerks gegen diese Variante des Schallschutzes entschieden.

Zum Schutz vor dem **Verkehrslärm** werden daher in dem von der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte betroffenen Bereich folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebiets festgesetzt:

Innerhalb der als WA festgesetzten Flächen kann in einem Abstand bis zu 35 m zur Straßenachse ein Schutz der **Außenwohnbereiche** auch ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Eigenabschirmung der Gebäude realisiert werden. Auf der der Kreisstraße abgewandten Gebäudeseite kann bei der geplanten offenen Bauweise mit einem um rd. 5 dB geminderten Außenlärmpegel gerechnet werden. Da dies die Westseite der Gebäude ist, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass ein Schutz hier problemlos möglich ist. In einem Abstand von mehr als 35 m können die Außenwohnbereiche beliebig angeordnet werden.

Auf Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 kann nach Abwägung von Möglichkeiten zur aktiven Reduzierung der Immissionen durch Verkehrslärm im Plangebiet auch durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen reagiert werden.

Dabei kann ein Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Rahmen der Eigenabschirmung der Gebäude realisiert werden. Auf der der Kreisstraße abgewandten Gebäudeseite kann bei der geplanten offenen Bauweise mit einem um rd. 5 dB geminderten Außenlärmpegel gerechnet werden. Da dies die Westseite der Gebäude ist, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass ein Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen möglich ist. Innerhalb der als WA festgesetzten Flächen wird in dem 40 m - Streifen von der Esseler Straße daher die vorzugsweise Anordnung der Fenster von schutzdünftigen Aufenthaltsräumen auf der der Straße abgewandten Gebäudeseite durch textliche Festsetzung vorgeschrieben. Im MI umfasst der Korridor einen rd. 20 m-Streifen von der Esseler Straße.

Sollte eine geeignete Anordnung nicht möglich sein, kann durch Festlegung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden auf einen ausreichenden Schutz von Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern abgestellt. Dazu werden in der Planzeichnung die sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebenden maßgeblichen Außengeräuschpegel als **Lärmpegelbereiche** festgesetzt. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind zu beachten.

Außerdem ist in dem Bereich mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies erfolgt durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen.

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).

b) Gewerbelärm

Im Süden des Plangebiets gibt es einen Handwerksbetrieb, der im Rahmen seiner Tätigkeiten Lärm erzeugt. Dieser **Gewerbelärm** ist zu berücksichtigen. Nutzungseinschränkungen für den bestehenden Betrieb aufgrund der geplanten schutzbedürftigen Nutzung sind zu vermeiden. Dazu wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (GTA mbH, Hannover, Projekt-Nr. B171801/2 vom 05.02.2020). Die dem Gutachten zugrunde gelegten Nutzungen sind in Abschnitt II.4., Seite 10 beschrieben.

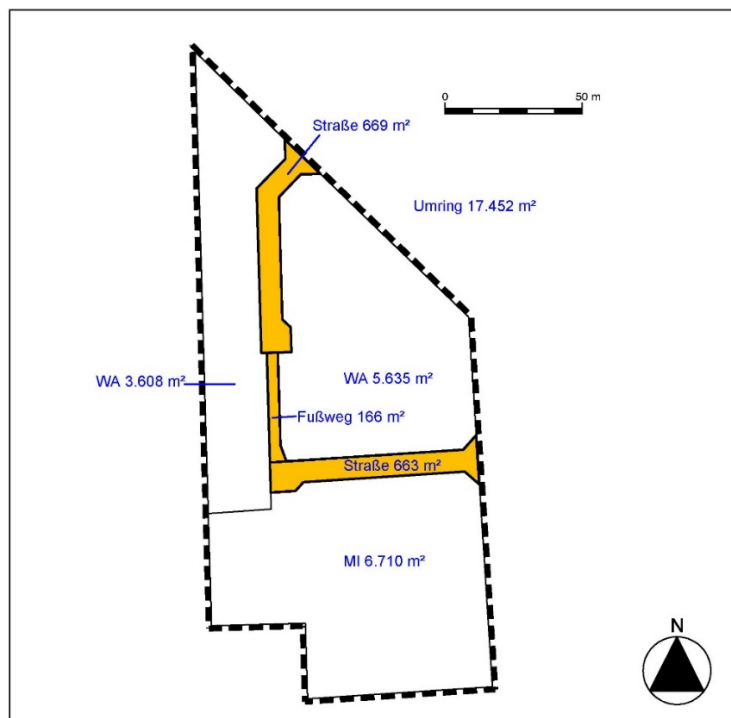
Die schalltechnische Untersuchung schlägt zur Vermeidung von Nutzungseinschränkungen des Betriebs und zum Schutz der geplanten Wohnnutzung die Errichtung einer 2 m hohen Lärm-schutzwand an der Südgrenze der Flurstücke 190/10 und 189/4 vor. Darüber hinaus ist am Süd-rand der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 189/4 ab einschließlich dem 1. Obergeschoss ein Ausschluss von zu öffnenden Fenstern in dem betroffenen Fassadenab-schnitt erforderlich. Diese Maßnahmen sind in der Planzeichnung und durch textliche Festset-zung geregelt.

7. Flächenübersicht

Gemeinde Schwarmstedt

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 "Hinter dem Mönke"

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.288	53,2%
Mischgebiet (MI)	6.710	38,5%
öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.332	7,6%
öffentliche Straßenverkehrsflächen, Fußweg	120	0,7%
Bruttobauland	17.450	100,0%



Flächenübersicht

IV. Von der Planung betroffene Belange

1. Erschließung

Durch die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserverband Heidekreis**. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung und der Gasversorgung ist die **Avacon Netz GmbH**. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung der Leitungsnetze versorgt werden.

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, Technik Niederlassung Nord, PTI 21, Neue-Land-Str. 6 30625 Hannover so früh wie möglich, „mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Abfallwirtschaft **Heidekreis**. Auf den vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen können die Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren. Durch die zulässige Nutzung der Wegeverbindung zwischen den geplanten PKW-Wendeplätzen können Müllfahrzeuge die Grundstücke im Plangebiet anfahren, ohne wenden zu müssen.

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 **Oberflächenentwässerung** soll wie bisher durch Versickerung auf den Grundstücken und im Straßenseitenraum erfolgen.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung, Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

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.

Da die bestehende Gewerbegebietsfestsetzung aufgrund der überwiegenden, umgebenden Wohnnutzung einen Fremdkörper in diesem Teil des Siedlungsbereichs von Schwarmstedt darstellt, entspricht die Aufhebung des Gewerbegebiets und Umwandlung in eine Wohn- und gemischte Nutzung den Zielen der Gemeinde.

Bei der Schaffung neuer Baugrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das ist im Plangebiet der Fall. Innerhalb des Plangebiets entstehen keine nachteiligen Auswirkungen durch die festgesetzte Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten aufgrund der Lärmemissionen des Handwerksbetriebs werden die erforderlichen Vorkehrungen im Bebauungsplan festgesetzt. Beeinträchtigungen sind außerdem durch den Verkehrslärm der Kreisstraße K 105 zu erwarten. Hierzu werden ebenfalls Vorkehrungen zum Schutz gegen den Verkehrslärm vorgesehen.

3. Belange der Wirtschaft

Der Bebauungsplan fördert die Belange der Wirtschaft. Er sichert den Standort des Handwerksbetriebs im Plangebiet und vermeidet Nutzungseinschränkungen des Betriebs durch die heranrückende, schutzbedürftige Nutzung.

4. Denkmalpflege

Der Landkreis hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass im Plangebiet zurzeit keine Bodenfunde bekannt sind. Unabhängig davon besteht die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG). Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

5. Innenentwicklung

Die geplante Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs von Schwarmstedt dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden. Damit wird dem städtebaulichen Leitbild für die Ziele der Bauleitplanung gefolgt, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

6. Belange von Natur und Landschaft

Für die Beurteilung der Beeinträchtigungen aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans sind im nördlichen Teil des Plangebiets die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 maßgeblich. Im südlichen Teil ist dies die genehmigte Nutzung der bebauten Grundstücke Esseler Straße 6 und 8.

Die Flächen im Plangebiet sind im Ursprungsplan zum überwiegenden Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Im Bereich des neu überplanten Mischgebiets orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Ausnutzung. Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und insbesondere des Schutzgutes Boden entstehen durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht.

Durch die Umwandlung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ in Wohngrundstücke entsteht eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Beeinträchtigungen entstehen darüber hinaus beim Schutzgut Boden durch die geplante zusätzliche Versiegelung. Durch die Erhaltung großer Laubbäume und durch das relativ niedrige Maß der baulichen Nutzung werden die Beeinträchtigungen soweit wie möglich minimiert.

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

7. Artenschutz

Zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine faunistische Kartierung durchgeführt (vgl. Faunistischer Fachbeitrag, b-paur, Dr. Hauke Ballasus, Hannover, Nov. 2018). Die Grundstücke Esseler Straße 6 und 8 wurden in dem Fachbeitrag nicht betrachtet, da Ausweitung des Geltungsbereichs auf diese Fläche zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte. Eine Ergänzung der Kartierung ist aus der Sicht der Gemeinde aufgrund der intensiven, gewerblichen Nutzung der Flächen nicht erforderlich.

Im Rahmen der Kartierung wurden Brutvögel und Amphibien erfasst, sowie Baumhöhlen kartiert.

Vögel

Im Plangebiet wurden 22 Vogelarten festgestellt. Mit Ausnahme von Mauersegler, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe als Nahrungsgäste sowie dem überfliegend festgestellten Rotmilan weisen die übrigen Arten Brutstatus im Untersuchungsgebiet auf. Bei den mit Brutstatus festgestellten Arten handelt es sich mit Ausnahme vom Haussperling um Gehölz-/Gebüschbrüter, worunter mit Buntspecht und Star auch zwei Höhlenbrüter vertreten sind. Die Brutplätze vom Haussperling sind an die Gebäude im UG gebunden. Bei sämtlichen im UG festgestellten Brutvögeln handelt es sich um häufige Arten, wobei der Star allerdings inzwischen gefährdet ist und damit zu den planungsrelevanten Arten zählt. Der Haussperling gehört der Vorwarnliste

an. Der Star als bundes- und landesweit sowie regional gefährdete Art ist mit Einzelrevier die einzige planungsrelevante Art mit Brutstatus im UG.

Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass das Untersuchungsgebiet ein bei gegebener Habitatstruktur durchschnittliches Brutvogelspektrum von häufigen Arten aufweist, wobei Gehölzbrüter stark dominieren. Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sollten hierauf ausgerichtet sein und sich dabei in Hinblick auf die Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktpotenziale zudem auch an den Habitatansprüchen von Star und Haussperling orientieren (z.B. durch Bereitstellung von Nisthilfen). Wie bereits oben ausgeführt, werden Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden vier große Laubbäume mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Die Gemeinde geht außerdem davon aus, dass bei den geplanten Wohngrundstücken Gehölzstrukturen entweder erhalten oder neu geschaffen werden.

Amphibien

Der kleine Gartenteich Teich-1 (T1) mit wenigen Metern Durchmesser (unmittelbar südlich des Wohnhauses Esseler Straße 12) weist einen Kleinstbestand dort reproduzierender Teichmolche auf, worauf die im Gewässer ebenfalls festgestellten juvenilen Tiere schließen lassen. Darüber hinaus hielten sich am Gewässer temporär auch Teichfrösche verschiedener Altersklasse auf, für die sich aber kein Reproduktionshinweis ergab.

Der größere Gartenteich Teich-2 (T2) am Südrand des Grundstücks Esseler Straße 12 ist Reproduktionsgewässer eines Kleinbestandes des Teichfroschs sowie eines Kleinbestandes der Erdkröte. Molche wurden hier nicht nachgewiesen.

Sämtliche in den Gewässern festgestellte Arten sind ungefährdet und gehören auch keiner Vorwarnliste an. Die festgestellten Larvenzahlen lassen je Art auf nur geringe/n Reproduktion/Reproduktionserfolg schließen.

Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht die Vorkommen bei Entfernung der Teiche im Rahmen eines privilegierten Bebauungsplanverfahrens keine Bedeutung haben, da es sich nicht um Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie handelt. Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung sollten ggf. auch die Schaffung eines Kleingewässers beinhalten, wobei für die vorliegend relevanten Arten je nach dessen Lage und Umfeldvorkommen ein natürlicher Besiedlungsprozess angenommen werden kann. Wie bereits oben ausgeführt, werden Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Eine mögliche Schaffung künstlicher Kleingewässer auf den privaten Baugrundstücken kann dem Gestaltungswillen der Bauherren überlassen werden.

Höhlenbäume

Der Gutachter hat vier Bäume im Plangebiet ermittelt, die Baumhöhlen aufweisen und ggfs. als Fledermausquartiere in Betracht kommen. Darunter sind drei Eichen sowie ein alter Obstbaum. In Hinblick auf etwaige Fledermausquartiere bzw. potenzielle Quartiere wurde neben den Baumhöhlen zudem auf das Quartierpotenzial in Gebäuden des Untersuchungsgebietes hingewiesen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten werden vier große Laubbäume (davon drei mit Quartierpotential) mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Sofern Rodung/Entfernung der Höhlenbäume sowie auch der Gebäude im Änderungsbereich vorgesehen wird, ist aus artenschutzrechtlicher Sicht deren vorherige Prüfung auf Fledermausbesatz (Detektoruntersuchung) während der Aktivitätsphase erforderlich. Für im Gutachten benannten Baum 1 und Baum 2 sollte zudem eine endoskopische Untersuchung zum Nachweis/Ausschluss eines

Winterquartiers erfolgen. Das gilt auch bei einem eventuellen Abbruch von Gebäuden. Auch hier ist im Rahmen der Durchführung der Planung eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Konflikte kann darüber hinaus durch Bauzeitenregelungen insbesondere für die Baufeldräumung und notwendige Baumfällarbeiten vermieden werden.

V. Abwägung: Private Belange

Private Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert. Die Eigentümer der Flächen im Plangebiet haben ein Interesse an den zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan schafft.

Die Auswirkungen der geplanten Änderung im Bereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 21 sind daher überwiegend positiv zu beurteilen. Die Änderung erfolgt auf Antrag des Gewerbebetriebs, der diesen Betriebsstandort aufgeben will. Die Frage der Aufhebung einer zulässigen / ausgeübten Nutzung und sich daraus ergebender möglicher Entschädigungsansprüche auf der Grundlage von § 42 BauGB stellt sich daher nicht. Im Übrigen bedeutet die Umwandlung in Wohngrundstücke für den Betrieb gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung einen erheblichen Vermögenszuwachs.

Das Interesse an der Erhaltung eines Bestandes wird ebenfalls gefördert. Für den bestehenden Handwerksbetrieb werden aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nutzungseinschränkungen vermieden.

VI. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit ca. 12 zusätzliche Wohnhäuser zu bauen. Er leistet damit einen kleinen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in Schwarmstedt. Das ist ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans.

Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile wird gefördert.

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

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch den Gewerbelärm und den Verkehrslärm der Kreisstraße gewahrt.

Umweltbelange werden durch die Überplanung von als Gewerbegebiet und private Grünfläche festgesetzten Flächen nur geringfügig beeinträchtigt. Durch die geplanten artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

Private Belange werden gefördert.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan die gewichtigen öffentlichen Belange der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung, ohne andere öffentliche und private Belange erheblich zu beeinträchtigen.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Mai 2020

gez. Vogel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.07.2020 die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 06. AUG. 2020

gez. Schiesgeries

Siegel

gez. Gehrs

Bürgermeisterin

Gemeindedirektor

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Schwarmstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor