

Begründung
zur
**1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 30 „Hinter dem Mönke II“
der Gemeinde Schwarmstedt
- beglaubigte Abschrift -**

Ausgearbeitet
Hannover, im Februar 2013

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: geffers@eike-geffers.de

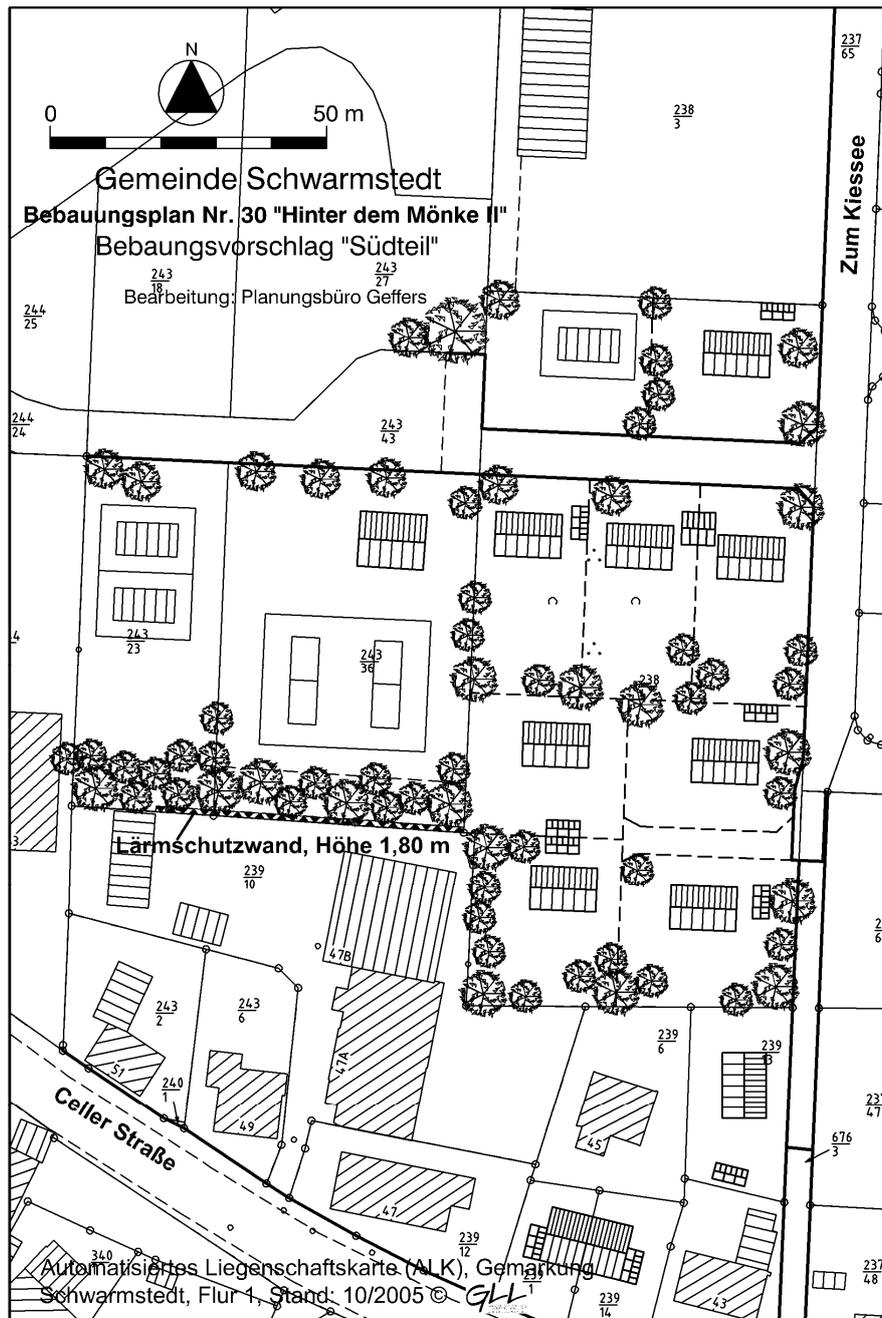
Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

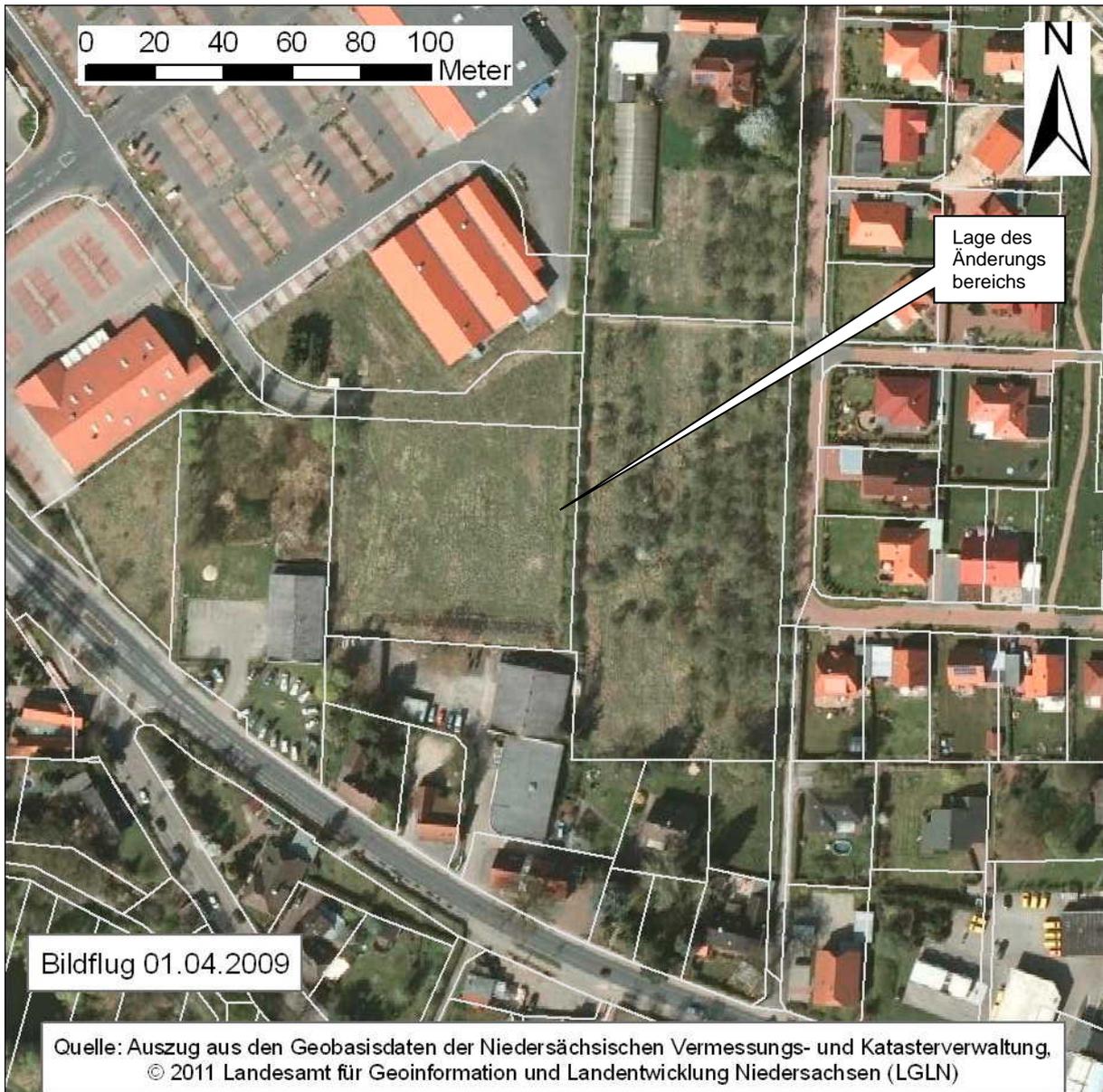
Einleitung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Hinter dem Mönke II“ sind **geänderte Zielvorstellungen** für die Nutzung der Freiflächen zwischen der Straße „Zum Kiessee“ und dem Einkaufszentrum „Mönkeberg“. Der Ostteil dieser Freiflächen besteht aus dem Südteil der ehemaligen Obstplantage, den die Gemeinde erworben hat. Der Westteil umfasst eine Fläche, die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 27 „Birnenkamp“ als „Gewerbegebiet“ festgesetzt war. Sie sollte als Teil des Einkaufszentrums genutzt werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 „Hinter dem Mönke II“ wurde diese Zielvorstellung aufgegeben. Auf der Fläche soll eine *gemischte Bebauung aus Wohnen und Gewerbe* entstehen. Vgl. dazu den folgenden Bebauungsvorschlag aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30!



Die Zielvorstellungen, die sich **aus dem Bebauungsvorschlag** ergeben, beinhalten zwei Betriebsgebäude und Wohnhäuser nördlich und östlich des Betriebsgeländes der Fa. Stelter Metallbau (Celler Straße 47/47A/47/B). Sie konnten bisher nicht verwirklicht werden. Die derzeitige Nutzung der Flächen im Änderungsbereich zeigt das folgende **Luftbild!** Der

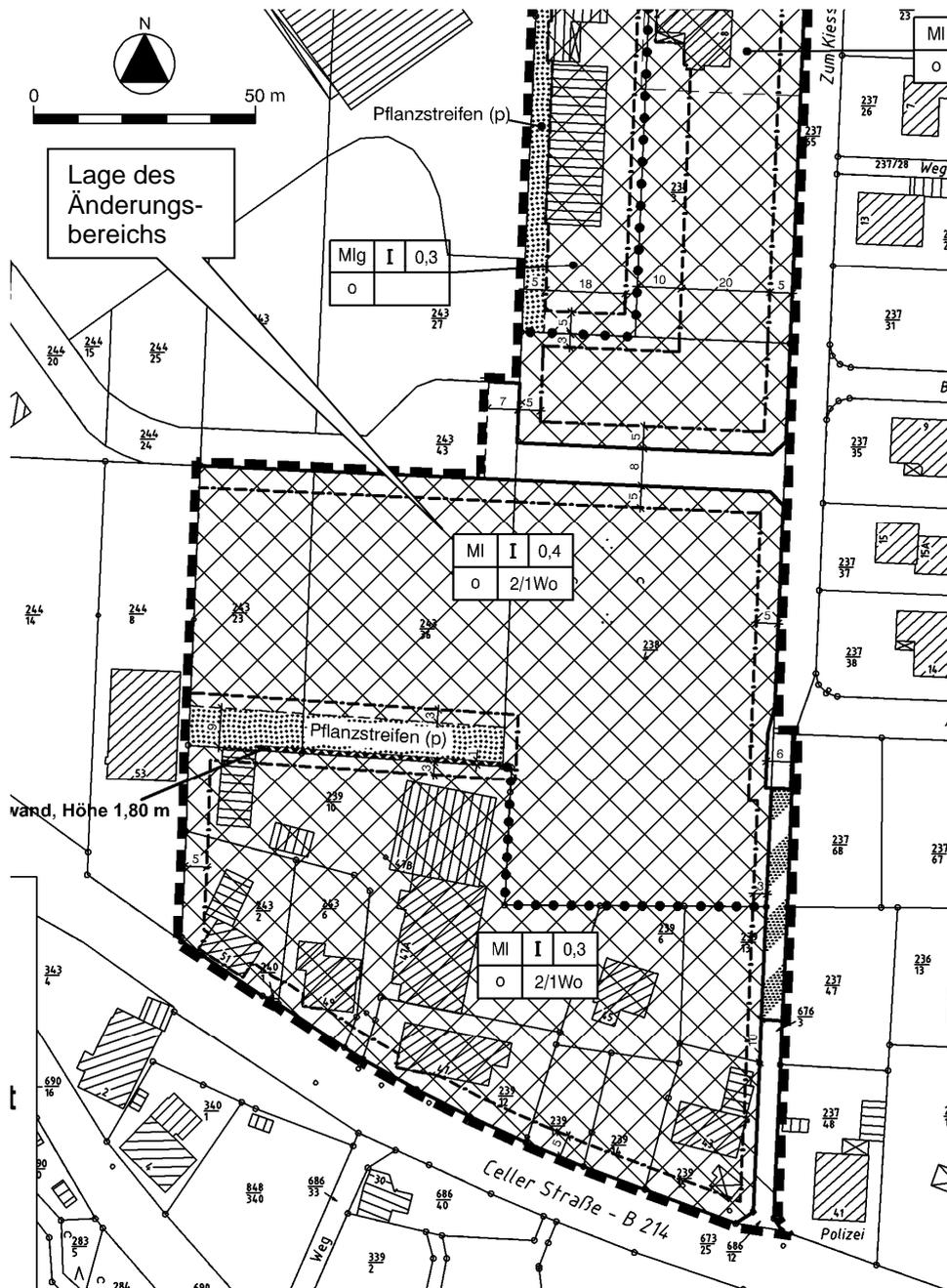
Bebauungsvorschlag zeigt lediglich eine Möglichkeit der Bebauung des Änderungsbereichs. Maßgeblich sind die Festsetzungen des Bebauungsplans.



Luftbild von den Flächen zwischen der Straße „Zum Kiessee“ und dem Einkaufszentrum „Mönkeberg“ mit Flurstücksgrenzen (weiße Linien)

Im Bebauungsplan Nr. 30 „Hinter dem Mönke II“ ist der Änderungsbereich zur Verwirklichung der oben genannten Zielvorstellungen als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Vgl. den folgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung! Dabei soll es auch in Zukunft bleiben.

Statt der Betriebsgebäude, die im Bebauungsvorschlag dargestellt sind, kann sich die Gemeinde aber auch eine Wohnbebauung ohne Betriebsgebäude vorstellen. Die Art der baulichen Nutzung würde sich dadurch nicht ändern. **Es bleibt bei dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe.** Die Gewerbebetriebe liegen direkt an der Celler Straße. Sie sind vorhanden. Neben der Fa. Stelter Metallbau gibt es weitere Gewerbebetriebe auf den Grundstücken Celler Straße Nr. 49, 51 und 53. Daran schließt sich der Änderungsbereich mit Wohnbebauung an.



Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 30 „Hinter dem Mönke II“
(Ausschnitt, verkleinert) - Fassung vor der 1. Änderung -

Eine konkrete Planung zur baulichen Nutzung der Flächen im Änderungsbereich hat die Gemeinde mit der Architektengemeinschaft Wolfgang Heuer-Wischoff entwickelt. Unter dem Arbeitstitel „**Generationenwohnen Mönkeberg Schwarmstedt**“ ist ein Projekt entstanden, das Gartenhofhäuser, Wohnapartments und ein Mehrzweckgebäude mit Sozialstation beinhaltet. Das Wohnen soll barrierefrei, generationsübergreifend und selbstbestimmt mit Serviceangebot werden.

Die Gemeinde möchte die Verwirklichung dieses Projektes ermöglichen. Damit würde eine weitgehend erschlossene innerörtliche Freifläche, deren bauliche Nutzung seit Jahren geplant ist und die teilweise Eigentum der Gemeinde ist, endlich bebaut. Geplant sind außerdem Wohnformen, für die im Zuge des demographischen Wandels ein wachsender Bedarf erwartet wird. Gerade für ältere Menschen ist ein Standort innerhalb der Ortslage in der Nähe der Versorgungseinrichtungen wichtig.

Das Projekt „Generationenwohnen Mönkeberg“ widerspricht aber einigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 30 „Hinter dem Mönke II“. Sie werden mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans so geändert, dass das Projekt bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Wichtig ist aber, dass sich an dem geplanten Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe nichts ändern soll. Die vorhandenen Gewerbebetriebe und die geplanten Wohngebäude sollen Teil der gemischten Nutzung im Ortszentrum werden, wie sie in der Umgebung des Änderungsbereichs bereits besteht. Das bedeutet auch, dass für die Wohnbebauung im Änderungsbereich nur der Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI) gewährt werden soll. Ruhige Wohngebiete mit einem entsprechenden Schutzanspruch sind in zentraler Lage im Ort nicht zu erreichen. Sie wären mit den Einzelhandels- und Handwerksbetriebe, die ein wesentliches Merkmal des Ortszentrums sind, nicht vereinbar.

Es bleibt daher bei der Festsetzung „Mischgebiet“ (MI). Ein MI dient „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden u. a. auch Anlagen für kulturelle, soziale und, gesundheitliche Zwecke. Das entspricht den vorhandenen und geplanten Nutzungen.

Innerhalb des Änderungsbereichs gibt es aber eine geplante Straße, die das Einkaufszentrum mit dem Wohngebiet „Hinter dem Mönke“ verbinden soll. Sie ist in den Bebauungsplänen Nr. 27 „Birnenkamp“ und Nr. 30 „Hinter dem Mönke II“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 8,0 m festgesetzt. Aus heutiger Sicht ist diese Breite nicht erforderlich. Sie wird daher im westlichen Teil auf 7,0 m zurückgenommen und im östlichen auf 6,0 m. Die Verbindungsstraße reicht aber für die öffentliche Verkehrserschließung der geplanten Gartenhofhäuser nicht aus. Notwendig ist eine Wohnstraße von der Verbindungsstraße nach Süden und weiter nach Osten zum Weg „Am Kiessee“. Dafür werden zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Durch die Verbindungsstraße kann der Wendeplatz entfallen, der im Bebauungsplan Nr. 27 „Birnenkamp“ auf dem Flurstücks 243/43 festgesetzt ist. Er wird in das nach Norden angrenzende sonstige Sondergebiet(SO) „Einkaufszentrum“ einbezogen.

Änderungen sind auch beim Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise erforderlich. Außerdem wird auf die örtliche Bauvorschrift verzichtet.

Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Die 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden,

- wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von EU-Schutzgebieten bestehen.

Diese Voraussetzungen sind offensichtlich erfüllt: Mit der 1. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung nur geringfügig geändert: Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche für die Verbindungsstraße wird etwas verkleinert und durch weiteren Wohnstraßen ergänzt. Die Teile, die nicht mehr benötigt werden, werden in das angrenzende MI und SO einbezogen. Im Übrigen wird nur das Maß der baulichen Nutzung erhöht und auf die Pflanzflächen im Plangebiet wird zugunsten einer externen Kompensation verzichtet.

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Hinter dem Mönke II“

Mit der 1. Änderung soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben „Generationenwohnen Mönkeberg“ geschaffen werden. An der allgemeinen Zielsetzung des Bebauungsplans ändert sich dadurch nichts. Es bleibt bei dem Ziel einer gemischten Bebauung aus Wohnen und Gewerbe nördlich der Celler Straße.

Das Vorhaben „Generationenwohnen Mönkeberg“ besteht aus einer Wohnanlage für ältere Menschen mit einem Serviceangebot, das den Bewohnern ein selbstbestimmtes Leben im Alter ermöglicht.

Zweck der 1. Änderung ist die bauliche Nutzung einer weitgehend erschlossenen innerörtlichen Freifläche.

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Hinter dem Mönke“

Mit der 1. Änderung wird die Verkehrserschließung geändert. Für die Verbindungsstraße zwischen dem Einkaufszentrum und dem Wohngebiet „Hinter dem Mönke“, die in den Bebauungsplänen Nr. 27 „Birnenkamp“ und Nr. 30 „Hinter dem Mönke II“ festgesetzt ist, wird die Breite geändert. Außerdem wird für eine Wohnstraße durch den Südteil des Änderungsbereichs eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Streifen, der für die Verbindungsstraße nicht mehr benötigt wird, wird in das angrenzende Mischgebiet (MI) einbezogen. Außerdem wird der nicht mehr benötigte Teil des Wendeplatzes (Flurstück 244/24) in das angrenzende sonstige Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum“ einbezogen, das im Bebauungsplan Nr. 27 festgesetzt ist.

Der Landkreis Heidekreis hat in seiner Stellungnahme vom 30.01.2013 folgende Hinweise zur Verkehrssteuerung gegeben:

Aus verkehrlicher Sicht muss bei der Ausgestaltung der Verkehrsfläche für die Sicherheit des generationsübergreifenden Wohnens mit Serviceangebot Sorge getragen werden, wenn die Versorgung im Einkaufszentrum Mönkeberg stattfindet und in diesem Gebiet kein Fußweg vorhanden ist.

Es sollte eine sichere fußläufige Verkehrsfläche eingeplant werden, die über den Bereich dieses Planungsbereiches hinausgeht, auf der südlichen Seite mit dem Fußweg im Bereich Mönkeberg verbunden wird und im nördlichen Bereich sicher auf den Parkplatz des Einkaufszentrums führt. Zumal durch diese Planung auch eine verkehrliche Verbindung der östlichen Wohngebiete mit dem Einkaufszentrum erfolgt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird folgendermaßen geändert:

- Für die geplanten Wohnapartments, das Mehrzweckgebäude und die Gartenhofhäuser wird die erforderliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, bisher 0,3 und 0,4.
- Für ein Mehrzweckgebäude werden drei Vollgeschosse zugelassen. Bisher ist überall nur ein Vollgeschoss zulässig.

Die Bauweise muss ebenfalls geändert werden:

- Für das Mehrzweckgebäude und die Gartenhofhäuser wird statt der bisher festgesetzten „offenen Bauweise“ eine „abweichende Bauweise“ zugelassen.

Außerdem wird auf die **örtliche Bauvorschrift**, die im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzt ist, verzichtet. Sie ist nicht mehr erforderlich; denn die Anforderungen an die Gestaltung des geplanten Vorhabens können in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden., den die Gemeinde mit dem Investor schließt. Da die Gemeinde Eigentümerin des Flurstücks 238/4 ist (Südteil der ehemaligen Obstplantage), können geplante Vorhaben nur realisiert werden, wenn es zu vertraglichen Vereinbarungen mit der Gemeinde kommt.

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Hinter dem Mönke II“ enthält verschiedene **Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** auf den Wohngrundstücken:

- Ein bestimmter Anteil der Wohngrundstücke, dessen Größe sich nach der GRZ richtet, wird als Pflanzfläche festgesetzt.
- Am Südrand des MI auf der Nordseite der geplanten Lärmschutzwand ist eine 9 m tiefe private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ festgesetzt.

Diese Festsetzungen von Pflanzflächen sind auf den privaten Wohngrundstücken kaum durchsetzbar. Das hat sich bei den Wohngrundstücken nördlich der Obstplantage gezeigt. Deshalb wird im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung auf die Festsetzung von Pflanzflächen verzichtet. Der sich ergebende Ausgleichsbedarf wird zusammen mit dem Ausgleichsbedarf für die Erhöhung der GRZ außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 9/7, Flur 4, Gemarkung Schwarmstedt (Größe rd. 15.000 m²) gedeckt. Auf dem Flurstück wird auch der Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan Nr. 35 „Am Bornberg“ gedeckt.

Abwägung

Für den Änderungsbereich bestehen konkrete Planungen für eine Wohnanlage für ältere Menschen. Die 1. Änderung dient daher der Deckung der Wohnbedürfnisse und der sozialen und kulturellen Bedürfnisse alter Menschen.

Eine **geordnete Erschließung** des Änderungsbereichs ist gewährleistet. Die **E.ON Avacon AG** hat in ihrer Stellungnahme (Mail vom 13.07.2011) darauf hingewiesen, dass im Änderungsbereich 20-kV-Kabel und Gasleitungen liegen. Baumaßnahmen und Pflanzungen innerhalb des Schutzstreifens von drei Metern bedürften der Abstimmung. Hierzu sei mit der E.ON Avacon AG Kontakt aufzunehmen, um die exakte Lage der Kabel zu ermitteln, und um erforderlich Maßnahmen abzustimmen. Die Hinweise werden bei der Durchführung der Planung beachtet.

Da es für den Änderungsbereich keine Vorflut gibt, muss das **Oberflächenwasser** an Ort und Stelle versickert werden. Nach den Erfahrungen der Gemeinde ist eine Versickerung des Oberflächenwassers bei den Untergrundverhältnissen im Plangebiet sehr gut möglich.

Die 1. Änderung wirkt sich auf die allgemeinen **Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung** aus. Damit werden gleichzeitig die Belange des Umweltschutzes im Hinblick auf das **Schutzgut „Mensch“ und die Belange des Immissionsschutzes** berührt:

An der Südseite des Änderungsbereichs liegt das Betriebsgelände der **Fa. Stelter Metallbau KG**. Die Schallemissionen dürfen zu keinen unzumutbaren Belästigungen im Änderungsbereich führen. Zur Beurteilung der Schallimmissionen hat die Gemeinde von den Beratenden Ingenieuren Bonk - Maire - Hoppmann GbR für den Bebauungsplan Nr. 30 ein „**Schalltechnisches Gutachten**“ (Nr. 05065 vom 20.04.2005) ausarbeiten lassen. Auf seiner Grundlage wurde im Bebauungsplan eine 1,80 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt und die geplanten Gebäude wurden 9 m davon abgerückt.

Durch die 1. Änderung ändert sich an dem Schutzanspruch der geplanten Nutzung des Änderungsbereichs nichts. Es bleibt bei der Festsetzung eines „Mischgebiets“ (MI). Die Lärmschutzmaßnahmen (Wand und Abstand) werden unverändert übernommen. Damit ist gewährleistet, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen.

Die **Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade** hat mit Schreiben vom 09.12.2010 geltend gemacht, dass die geplante Seniorenwohnanlage in einem Mischgebiet unzulässig sei. Erforderlich sei die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA). Die Kammer empfiehlt, das erwähnte Schallgutachten heranzuziehen, um zu prüfen, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein WA eingehalten werden können. „Möglicherweise ließe sich das angrenzende kritische Plangebiet im Bebauungsplan zusätzlich als „von Lärmimmissionen vorbelastet“ darstellen und in die Begründung aufnehmen.“

Ein WA hat einen höheren Schutzanspruch gegenüber dem Geräuschimmissionen, die die Fa. Stelter verursacht. Dieser Schutzanspruch könnte im Änderungsbereich nicht eingehalten werden. Er lässt sich durch einen Hinweis auf die Vorbelastung, den die Kammer vorschlägt, nicht mindern. Die Gemeinde hat daher am 25.01.2011 mit dem Landkreis Heidekreis und am 25.08.2011 mit dem Landkreis, dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Celle, der Handwerkskammer, der Kreishandwerkerschaft, und der Fa. Stelter erörtert, ob die geplante Seniorenwohnanlage im MI zulässig ist. **Ergebnis:** Gegen die Zulassung bestehen keine Bedenken. Die für ein MI zu fordernde Mischung von Wohnen und Gewerbe ist vorhanden. Sie ergibt sich aus den Gewerbebetrieben an der Celler Straße, zu denen auch die Fa. Stelter gehört, und aus der geplanten Wohnanlage. Bei der Erörterung am 25.08.2011 wurde aber abgesprochen, dass die Gemeinde das Schalltechnische Gutachten ergänzen lässt, weil das

erwähnte Gutachten nur von einer eingeschossigen Bebauung ausgeht, mit der 1. Änderung aber drei Vollgeschosse zugelassen werden. Außerdem sollte der Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzwand konkretisiert werden, weil das Gelände im Änderungsbereich am Südrand etwas tiefer liegt als der Betriebshof der Fa. Stelter.

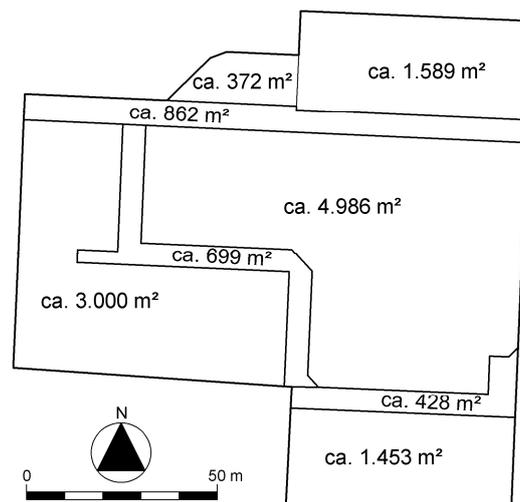
Die Handwerkskammer war mit dem Ergebnis nicht einverstanden. Sie hat der Gemeinde mit Schreiben vom 08.09.2011 eine „Mängelrüge“ zur 1. Änderung übersandt. Diese wurde in die Prüfung der „Stellungnahmen“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB einbezogen. Neue Gesichtspunkte haben sich nicht ergeben.

Mit der **Ergänzung des Schalltechnischen Gutachtens**, die am 25.8.2011 abgesprochen wurde, hat die Gemeinde wiederum die Beratenden Ingenieure Bonk – Maire - Hoppmann GbR beauftragt, die schon das ursprüngliche Gutachten ausgearbeitet haben. Ihr „Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Hinter dem Mönke II“ (Nr. 05065I vom 22.09.2011) hat bestätigt, dass der Schutzanspruch eines Mischgebiets auf den Flächen, auf denen drei Vollgeschosse zugelassen werden, auch im II. und III. Obergeschoss erfüllt wird. Zusätzlich zu der Lärmschutzwand sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Bezugspunkt für die **Höhe der Lärmschutzwand** wurde durch eine textliche Festsetzung konkretisiert.

An der Westseite des Änderungsbereichs liegt das **Einkaufszentrum „Mönkeberg“**. Das Gelände ist als sonstiges Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Die Betriebe müssen in Zukunft den Schutzanspruch eines MI erfüllen. Das ist bei der Anordnung der Betriebsanlagen und der Stellplätze möglich (vgl. das Luftbild).

Die Belange von **Naturschutz und Landschaftspflege** werden durch die 1. Änderung beeinträchtigt; denn die Erhöhung der Grundflächenzahl und der Verzicht auf die Festsetzung von Pflanzflächen ermöglichen zunächst eine zusätzliche Flächenversiegelung. Die Größe der betroffenen Flächen ergibt sich aus der folgenden Flächenübersicht.



Außerdem entfallen Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 30 als Ausgleichsmaßnahmen bilanziert wurden. Es ergibt sich die folgende **Eingriffsbilanzierung**:

Eingriffsbilanzierung			
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Hinter dem Mönke II"			
Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	mögliche Versiegelung (m ²)
Mischgebiet		11.028	
Teilfläche 1: GRZ 0,6, Z = I	1.589		1.271
Teilfläche 2: GRZ 0,6 Z = III	4.986		3.989
Teilfläche 3: GRZ 0,6, Z= I	3.000		2.400
Teilfläche 4: GRZ 0,6, Z= I	1.453		1.162
Sondergebiet "Einkaufszentrum" GRZ 0,8		372	298
öffentliche Straßenverkehrsflächen		1.989	1.591
Gesamtfläche des Plangebiets		13.389	10.711
Bebauungsplan Nr. 30 "Hinter dem Mönke II" und Bebauungsplan Nr. 27 "Birkenkamp" (räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung)			
Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	mögliche Versiegelung (m ²)
Mischgebiet		11.227	
Teilfläche 1: GRZ 0,3, Z = I	1.524		686
Teilfläche 2: GRZ 0,4 Z = I (Flurst. 243/23 + 243/36)	3.961		2.377
Teilfläche 3: GRZ 0,4, Z= I (Flurst. 238/4)	5.742		3.445
private Grünfläche "Pflanzstreifen" mit Lärmschutzwand		641	0
öffentliche Straßenverkehrsfläche		698	698
Stichstraße "Mönkeberg"		823	823
Gesamtfläche des Plangebiets		13.389	7.206
Zusätzlich versiegelbare Fläche			3.506
Wegfall von Ausgleichsflächen			m²
Pflanzfläche im MI mit GRZ 0,3 (Anteil der Grundstücksfläche: 0,15)			229
Pflanzfläche im MI mit GRZ 0,4 (Anteil der Grundstücksfläche: 0,2)			1.941
Pflanzflächen insgesamt			2.169

Erhebliche Beeinträchtigungen, für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, entstehen nur beim Schutzgut „Boden“ durch die **zusätzliche Flächenversiegelung**. Betroffen ist eine Fläche von **rd. 3.500 m²**. Dadurch ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf** für das Schutzgut „Boden“. Der optimale Ausgleich wäre die Entsiegelung einer gleich großen Fläche an anderer Stelle. Wenn diese Möglichkeit, wie im vorliegenden Fall, nicht besteht, kann der Ausgleich nur durch die Aufwertung einer Fläche erfolgen.

Die „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/1994), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) ursprünglich herausgegeben hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer), und die vom Niedersächsischen Landesbetrieb für

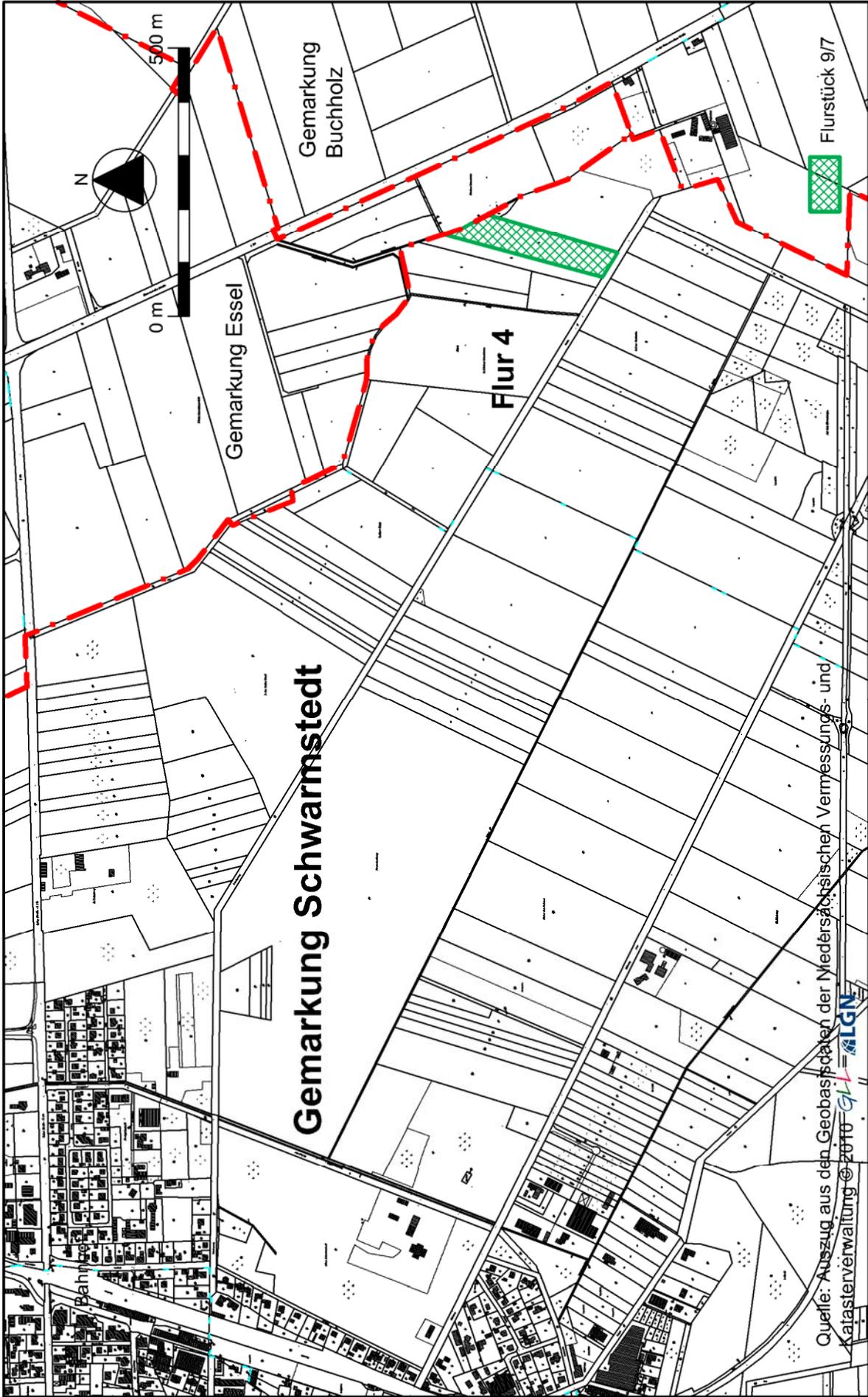
Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN), der inzwischen zuständig ist, aktualisiert wurden (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006) sehen eine Aufwertung im Verhältnis 1 : 0,3 vor, in der Aktualisierung sogar im Verhältnis 1 : 0,5. Flächen sollen aus der intensiven agrarischen Nutzung herausgenommen und zu Ruderalfluren, Brachflächen oder Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten entwickelt werden. Die Gemeinde folgt diesem Vorgehen.

Bei der zusätzlichen Versiegelung von rd. 3.500 m² ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von rd. 1.750 m²**, die als Acker genutzt werden. Er wird außerhalb des Plangebiets auf dem **Flurstück 9/7 in der Flur 4, Gemarkung Schwarmstedt** gedeckt. Das Flurstück liegt südöstlich der Ortslage von Schwarmstedt an der Grenze zur Gemeinde Buchholz (Aller). Es gehört zum selben Landschaftsraum wie das Plangebiet. Die Lage des Flurstücks ergibt sich aus dem folgenden **Kartenausschnitt**. Das Flurstück hat die Gemeinde erworben. Es ist rd. 15.000 m² groß, und es wird landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Flurstück wird auch der Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan Nr. 35 „Am Bornberg“ gedeckt.

Ein weiterer Ausgleichsbedarf ergibt sich dadurch, dass mit der 1. Änderung auf die Festsetzung von Pflanzflächen verzichtet wird, die der Bebauungsplan enthält, und die als „Ausgleichsflächen“ bilanziert wurden. Die entfallenden „Ausgleichsflächen“ sind rd. 2.170 m² groß. Für sie wird Ersatz ebenfalls auf dem Flurstück 9/7 geschaffen. Insgesamt wird daher **auf dem Flurstück 9/7 eine Ausgleichsfläche von rd. 4.000 m²** geschaffen. Die Gemeinde wird 4.000 m² mit naturraumheimischer Bepflanzung entwickeln.

Private Belange werden von der Änderung nicht beeinträchtigt: Der Westteil des Änderungsbereichs (Flurstücke 243/43 und 243/47) ist zwar Privateigentum. Durch die 1. Änderung wird aber eine bauliche Nutzung ermöglicht, die mit dem Eigentümer abgestimmt ist

Andere öffentliche und private Belange, die von der 1. Änderung in wesentlichem Maß gefördert oder beeinträchtigt werden, sind nicht ersichtlich.



Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Hinter dem Mönke II“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Februar 2013

gez. Geffers

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am 4. April 2013 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Hinter dem Mönke II“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 26. Sep. 2014

gez. Schiesgeries

Siegel

gez. Gehrs

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Hinter dem Mönke II“ der Gemeinde Schwarmstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor