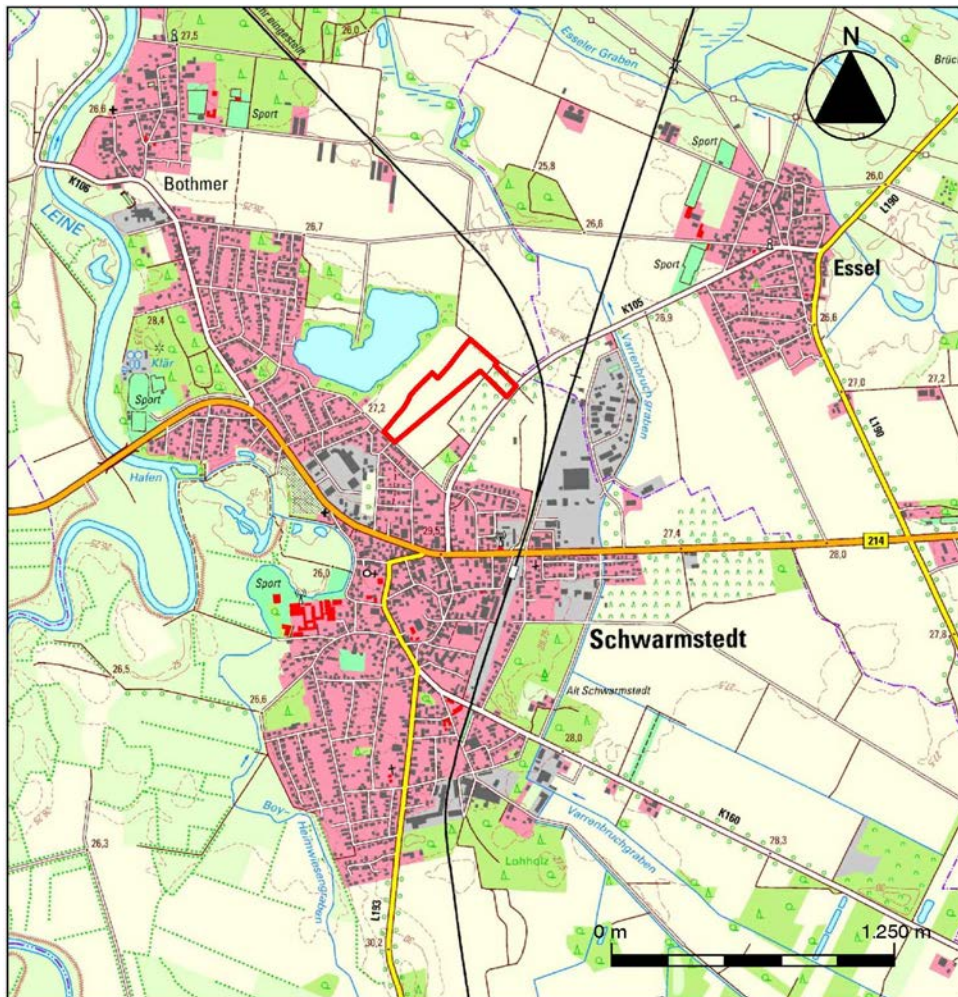


Samtgemeinde Schwarmstedt

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch

35. Änderung des Flächennutzungsplans „Schwarmstedt Nord“ – beglaubigte Abschrift -



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

Ausgearbeitet
Hannover, im Dezember 2019

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
mail: vogel@geffers-planung.de

In Zusammenarbeit mit

pu Planungsgruppe
Umwelt

Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949780
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de

1. Einleitung

Der Änderung des Flächennutzungsplans ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der räumliche Geltungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt Nord liegt am Nordrand des Ortsteils Schwarmstedt. Der Änderungsbereich umfasst die landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der bestehenden Wohnbauflächendarstellung auf der Westseite der Esseler Straße (K 105) und dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kiessee bei Bothmer“, die im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt sind. Darüber hinaus werden Teilflächen der Baumschule Bogart und der vorhandenen Wohnbebauung auf der Nordseite der Straße „Am Bornberg“ einbezogen. Die Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans wurden bislang nicht umgesetzt.

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist der weiterhin bestehende Bedarf an Wohngrundstücken in Schwarmstedt.

Allgemeines Ziel der 35. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweitung der Wohnbebauung auf die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen den im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen und dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kiessee bei Bothmer“. Weitere Ziele sind eine landschaftsgerechte Eingrünung des neuen Ortsrandes und die Anpassung des Flächennutzungsplans an die bestehende Wohnnutzung im südlichen Teil des Änderungsbereichs.

Allgemeiner Zweck der 35. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken in der Samtgemeinde Schwarmstedt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von rd. 7,1 ha. Davon entfallen rd. 5,1 ha auf bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen und rd. 2 ha auf bestehende Siedlungsflächen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die im Änderungsbereich geplante Nutzung führt zu einer wesentlichen Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes, insbesondere der des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Es werden Freiflächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Diese Beeinträchtigung ist ein Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG, der ausgeglichen werden muss.

Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans erfolgt die Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen von Umweltbelangen in erster Linie durch die Auswahl der Flächen für bauliche Nutzung. Von der geplanten Nutzung sind zum überwiegenden Teil ausgeräumte Ackerflächen betroffen, die für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild keine besondere Bedeutung haben. Vor dem Hintergrund, dass die dargestellten Grünflächen eine Einbindung in die Landschaft und eine ortsbildspezifische Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes bewirken, ist die Änderungen mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden.

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen im Wesentlichen durch die geplante Bodenversiegelung. Die Bodenversiegelung ist bei einer baulichen Nutzung nicht zu vermeiden. Sie lässt sich

aber im Rahmen der Konkretisierung der Planung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verringern.

Weiterhin wird zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für das erfasste Brutrevier der Feldlerche nach dem faunistischen Fachbeitrag im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die Durchführung einer CEF Maßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung durch die Mitgliedsgemeinde Schwarmstedt können Beeinträchtigungen insbesondere auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere sowie Landschaftsbild durch folgende Maßnahmen vermieden und vermindert werden:

- Das Eintreten **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände** für Brutvögel kann im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen bzw. ggf. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 45 Abs. 5 BNatSchG (CEF Maßnahmen) ausgeschlossen werden.
- **Ökologische Bauweisen** (Dach- und Fassadenbegrünung, Minimierung vollversiegelter Flächen, Oberflächenwasserversickerung).
- Eine Baufeldräumung bzw. Baumfällung / Gehölzrückschnitt sowie ein Abtrag von Vegetationsschicht / Oberboden von Bauflächen nur **außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 01. März - 30. September** sowie ein weitgehender Erhalt vorhandener Gehölzbestände dient der Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere.
- Die **Reduzierung des Flächenverbrauchs** auf ein Mindestmaß im Rahmen der baulichen Planung führt zu Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser und Boden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten insbesondere auf den nur temporär genutzten Bauarbeitsflächen technische Vorkehrungen getroffen werden. Besonders bei verdichtungsempfindlichen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.
- Die **Versickerung von Niederschlagswasser** über die belebte Bodenoberfläche bzw. von anfallendem Oberflächenwasser durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) führt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.
- Um Beeinträchtigungen von **Boden- und Kulturdenkmälern** zu vermeiden, ist es aus denkmalfachlicher Sicht erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen, um ggf. frühzeitig entsprechende Sicherungsmaßnahmen veranlassen zu können.
- Die **Festsetzung von Grünflächen**, zum Erhalt von nicht überbaubaren Flächen dient der Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.
- Die **Festsetzung von Grünflächen** insbesondere zur Eingrünung der neuen Ortsränder bewirkt außerdem eine Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die durch die geplanten Nutzungen entstehen (Eingriffe), werden nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Herausgeber: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 9. neu überarb. Aufl. 2013), im Folgenden kurz „Arbeitshilfe“ genannt, bewertet und bilanziert. Die Eingriffsbilanzierung hat eine Differenz zwischen den Biotopwerten des Ausgangszustands und den Planwerten des zu

erwartenden Zustands nach Durchführung der Eingriffe von **rd. – 24.000 Flächenwerten (WE)** ergeben.

Dieser Wert stellt nur einen Anhaltspunkt dar, der sich bei der weiteren Konkretisierung der Planung durch die Mitgliedsgemeinde noch verändern kann, indem z.B. im Bebauungsplan weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen festgesetzt werden.

Andere wesentliche Umwelteinwirkungen erwartet die Samtgemeinde nicht.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit hat sich in den Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht zu der Planung geäußert.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat folgendes ergeben:

Der **Landkreis Heidekreis** hat im Beteiligungsverfahren zu den Zielen der Raumordnung, den Belangen des Bodenschutzes und der Wasserwirtschaft, der Abfallwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Kreisstraßen, des Immissionsschutzes und des Denkmalschutzes Stellung genommen. Die Hinweise und Anregungen wurden im Wesentlichen durch Ergänzung der Begründung berücksichtigt. Die Einschätzung des Landkreises Heidekreis, dass eine bis zu 2 ha große Kompensation pro Brutpaar erforderlich ist, wird nicht geteilt. Die vom Fachgutachter ermittelte Flächengröße von 2.500 m² stimmt in etwa auch mit den Vorgaben des „Felderchenpapiers“ der Region Hannover überein, die je Felderchenbrutpaar eine Kompensation in Form eines 2.000 m² großen Brachestreifens vorschlägt. Demgegenüber erscheint die vom Landkreis geforderte Kompensationsfläche unverhältnismäßig. Letztendlich entscheidet jedoch die Gemeinde Schwarmstedt im Rahmen der Festlegung der konkreten CEF-Maßnahme auch über deren Größe und Ausgestaltung.

Die Ausführungen des **Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie** zur Landwirtschaft, zum Bodenschutz und zur Bauwirtschaft wurden für die Ausarbeitung des Umweltberichts ausgewertet.

Die Aussagen des **Kampfmittelbeseitigungsdienstes** wurden durch Ergänzung der Begründung dokumentiert.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Ortsteil Schwarmstedt in der Mitgliedsgemeinde Schwarmstedt der Samtgemeinde hat nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm 2015 für den Landkreis die **Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten**. Mit der Festlegung dieser Aufgabe ist die Aufforderung zu gemeindlichen Aktivitäten zur Schaffung eines angemessenen Wohnungsangebots verbunden.

Die Bereitstellung neuer Flächen für den Wohnungsbau erfolgt in erster Linie durch Erweiterung der Siedlungsflächen in Schwarmstedt. Die Fläche „Schwarmstedt Nord“ ist für die Erweiterung der Wohnbauflächen besonders geeignet:

- Sie liegt nur rd. 900 m vom historischen Ortskern von Schwarmstedt und nur rd. 500 m von Nahversorgungseinrichtungen auf der Nordseite der Celler Straße (B 214) entfernt. Die

Fläche ist auch an den Bahnhof von Schwarmstedt, der in Entfernung von rd. 1 km liegt, sehr gut angebunden.

- Sie führt zu einer sinnvollen Arrondierung der bestehenden Wohnbauflächen auf der Westseite der Esseler Straße. Mit der Änderung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Bereich der Baugebiete Bornberg und Bornberg II an die tatsächliche Nutzung angepasst.
- Sie ist praktisch unbelastet von Verkehrslärm oder anderen Immissionen.
- Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hat die Fläche nur relativ geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Flächen mit vergleichbarer Eignung für eine Erweiterung der Wohnbebauung im Grundzentrum Schwarmstedt gibt es aus der Sicht der Samtgemeinde kaum:

- Die Flächen am westlichen Ortsrand von Schwarmstedt kommen aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Leine für eine Erweiterung der Wohnbebauung nicht in Frage.
- Am südlichen Ortsrand ist eine Erweiterung der Wohnbebauung durch Gewerbeflächen und Wald nahezu unmöglich. Eine Erweiterung könnte hier noch abgerückt vom Siedlungsbereich erfolgen.
- Der östliche Ortsrand ist ebenfalls in großen Teilen durch Gewerbegrundstücke und Wald gekennzeichnet. Bei den Freiflächen südlich der B 214 handelt es sich um Baumschul- und Gärtnereiflächen, die einer Erweiterung des Siedlungsbereichs ebenfalls entgegenstehen.

Alternativen zur Siedlungsentwicklung in den Außenbereich bestehen ebenfalls nur eingeschränkt.:

- Baulücken für die gem. § 30 oder § 34 ein Baurecht besteht, stehen im Grundzentrum Schwarmstedt praktisch nicht zur Verfügung.
- Innerhalb des historischen Ortskerns stehen zwar Freiflächen, insbesondere im Bereich der alten Hofstellen zur Verfügung. Hier sollte jedoch der Sicherung und Erhaltung von ortsbildprägenden Grünstrukturen der Vorrang eingeräumt werden, vor Maßnahmen der Innenentwicklung. Letztendlich liegt dies jedoch in der Entscheidung der Gemeinde Schwarmstedt.
- Die Gemeinde Schwarmstedt stellt derzeit zwei Bebauungspläne der Innenentwicklung auf (3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 und Bebauungsplan Nr. 43). Damit können jedoch nur in kleinerem Umfang Wohngrundstücke zur Deckung des Wohnbedarfs bereit gestellt werden.

Damit wird hinreichend deutlich, dass alternative Planungsmöglichkeiten nur eingeschränkt bestehen. Die Samtgemeinde sieht daher keine andere Möglichkeit, um die oben angegebenen Ziele zu erreichen, die mit der 35. Änderung verfolgt werden.

Schwarmstedt, den 07.01.2020

Siegel

gez. Gehrs

Samtgemeindebürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der zusammenfassenden Erklärung zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans „Schwarmstedt Nord“ der Samtgemeinde Schwarmstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den _____

Der Samtgemeindebürgermeister