



**Stadt Schneverdingen
Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Ehrhorn Nr. 3
„Poststraße“
mit örtlichen Bauvorschriften**

- Begründung -

Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Stand: 28.03.2023, ergänzt 18.04.2023

Bearbeitung:

HP H&P Ingenieure
& Laatzten / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
Teil A:		4
1	Planaufstellung / Rechtsgrundlagen	4
2	Einleitung	4
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Planungserfordernis	5
3	Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen	6
3.1	Städtebauliches Entwicklungskonzept - Standortalternativen	6
3.2	Überblick über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung	7
3.3	Raumordnung und Landesplanung	7
3.4	Belange benachbarter Gemeinden	10
3.5	Bauleitplanung	10
3.5.1	Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen	10
3.5.2	Verbindliche Bauleitplanung	11
4	Städtebauliche Situation / Beschreibung des Plangebietes	12
5	Planungsinhalte	13
5.1	Zulässigkeit baulicher Anlagen	13
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhen	14
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	15
5.2	Garagen und Nebenanlagen	15
5.3	Örtliche Bauvorschriften	15
5.4	Klimaschutz / Nachhaltigkeit	16
5.5	Verkehrliche Erschließung / Straßenverkehrsflächen	16
5.6	Grünordnung / Grünflächen	17
5.6.1	Öffentliche Grünflächen	17
5.6.2	Anpflanzungen auf privaten Flächen /Eingrünung	17
5.6.3	Festsetzungen zur Kompensation und zum Artenschutz	17
6	Städtebauliche Belange	18
6.1	Belange des Verkehrs	18
6.2	Belange des Immissionsschutzes	18
6.3	Belange von Natur und Landschaft	18
6.3.1	Rahmenbedingungen	18
6.3.2	Landschaftsbild	19
6.3.3	Eingriffsvermeidung	19
6.3.4	Artenschutz	20
6.3.5	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	20
6.4	Belange der Denkmalpflege	20

6.5	Belange der Wasserwirtschaft	20
6.6	Belange des Brandschutzes	20
6.7	Belange des Bildungswesens	21
7	Ver- und Entsorgung	21
7.1	Wasser- und Stromversorgung	21
7.2	Abwasserbeseitigung	21
7.3	Oberflächenentwässerung	21
7.4	Müllbeseitigung	22
7.5	Altablagerungen	22
7.6	Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband	23
8	Sonstige Hinweise	23
8.1	Bodenordnende Maßnahmen	23
8.2	Kosten	23
9	Flächenbilanzierung	23
	<u>Teil B:</u>	24
10	Umweltbericht	24
11	Quellenangaben:	36
	<u>Teil C:</u>	37
10	Abwägung und Beschlussfassung	37

<u>Abbildungsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs.....	5
Abbildung 2: Übersicht Lageplan Feuerwehr (Stadt Schneverdingen).....	6
Abbildung 3: Ausschnitt RRÖP 2015, Entwurf (Plangebiet markiert).....	9
Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1979).....	11
Abbildung 5: Übersicht verbindliche Bebauungspläne.....	12
Abbildung 6: Nutzungsstruktur im Plangebiet.....	13
Abbildung 7: Bohrprofile aus dem Teiländerungsbereich 1 (links) und der näheren Umgebung (rechts).....	22
Abbildung 8: Übersicht Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes	26

<u>Tabellenverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
-----------------------------------	---------------------

Teil A:

1 Planaufstellung / Rechtsgrundlagen

Auf Grund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen in seiner Sitzung am . .2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Ehrhorn Nr. 3 „Poststraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 3 wird auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

Mit der Bearbeitung des Verfahrens wurde die H&P Ingenieure GmbH, Laatzen / Soltau, beauftragt.

2 Einleitung

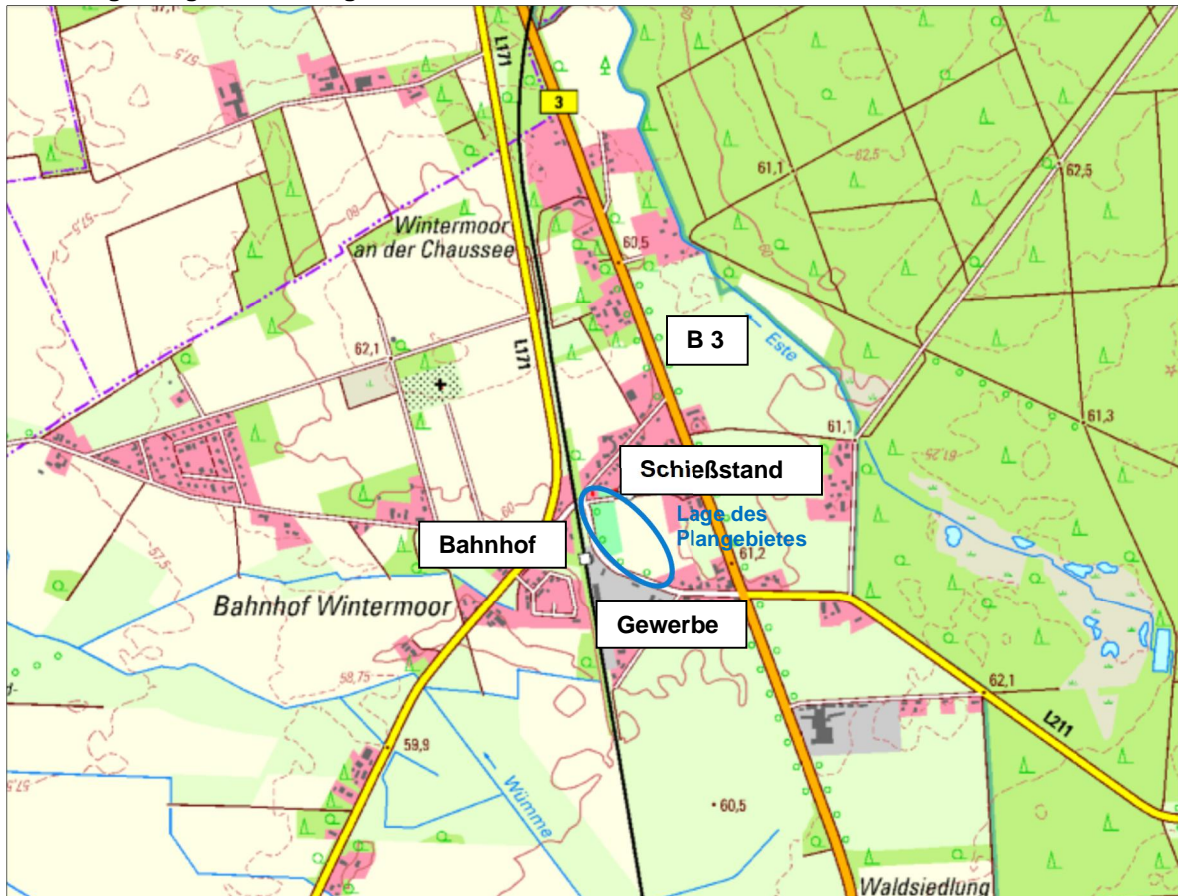
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Ehrhorn und umfasst die Flächen der freiwilligen Feuerwehr, eine Spielplatzfläche/Öffentliche Grünfläche und im südlichen Anschluss Ackerflächen. Er wird begrenzt im:

- Norden durch den Schulweg und die bestehende Bebauung
- Osten durch die freie Feldmark bis zur B 3
- Im Süden und Westen durch die Poststraße.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,7 ha. Seine räumliche Lage ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs¹



Eine nähere Beschreibung des Plangebietes und seines Umfelds findet sich in Abschnitt 5 dieser Begründung.

2.2 Planungserfordernis

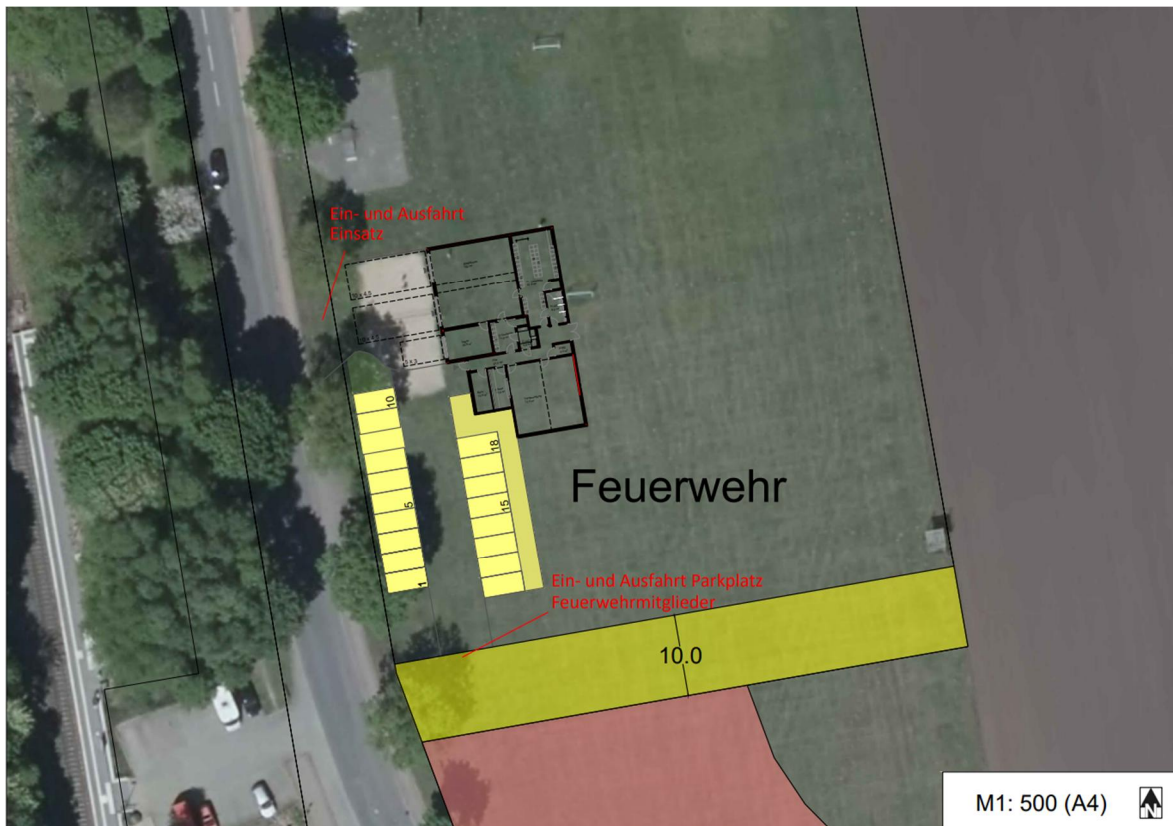
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Ehrhorn Nr. 3 „Poststraße“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um vornehmlich den Neubau der freiwilligen Feuerwehr Ehrhorn/Wintermoor realisieren zu können. Südlich angrenzend soll Wohnbauland entwickelt werden und die bereits bestehende Grünfläche soll gesichert werden. Die im Norden befindliche alte Feuerwache soll ebenfalls im Geltungsbereich mit aufgenommen werden und somit einer Nachnutzung zugeführt werden.

Das Planungserfordernis für den B-Plan Nr. 3 begründet sich vordringlich in der Verpflichtung der Kommunen, die Öffentliche Sicherheit und die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr zu gewährleisten. Durch die Feuerwehrunfallkasse werden Anforderungen formuliert, die im Rahmen der bestehenden baulichen Anlage in Ehrhorn nicht erfüllt werden können. Das bestehende Feuerwehrhaus stellt sich aufgrund der baulichen Funktion und Ausstattung als nicht ausreichend dar. Eine bauliche Ertüchtigung oder ein Anbau am bestehenden Standort stellt sich als nicht wirtschaftlich dar. Darüber hinaus möchte die Stadt Schneverdingen durch die vorliegende Planung die Nachfrage nach Wohnbauland in Ehrhorn decken. Gleichzeitig sollen durch die vorliegende Planung die planungsrechtlichen

¹ Quelle: Verden Navigator

Voraussetzungen für die Nachnutzung des alten Feuerwehrstandortes geschaffen werden. Durch die Festsetzung der Öffentlichen Grünfläche können u.a. die erforderlichen Übungsflächen für die Feuerwehr und die Spielflächen gesichert werden.

Abbildung 2: Übersicht Lageplan Feuerwehr (Stadt Schneverdingen)



3 Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept - Standortalternativen

Um dem vorgenannten Planungserfordernis nachkommen zu können, wird für das Plangebiet im Rahmen des B-Planes Nr. 3 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, eine Grünfläche, ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht derzeit die Darstellung von Grünflächen, einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und Flächen für die Landwirtschaft vor.

Durch die Planung möchte die Stadt Schneverdingen für die Ortschaft Ehrhorn einen Standort für eine leistungsfähige Feuerwehr schaffen und somit die öffentliche Sicherheit und den Brandschutz sicherstellen. Somit kann ebenfalls den geänderten Anforderungen an einen Feuerwehrstandort, durch die gestiegenen Anforderungen an die Ausstattung und Fahrzeugtechnik, durch die vorliegende Planung Rechnung getragen werden.

Auch der Eigenbedarf nach Wohnbauland und die Nachnutzung des alten Feuerwehrstandortes kann mit der vorliegenden Planung gedeckt werden.

Die genannten allgemeinen Ziele werden wie folgt konkretisiert bzw. ergänzt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“,
- Sicherstellung der öffentlichen Sicherheit und des Brandschutzes,
- Berücksichtigung aktueller technischer und materieller Anforderungen an einen Feuerwehrstandort,
- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauland zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauland in Ehrhorn und zur Sicherung der dörflichen Entwicklung.
- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Nachnutzung des alten Feuerwehrstandortes,
- Nutzung der vorhandenen, hinreichend dimensionierten Erschließungsanlagen („Poststraße“ direkt an die L „171“).

3.2 Überblick über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Mit der Bauleitplanung einher gehen folgende voraussichtliche Auswirkungen:

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen,
- verkehrliche und betriebliche Emissionen der Feuerwehr,
- zusätzliches Verkehrsaufkommen,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, insb. durch Versiegelungen. Artenschutzrechtliche Aspekte sind betroffen und zur Entwurfsfassung näher zu untersuchen.

In Abschnitt 7 dieser Begründung werden die angesprochenen städtebaulichen Belange / Auswirkungen der Planung entsprechend vertieft.

3.3 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für den B-Plan Nr. 3 sind bei aktuellem Verfahrensstand der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis 2015 (RROP-Entwurf 2015), das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Verordnung 2022), das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) und das Niedersächsische Raumordnungsgesetz (NROG) relevant. Darüber hinaus zu beachten ist der länderübergreifende (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

Landesraumordnungsprogramm

Gemäß § 4 (1) ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Er-

fordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

In der zeichnerischen Darstellung der LROP-Verordnung 2022 sind keine Vorgaben enthalten, die bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 3 zu berücksichtigen wären.

Auch in der beschreibenden Darstellung der LROP-Verordnung 2017 werden in Kapitel 1 die Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume dargelegt. Nach Punkt 1.1.1 07 des LROP (2017) sollen die ländlichen Regionen, wozu Schneverdingen zählt, sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiter entwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können. Diesen Zielsetzungen entspricht die Planung in außerordentlichem Maße, da die Sicherung der öffentlichen Sicherheit die Grundlage für die weitere Entwicklung und den Bestand der Stadt Schneverdingen, hier der Ortsteil Ehrhorn/Wintermoor, darstellt.

Weitere besondere Darstellungen sind für das Plangebiet dem LROP 2022 nicht zu entnehmen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Am 25. September 2015 hat der Kreistag des Landkreises Heidekreis beschlossen, für den Entwurf 2015 des »Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis« (RROP 2015) das Beteiligungsverfahren gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 3 (2, 3) Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) durchzuführen. In der Zwischenzeit ist das Beteiligungsverfahren abgeschlossen und die eingegangenen Stellungnahmen werden ausgewertet.

Der Entwurf 2015 des »Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis« setzt sich zusammen aus der Beschreibenden Darstellung, der Zeichnerischen Darstellung, der Begründung und dem Umweltbericht. Durch den o.g. Beschluss des Kreistages sind für den Landkreis Heidekreis in dem RROP Entwurf 2015 in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 (1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten.

Auch für den Entwurf des RROPs gilt, dass gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Der für das Plangebiet bedeutsame Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfes 2015 ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

Danach wird das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des RROPs dargestellt als:

- Vorbehaltsgebiet Erholung
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktionen

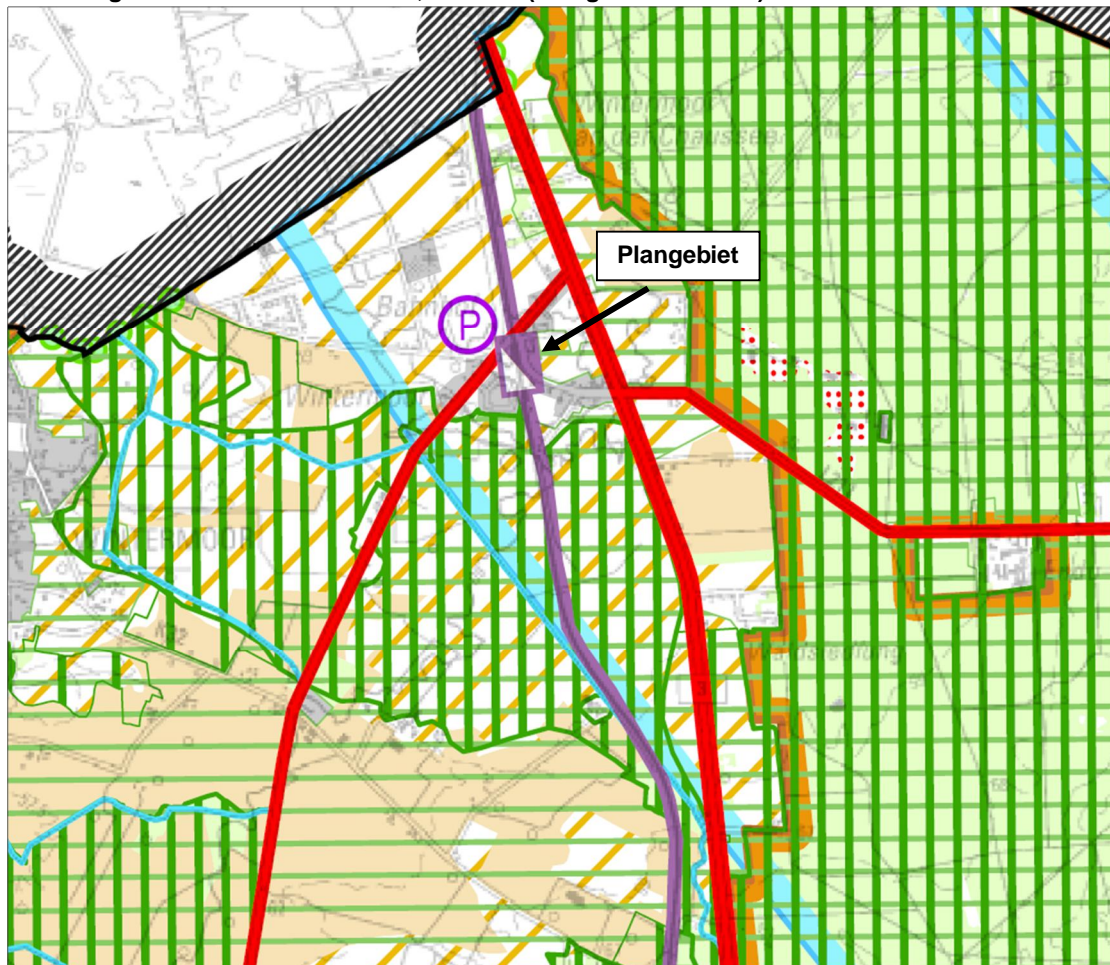
Grundlage für die Festlegung der »Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft - aufgrund besonderer Funktionen« ist die besondere Bedeutung der Flächen aufgrund von bestimmten Bewirtschaftungsformen, die eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung sowie die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume aufweisen (RROP 2015 3.2.1 03). Die Festlegung berücksichtigt also gerade nicht eine

besondere ackerbauliche Wertigkeit, sondern stellt eher auf positive Folgewirkungen der Landwirtschaft ab.

Das Vorbehaltsgebiet Erholung wird ebenfalls nicht beeinträchtigt und dieses setzt sich in Richtung Osten großflächig fort. Es handelt sich um eine monotone Agrarlandschaft, die weder durch Wege erschlossen ist, noch eine hochwertige Strukturierung aufweist. Die straßenbegleitenden Gehölze bleiben als strukturierendes Element erhalten. Der Erholungswert wird als gering beurteilt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Vorbehaltsgebiete ist somit nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist durch die Planung nur ein geringer Teil der Vorbehaltsgebiete betroffen.

Abbildung 3: Ausschnitt RROP 2015, Entwurf (Plangebiet markiert)



(Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz

Im (Bundes-) Raumordnungsprogramm sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthalten, die zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen.

In Bezug auf das Hochwasserrisikomanagement, Plansatz I. 1.1 (Z) ist anzuführen, dass das Plangebiet nicht innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes liegt. In Bezug auf die Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse, Plansatz I. 2.1 (Z) sind auch keine unmittelbaren Folgewirkungen der Planungen erkennbar, weil mit der Bauleitplanung die technischen Voraussetzungen für eine örtliche Versickerung anfallenden Oberflächenwasser und damit eine Vermeidung oberflächlichen Abflusses geschaffen werden (sollen).

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Einzugsgebiets nach § 3 Nr. 13 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), sprich eines Flussmündungsgebietes - die Plansätze II. 1.2 (Z), II. 1.3 (Z) kommen damit nicht zur Anwendung, genauso wenig wie II. 2.3 (Z), betreffend ergänzende Festlegungen für Überschwemmungsgebiete nach § 76 Absatz I WHG vgl. dazu www.umweltkarten-niedersachsen.de (Themenkarte Hochwasserschutz). Ebenfalls nicht relevant ist der Schutz vor Meeresüberflutungen gemäß der Plansätze in Abschnitt III.

Zusammenfassend ist die Stadt Schneverdingen zu der Auffassung gelangt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung inkl. des (Bundes-) Raumordnungsplans Hochwasserschutz vereinbar ist.

3.4 Belange benachbarter Gemeinden

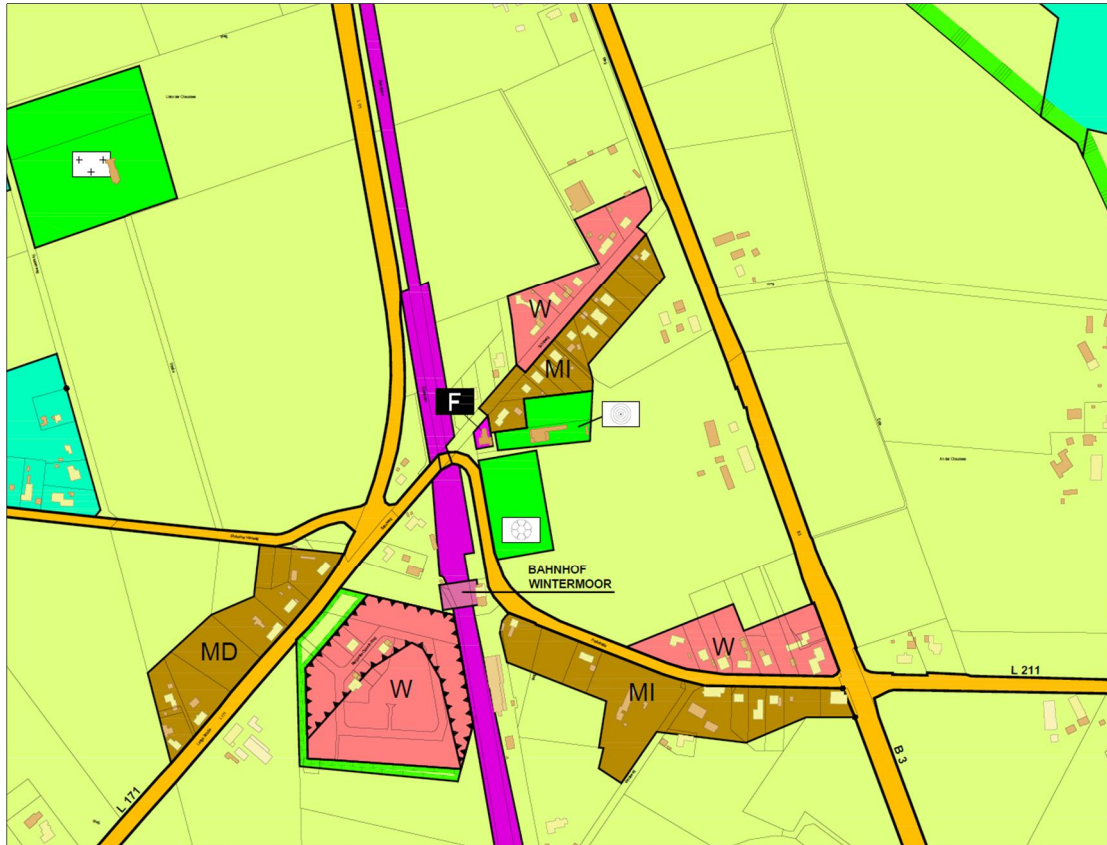
Nach § 2 (2) BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Das Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbarkommune ausgehen. Bei der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dies aufgrund der beabsichtigten planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan offensichtlich nicht der Fall. Das Beteiligungsverfahren dazu bleibt jedoch abzuwarten.

3.5 Bauleitplanung

3.5.1 Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schneverdingen aus dem Jahr 1979 stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung Flächen für die Landwirtschaft, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, und Grünflächen dar, siehe folgende Abbildung.

Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1979)



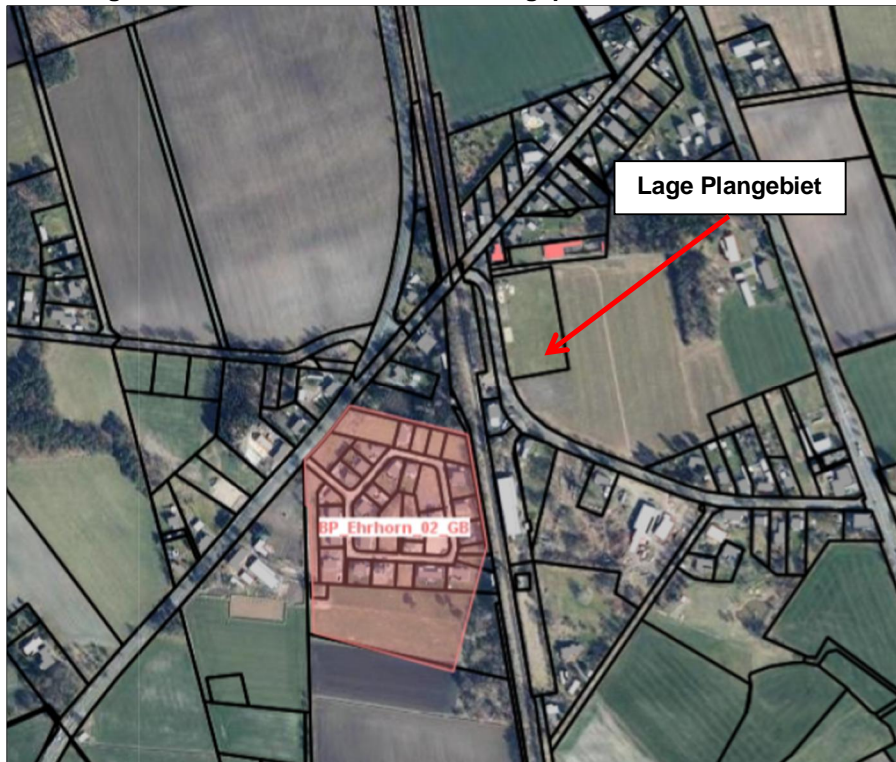
Im Norden grenzen gemischte Bauflächen und im Osten Flächen für die Landwirtschaft an den Geltungsbereich des Plangebietes an. Im Süden, hinter der Straße setzten sich ebenfalls gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen weiter fort.

Zwischenzeitlich liegt eine digitalisierte Fassung des wirksamen Flächennutzungsplans vor.

3.5.2 Verbindliche Bauleitplanung

Es grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne direkt an das Plangebiet an. Der nächstgelegene Bebauungsplan Ehrhorn Nr. 2 „Lange Straße“ befindet sich westlich vom Teiländerungsbereich 1 hinter der „Poststraße“ und setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, siehe folgende Abbildung.

Abbildung 5: Übersicht verbindliche Bebauungspläne²



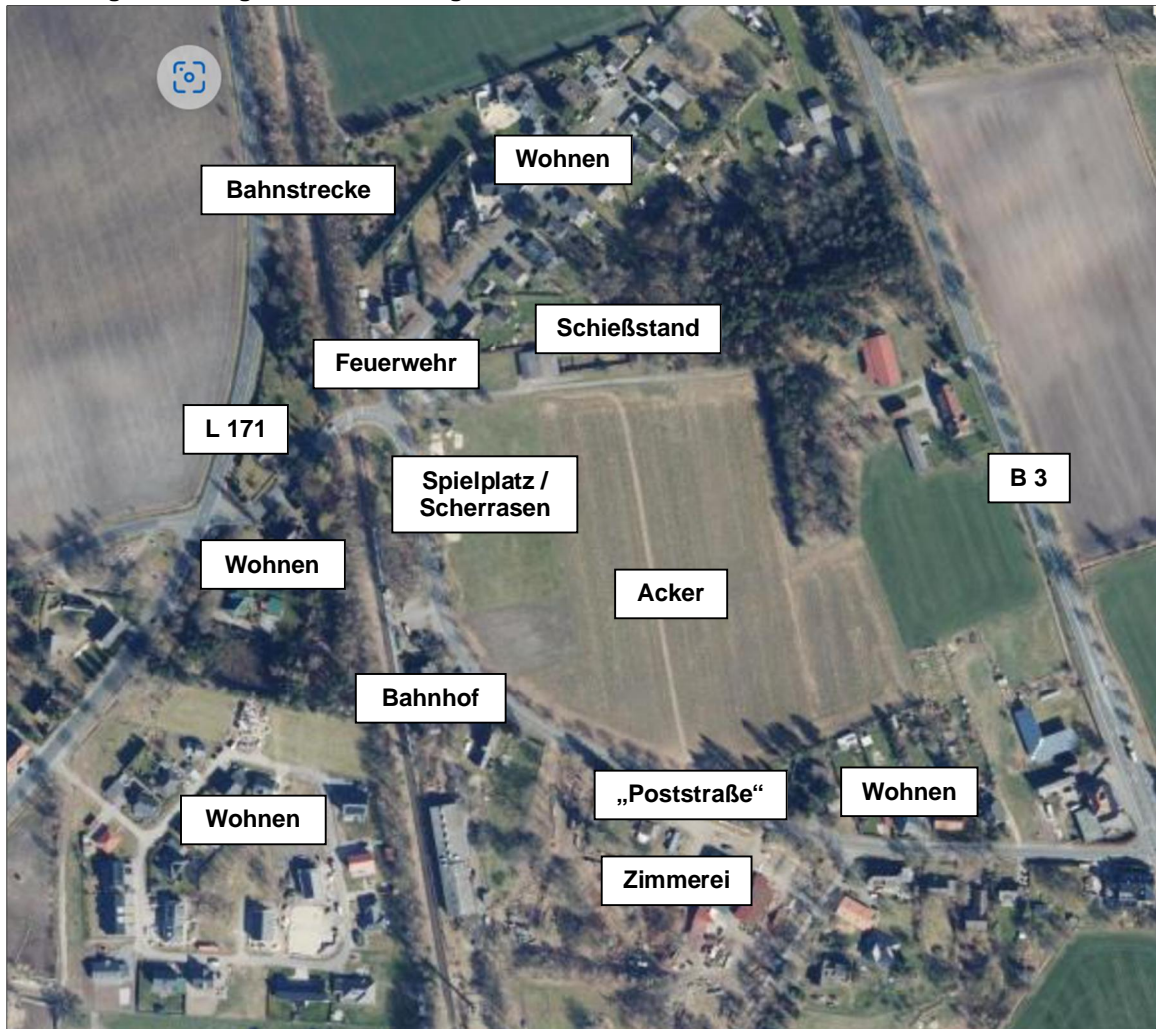
4 Städtebauliche Situation / Beschreibung des Plangebietes

Einen Überblick über die derzeitigen Nutzungsstrukturen im Plangebiet gibt die nachfolgende Abbildung.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Norden durch den vorhandenen Schießstand und die vorhandene, lockere Wohnbebauung begrenzt. Im Osten schließen direkt Ackerflächen an das Plangebiet an und im weiteren Verlauf die Bundesstraße B3. Südlich des Plangebietes verläuft die „Poststraße“ mit straßenbegleitenden Gehölzen und dahinter befindet sich ein Zimmereibetrieb und auch Wohnnutzung, die sich in Richtung Südosten weiter erstreckt. Weiter Westlich befindet sich der Bahnhof „Wintermoor“ und die Bahnstrecke. Im Westen, jenseits der Bahnstrecke befindet sich weitere Wohnnutzung.

² Quelle: Stadt Schneverdingen, FB III

Abbildung 6: Nutzungsstruktur im Plangebiet³



5 Planungsinhalte

5.1 Zulässigkeit baulicher Anlagen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Flächen der geplanten Feuerwehr wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze und Übungsfreiflächen sowie sonstige Nebenanlagen und Nebennutzungen.

Flächen für den Gemeinbedarf unterliegen nicht den Bestimmungen der BauNVO. Aus diesem Grund entfallen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die über eine allgemeine Zweckbestimmung hinausgehen.

³ <https://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Geplant ist die Nutzung des Plangebietes als Standort für Material und Fahrzeuge, sowie als Schulungs- und Seminarräume und als Übungsfläche. Von dem Standort aus sollen die notwendigen Feuerwehreinsätze eingeleitet werden. Im Plangebiet selbst sollen ebenfalls Übungsfreiflächen geschaffen werden, auf denen Übungen durchgeführt werden (z.B. Schläuche ausrollen, Schiebeleiter Löschfahrzeug ausfahren etc.).

In den im Gebäude geplanten Sozialräumen sollen entsprechende theoretische Schulungen stattfinden. Ferner sollen im Gebäude Abstellmöglichkeiten für die Fahrzeuge geschaffen werden (Fahrzeughalle) und es sollen Möglichkeiten für das Abstellen von Geräten, Maschinen und Material geschaffen werden. Darüber hinaus sollen Stellplätze für PKWs der Feuerwehreinrichtungen, sowie Parkplätze für Schulungen und Seminare errichtet werden.

Die beabsichtigten Flächen für die Wohnbauentwicklung werden gemäß Bedarf und Zielsetzung der Begründung der 58. Änderung des Flächennutzungsplans, als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Eine Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen würde dem vorrangigen Planungsziel (Schaffung von Wohnbauland) widersprechen, da diese erhebliche Flächenansprüche hätten bzw. von ihnen, vor allem aufgrund des damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommens, erhebliche Belastungen ausgehen. Für Verwaltungsnutzungen wiederum gibt es geeignetere, zentraler gelegene und damit verkehrlich (auch ohne Pkw) besser erreichbare Standorte im Stadtgebiet.

Trotz dieser Nutzungsausschlüsse bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes erkennbar gewahrt.

Im geplanten Mischgebiet werden die gem. § 6 (2) Nr. 4, 6, 7, 8 BauNVO zulässigen Nutzungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten i.S. d. § 4 a (3) S. 2 BauNVO ausgeschlossen, da es dafür besser geeignete Standorte im Gemeindegebiet gibt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen

Neben der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) umfassen die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung die Regelung zulässiger Vollgeschosse pro Gebäude.

Im Einzelnen ist vorgesehen:

Für das Allgemeine Wohngebiet ist unter Berücksichtigung der zu erwartenden Grundstücksgrößen eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

D.h. im Baugebiet WA zum Beispiel dürfen max. 30% der Grundstücksfläche durch bauliche (Haupt-) Anlagen überbaut werden. Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Versiegelung um 50% überschritten werden. Anlagen im genannten Sinne sind z.B. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten oder Gartenhäuschen.

Grundsätzlich gilt Eingeschossigkeit als zulässig, sprich ein Vollgeschoss zzgl. des nach NBauO § 2 Abs. 7 zulässigen Dachgeschossausbaus.

Darüber hinaus wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. D.h. im Baugebiet MI zum Beispiel dürfen max. 40% der Grundstücksfläche durch bauliche (Haupt-) Anlagen überbaut werden. Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Versiegelung in allen Baugebieten um 50% überschritten werden. Anlagen im genannten Sinne sind z.B. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten oder Gartenhäuschen.

Grundsätzlich gilt Eingeschossigkeit als zulässig, sprich ein Vollgeschoss zzgl. des nach NBauO § 2 Abs. 7 zulässigen Dachgeschossausbaus.

Darüber hinaus wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Es gelten überwiegend die Mindestabstände nach Nds. Bauordnung (NBauO) von 3 m zu den Nachbargrenzen.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Wohnbaugebiete werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO`90) festgesetzt. Um möglichst viel Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Anordnung der Gebäude, Garagen und Nebenanlagen einzuräumen, werden diese Flächen großzügig dimensioniert. Hierbei werden überwiegend 3,0 m, bzw. 5 m breite Flächen als Abstandsflächen (sog. Bauwich) vorgesehen.

5.2 Garagen und Nebenanlagen

Im den Öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten sog. Bauwich sind Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne §§ 12, 14 BauNVO unzulässig. Hintergrund der Regelung sind einerseits Belange des Ortsbildes: Das Straßenbild soll nicht von diesen Nebenbauten, die regelmäßig in diversesten Erscheinungsformen auftreten, geprägt werden, vielmehr soll eine möglichst offene, weitläufige Straßenansicht erzielt werden. Andererseits dient das Verbot auch der verkehrlichen Sicherheit: Die unmittelbare Lage insb. einer Garage an der Verkehrsfläche führt vielfach zu eingeschränkten Sichtverhältnissen, sowohl für den ausparkenden Pkw-Nutzer wie auch für schwächere Verkehrsteilnehmer, insb. Kinder, auf einem unmittelbar vorbeiführendem Fußweg. Die daraus resultierenden potentiellen Gefahrenmomente können mit der vorgesehenen Regelung zumindest abgemindert werden.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf die Regelung der Dachbegrünung bei flach geneigten Dächern > 30 m² sowie auf Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen entlang der öff. Verkehrsflächen. Mit der Höhenreglementierung bei festen Materialien soll ein möglichst offener, einladender Straßenraum gewährleistet werden.

Von weitergehenden Regelungen zu Materialien, Farben etc. möchte die Stadt Schneverdingen absehen, da sich für die geplanten baulichen Anlagen keine etwaigen Bauvorgaben begründenden Anhaltspunkte aus der näheren Umgebung ableiten lassen (etwa im Sinne traditioneller Bauformen in alten Ortskernen).

5.4 Klimaschutz / Nachhaltigkeit

Mit Blick auf die globalen Anforderungen des Klimaschutzes, aber auch konkret unter Bezug auf die örtlichen Herausforderungen als tourismus- und erholungsorientierte Gemeinde inmitten einer deutschlandweit bekannten und beliebten Fremdenverkehrsregion, möchte die Stadt Schneverdingen die Instrumente der Baugesetzgebung nutzen, um umweltgerechte und möglichst nachhaltige Strukturen zu entwickeln.

Das Plangebiet wird geprägt von bereits baulich genutzten Flächen, einer Grünfläche mit Spielplatz und landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aufgrund ihrer Eigenschaften eine Funktion als klimatischen Ausgleichsraum aufweisen. Es herrscht ein Freilandklima ohne nennenswerte Belastungswirkungen. In der Umgebung des Plangebietes bestehen Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen der Poststraße und der B3, die jedoch zu vernachlässigen sind.

Das Geländeklima wird sich durch die geplante Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Verdunstung verändern. Jedoch befinden sich in der unmittelbaren Umgebung weiterhin Ackerflächen, die ihre klimatischen Funktionen beibehalten werden. Eine erhebliche Verschlechterung des Geländeklimas ist daher nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase) Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Bei den konkreten umweltbezogenen Anforderungen an die künftige Bebauung, sieht die Stadt Schneverdingen Anreize zur Umsetzung möglichst klimaschonenden Bauens als das bessere Instrument an, als verpflichtende Festsetzungen oder Verbote – zumal das Baugesetzbuch hier aktuell mit Blick auf die Rechtssicherheit nur einen schmalen Regelungsrahmen bietet. Vorgesehen ist die Zulässigkeit aller Möglichkeiten der alternativen Energieversorgung. Dazu gehört natürlich auch die Nutzung von Solarenergie auf den Dächern.

5.5 Verkehrliche Erschließung / Straßenverkehrsflächen

Die übergeordnete Erschließung der Flächen kann im Westen des Plangebietes an die „Poststraße“ weiter an das klassifizierte Straßennetz an die L 171 erfolgen. Die Grundstücke liegen innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Einer direkten Anbindung steht somit nichts entgegen. Die Sichtbeziehungen sind gut. Eine Ertüchtigung ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. Im Plangebiet wird für mögliche notwendige Erschließungsmaßnahmen für die hinterliegenden Flächen im Osten eine Verkehrsfläche festgesetzt. Weitere Aussagen werden zur Entwurfsfassung konkretisiert.

5.6 Grünordnung / Grünflächen

Die folgenden Unterabschnitte behandeln die flächenrelevanten grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Betreffs darüber hinausgehender landschaftsökologischer Planinhalte (Artenschutz, Eingriffsvermeidung etc.) wird auf Abschnitt 7.3 dieser Begründung verwiesen.

5.6.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Übungsfläche/Spielplatz“ ist eine anforderungsgerechte Aufteilung in eine Spielplatzfläche sowie eine Übungsfläche für die angrenzende Feuerwehr vorzunehmen. Im Bereich der Übungsfläche sind zweckdienliche Befestigungen und Einrichtungen mit einer Grundfläche von max. 300 m² zulässig. Im Bereich der Spielplatzfläche ist das Aufstellen von Sitzgelegenheiten, Spiel- und Sportgeräten, Hinweistafeln, sonstiger Beschilderung und Beleuchtung zulässig.

Im weiteren Verfahrensverlauf werden ggf. Abgrenzungen der einzelnen Zweckbestimmungen vorgenommen.

5.6.2 Anpflanzungen auf privaten Flächen /Eingrünung

Auf den künftigen Privatgrundstücken ist pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zusetzen. Dies kann auch ein Obstbaum sein. Die Pflanzenauswahl erfolgt dabei aus der Pflanzliste. Neben der Ortsbildpflege soll damit auch Lebensraum für Insekten und die Avifauna geschaffen werden.

Innerhalb des 6 m breiten Pflanzstreifens ist eine vierreihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern / Sträuchern vorzunehmen (keine Obstgehölze). Durch diese Maßnahme kann eine Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft erfolgen.

5.6.3 Festsetzungen zur Kompensation und zum Artenschutz

Zum Belang Artenschutz ist im Sinne § 44 BNatSchG die Ausarbeitung eines Fachgutachtens durch ein anerkanntes Büro notwendig. Dieses Gutachten wurde entsprechend beauftragt und die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung in die Planung mit aufgenommen.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahrensverlauf auf Grundlage der sich konkretisierenden Planungen erarbeitet (umweltfachlicher Beitrag). Zur Entwurfsfassung erfolgt an dieser Stelle eine Ergänzung.

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit zu kalkulieren, das überwiegend außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist.

6 Städtebauliche Belange

6.1 Belange des Verkehrs

Die übergeordnete Erschließung der Flächen kann im Westen des Plangebietes an die „Poststraße“ weiter an das klassifizierte Straßennetz an die L 171 erfolgen. Die Grundstücke liegen innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Einer direkten Anbindung steht somit nichts entgegen. Die Sichtbeziehungen sind gut. Eine Ertüchtigung ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird für die Feuerwehrfahrzeuge eine Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ebenfalls wird für mögliche notwendige Erschließungsmaßnahmen für die hinterliegenden Flächen im Osten eine Verkehrsfläche festgesetzt.

Weitere Aussagen werden zur Entwurfsfassung konkretisiert.

6.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Plangebiet selbst und in der Umgebung befindet sich verschiedene Emissionsorte/Immissionsorte, die im Zuge der Planung näher betrachtet werden müssen. Zur Entwurfsfassung wird ein entsprechendes Schalltechnisches Gutachten der Planung beigelegt.

Zu der Betrachtung zählen der geplante Feuerwehrstandort, die geplanten Wohnbauflächen, der vorhandene Schießstand, die angrenzende B3 und die Bahnstrecke, sowie die gewerblichen Nutzungen (Zimmerreibetrieb).

6.3 Belange von Natur und Landschaft

6.3.1 Rahmenbedingungen

Die Belange von Natur und Landschaft werden ausführlich im Umweltbericht, Teil B dieser Begründung, behandelt.

Zur Entwurfsfassung werden entsprechende Kartierungen zum Artenschutz vorgelegt.

Als maßgebliche Grundlagen für die hier vorliegende Vorentwurfsplanung sind festzuhalten:

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

Zu prüfen ist, ob die Eingriffsfläche Teil eines Schutzgebietes im Sinne der §§ 23 - 29 BNatSchG ist. Die Prüfung ergab, dass sich das Plangebiet innerhalb des Naturparks Lüneburger Heide befindet. In § 27 BNatSchG und § 20 NAGBNatSchG ist festgelegt, dass Naturparks einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende, großräumige Gebiete, die größtenteils aus Landschafts- oder Naturschutzgebieten bestehen, sind. Kennzeichnend sind eine große Arten- und Biotopvielfalt und eine durch vielfältige Nutzungen geprägte Landschaft. Es handelt sich um Gebiete, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus an-

gestrebt wird. Die Errichtung einer Feuerwehr und wenigen Wohnbauplätzen widerspricht nicht den oben genannten Zweck von Naturparks.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzkategorien sind nicht unmittelbar betroffen, da mind. 700 m entfernt.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete gem. WHG
Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes „Nordheide“ im Bereich der Schutzzone IIIB.

NWaldLG

Gemäß des Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung ist Wald zu sichern und zu schützen und eine Waldumwandlung nur unter bestimmten Voraussetzungen und bei einer entsprechenden Ersatzaufforstung zulässig.

Im Plangebiet selbst befindet und der näheren Umgebung befindet sich kein Wald.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis 2013

Im Landschaftsrahmenplan des Heidekreises (Stand 2013) wird für das Plangebiet eine sehr geringe bis geringe Bedeutung dargestellt. Im Rahmen der Karte Landschaftsbild wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit als gering bis mittel beschrieben. Die Karte Besondere Werte von Böden nimmt keine besondere Darstellung vor. Im Rahmen der Karte Wasser- und Stoffretention werden für das Plangebiet „Bereiche mit hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation“ und „Bereiche mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung“ dargestellt. Im Rahmen der Karte Zielkonzept werden keine besonderen Darstellungen getroffen. Im Rahmen der Karte Zielkonzept / Verbundsystem werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen getroffen. Im Rahmen der Karte Schutzgebiete werden für das Plangebiet ebenfalls keine besonderen Darstellungen getroffen.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Schneverdingen nicht vor.

6.3.2 Landschaftsbild

Der Wert des Landschaftsbildes wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis als „gering bis mittel“ eingestuft. Erlebniswirksame Landschaftselemente sind die z.T. Baumbestände entlang Poststraße.

Es wird eine hinreichend wirksame Eingrünung vorgesehen.

6.3.3 Eingriffsvermeidung

Neben den als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäumen enthält der Bebauungsplan weitere Festsetzungen zur Eingriffsminderung:

Die Dächer baulicher Anlagen inkl. von Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen, sofern diese größer als 30 m² sind. Die Regelung bildet einen Anreiz zum Klimaschutz, den Bau kompakt auszuführen, ist andererseits auch der Anwendbarkeit geschuldet: Unter 30 m² Grundfläche sind diese Anlagen genehmigungsfrei.

Weiterhin enthält der Bebauungsplan eine Regelung, um eine dauerhafte Außenbeleuchtung des Grundstücks, sei es der Gebäude, von Gehölzen oder sonstiger Elemente, zu unterbinden. Die Regelung dient nicht nur dem Schutz des Nachbarn vor visuellen Beeinträchtigungen, sondern in erster Linie dem Insektenschutz, da jedwede – zumal unnötige – nächtliche Lichtquelle negativ zu werten ist.

Anders als bei der beschriebenen Beleuchtung auf den privaten Flächen ist ein Mindestmaß an Straßen- / Wegebeleuchtung im Bereich der Feuerwehr erforderlich. Hierfür werden daher „insektenfreundliche“ Leuchtmittel sowie eine eingriffsmindernde Ausrichtung der Lichtpunkte festgesetzt.

6.3.4 Artenschutz

Zum Belang Artenschutz ist im Sinne § 44 BNatSchG die Ausarbeitung eines Fachgutachtens durch ein anerkanntes Büro notwendig. Dieses Gutachten wurde entsprechend beauftragt und die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung in die Planung mit aufgenommen.

6.3.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahrensverlauf auf Grundlage der sich konkretisierenden Planungen erarbeitet (umweltfachlicher Beitrag). Zur Entwurfsfassung erfolgt an dieser Stelle eine Ergänzung.

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit zu kalkulieren, das überwiegend außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist.

6.4 Belange der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, „§ 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

6.5 Belange der Wasserwirtschaft

klassifizierte Fließgewässer werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes „Nordheide“ in der Schutzzone IIIB.

6.6 Belange des Brandschutzes

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es sind

angesichts der geplanten Nutzungen von einer Menge von mind. 1.600 l/min Grundschutz über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung vorzuhalten. Dabei muss aber eine Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150 m erreicht werden können.

Ein ggf. über den Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf ist im Rahmen des Objektschutzes sicher zu stellen, d.h. jeweils standortnah über Zisternen o.ä. oder aber über Löschwasserbrunnen im Plangebiet.

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Stadt Schneverdingen.

6.7 Belange des Bildungswesens

Die Belange des Bildungswesens werden durch die vorliegende Planung nicht maßgeblich berührt. Weitere Ausführungen dazu erfolgen erforderlichenfalls im Verfahrensverlauf.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasser- und Stromversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen über den Ausbau des bestehenden Netzes sichergestellt.

Eine Versorgung des Gebietes mit fossilen Energieträgern ist nicht vorgesehen, vgl. textl. Festsetzung § 3.

7.2 Abwasserbeseitigung

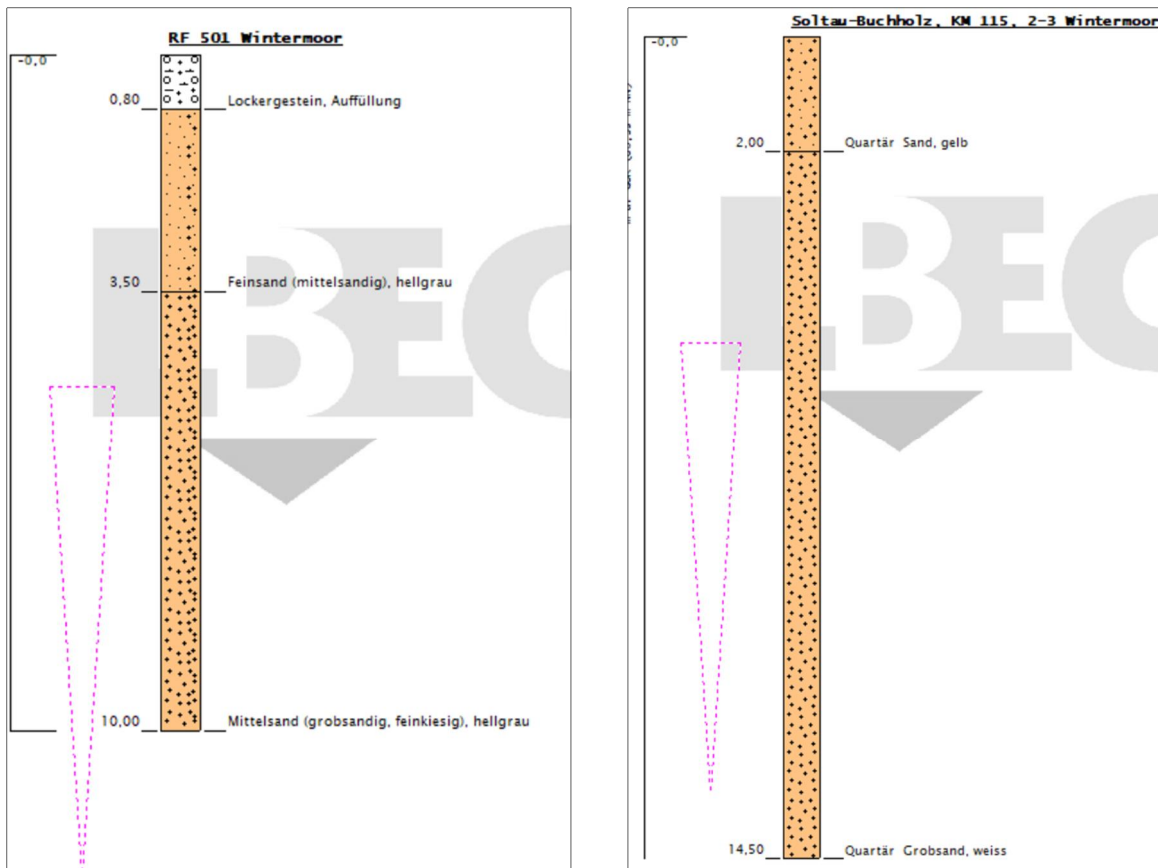
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das städtische Kanalnetz und durch die städtische Kläranlage. Die Kapazitäten der zentralen Kläranlage der Stadt Schneverdingen sind hierzu ausreichend.

7.3 Oberflächenentwässerung

Gemäß § 96 (3) des Niedersächsischen Wassergesetzes, NWG, sind zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde die Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Es wird zum derzeitigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, vgl. nachstehende Abbildungen.

Abbildung 7: Bohrprofile aus dem Teiländerungsbereich 1 (links) und der näheren Umgebung (rechts)⁴



7.4 Müllbeseitigung Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den zentralen Versorgungsträger AHK Abfallwirtschaft Heidekreis.

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den zentralen Versorgungsträger AHK Abfallwirtschaft Heidekreis.

7.5 Altablagerungen

Nach dem online-Informationssystem des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie LBEG sind Altablagerungen, Rüstungsaltlasten oder Schlammgrubenverdachtsflächen im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Funde von o.g. Ablagerungen gemacht werden, sind diese bei der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

⁴

<https://nibis.lbeg.de/DetailSeitenKartenserver/DetailseitenBohrsaeulenGeodin/Bohrungsseite.aspx?BID=2824HY0001&Seite=1&ART=BDN>

7.6 Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt voraussichtlich durch die Deutsche Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger werden die Deutsche Telekom AG, Ressort BBN 33, Uelzen, sowie andere Telekommunikationsunternehmen, u.a. auch die Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen, frühestmöglich vor Baubeginn informiert.

8 Sonstige Hinweise

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV. Teils des Baugesetzbuches als notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

8.2 Kosten

Die durch das Planverfahren entstehenden Kosten betreffen insbesondere die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sowie die Anlage der öffentlichen Grünflächen und den Bau der Feuerwehr. Diese Mittel werden zu gegebener Zeit im Haushalt der Stadt Schneverdingen bereitgestellt.

9 Flächenbilanzierung

Zum Entwurf.

Teil B:

10 Umweltbericht

10.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrstandortes für die Ortsfeuerwehr Ehrhorn/Wintermoor geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Darüber hinaus soll im südlichen Bereich kleinteilig ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im Norden soll zur Nachnutzung des alten Feuerwehrhauses diese Fläche als Mischgebiet festgesetzt werden. Im Bereich des Feuerwehrhauses soll ebenfalls eine öffentliche Grünfläche als Übungsfläche / Spielplatz festgesetzt werden.

Das Plangebiet umfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Flächen des bestehenden Feuerwehrhauses und eine Grünfläche mit Spielplatz.

Für das Bauleitplanverfahren ergeben sich im Überblick vor allem folgende umweltrelevante Fragestellungen:

- Auswirkungen (Immissionen) auf benachbarte Nutzungen (schutzbedürftige Wohnnutzung),
- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser.

10.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Um dem vorgenannten Planungserfordernis nachkommen zu können, wird für das Plangebiet im Rahmen des B-Planes Nr. 3 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, eine Grünfläche, ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht derzeit die Darstellung von Grünflächen, einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und Flächen für die Landwirtschaft vor.

Durch die Planung möchte die Stadt Schneverdingen für die Ortschaft Ehrhorn einen Standort für eine leistungsfähige Feuerwehr schaffen und somit die öffentliche Sicherheit und den Brandschutz sicherstellen. Somit kann ebenfalls den geänderten Anforderungen an einen Feuerwehrstandort, durch die gestiegenen Anforderungen an die Ausstattung und Fahrzeugtechnik, durch die vorliegende Planung Rechnung getragen werden.

Auch der Eigenbedarf nach Wohnbauland und die Nachnutzung des alten Feuerwehrstandortes kann mit der vorliegenden Planung gedeckt werden.

10.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

Zu prüfen ist, ob die Eingriffsfläche Teil eines Schutzgebietes im Sinne der §§ 23 - 29 BNatSchG ist. Die Prüfung ergab, dass sich das Plangebiet innerhalb des Naturparks Lüneburger Heide befindet. In § 27 BNatSchG und § 20 NAGBNatSchG ist festgelegt, dass Naturparks einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende, großräumige Gebiete, die größtenteils aus Landschafts- oder Naturschutzgebieten bestehen, sind. Kennzeichnend sind eine große Arten- und Biotopvielfalt und eine durch vielfältige Nutzungen geprägte Landschaft. Es handelt sich um Gebiete, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird. Die Errichtung einer Feuerwehr und wenigen Wohnbauplätzen widerspricht nicht den oben genannten Zweck von Naturparks.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzkategorien sind nicht unmittelbar betroffen, da mind. 700 m entfernt.

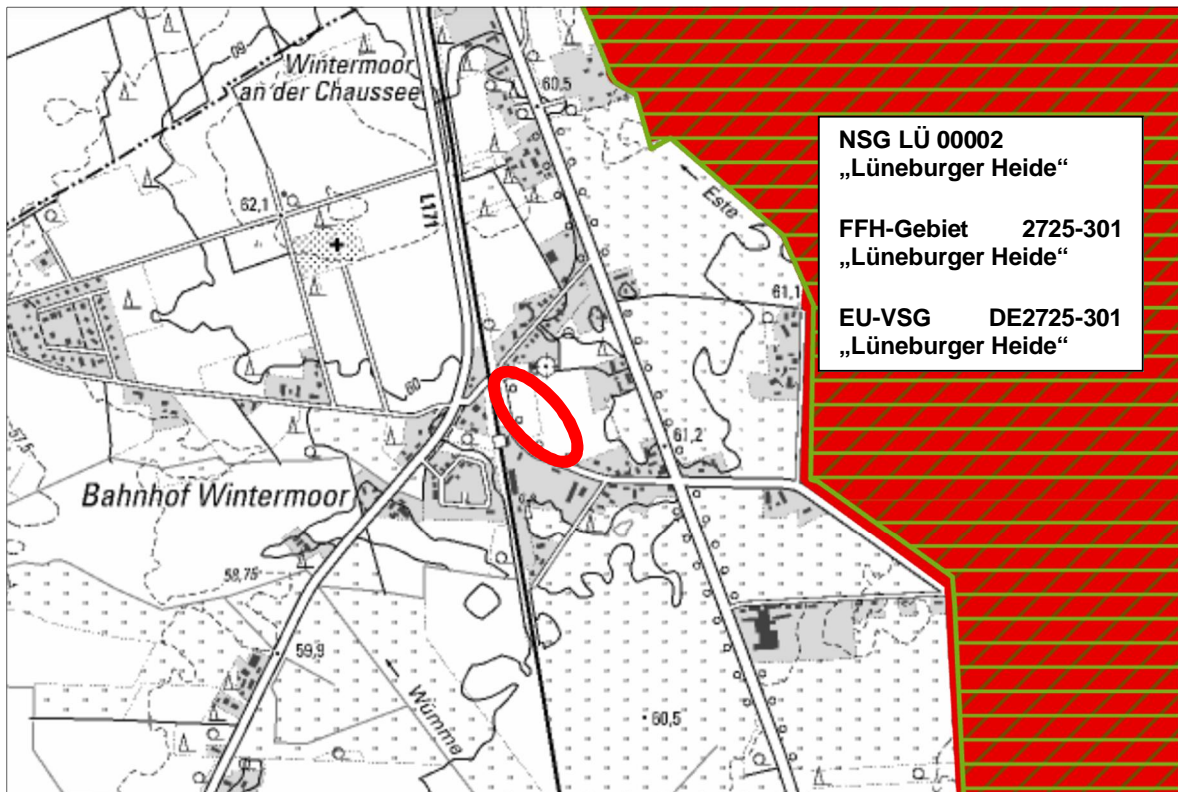
Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete gem. WHG
Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes „Nordheide“ im Bereich der Schutzzone IIIB.

NWaldLG

Gemäß des Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung ist Wald zu sichern und zu schützen und eine Waldumwandlung nur unter bestimmten Voraussetzungen und bei einer entsprechenden Ersatzaufforstung zulässig.

Im Plangebiet selbst und der näheren Umgebung befindet sich kein Wald.

Abbildung 8: Übersicht Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes⁵



Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft getroffen.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis 2013

Im Landschaftsrahmenplan des Heidekreises (Stand 2013) wird für das Plangebiet eine sehr geringe bis geringe Bedeutung dargestellt. Im Rahmen der Karte Landschaftsbild wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit als gering bis mittel beschreiben. Die Karte Besondere Werte von Böden nimmt keine besondere Darstellung vor. Im Rahmen der Karte Wasser- und Stoffretention werden für das Plangebiet „Bereiche mit hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation“ und „Bereiche mit sehr hoher Nitrat auswaschungsgefährdung“ dargestellt. Im Rahmen der Karte Zielkonzept werden keine besonderen Darstellungen getroffen. Im Rahmen der Karte Zielkonzept / Verbundsystem werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen getroffen. Im Rahmen der Karte Schutzgebiete werden für das Plangebiet ebenfalls keine besonderen Darstellungen getroffen.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Schneverdingen nicht vor.

⁵ <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

10.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, bereits bebaute Flächen und als Grünflächen mit Spielplatznutzung dar. Straßenbegleitend befinden sich Gehölzstrukturen. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als allgemein dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, wäre eine Sicherstellung der öffentlichen Sicherheit und des Brandschutzes nicht möglich. Die landwirtschaftlichen Flächen würden weiterhin intensiv bewirtschaftet werden. Eine Ertüchtigung des Feuerwehrstandortes des Feuerwehrstandortes wäre nicht möglich. Auch der Eigenbedarf an Wohnbauland müsste an einem anderen Standort gedeckt werden.

10.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes umfassen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, bereits bebaute Flächen und Grünflächen mit Spielplatznutzung. Im Westen/Süden verläuft die Poststraße. In südliche Richtung befindet sich Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen. In südlicher Richtung befindet sich schutzwürdige Wohnbebauung. Im Norden befindet sich ein Schießstand und die Feuerwehr.

Das Plangebiet hat für die Erholung der Bevölkerung keine maßgebliche Bedeutung, da die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Wegeverbindungen erschlossen sind. Die Grünfläche mit Spielplatz hat eine Bedeutung für die Bevölkerung.

Bewertung:

Das Plangebiet selbst und in der Umgebung befindet sich verschiedene Emissionsorte/Immissionsorte, die im Zuge der Planung näher betrachtet werden müssen. Zur Entwurfsfassung wird ein entsprechendes Schalltechnisches Gutachten der Planung beigelegt.

Zu der Betrachtung zählen der geplante Feuerwehrstandort, die geplanten Wohnbauflächen, der vorhandene Schießstand, die angrenzende B3 und die Bahnstrecke, sowie die gewerblichen Nutzungen (Zimmerreibeetrieb).

Das Plangebiet hat für die Erholung der Bevölkerung keine maßgebliche Bedeutung, da die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Wegeverbindungen erschlossen sind.

Während der Bauphase ist mit temporären Lärmimmissionen durch z.B. Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung und das Wohnumfeld des Menschen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein erhebliches Risiko aus der geplanten Nutzung. Zur Entwurfsfassung wird das Schallgutachten der Planung beigelegt.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, durch Grünflächen mit Spielplatz und bestehenden baulichen Anlagen geprägt. Straßenbegleitend befinden sich Gehölzstrukturen. Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten Arten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) wird eine artenschutzrechtliche Kartierung zur Entwurfsfassung durchgeführt.

Bewertung:

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Ferner werden durch den Bau- und Betrieb landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen in Anspruch genommen und es werden Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Es wird eine Eingrünung des Gebietes festgesetzt.

Aufgrund der vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zu bestehenden Nutzungen ist durch die Planung eine Gefährdung der biologischen Vielfalt nicht erkennbar.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen resultiert nach derzeitigem Kenntnisstand ein allgemeines Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Zur Entwurfsfassung werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung der Planung beigefügt.

Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung:

Im Plangebiet steht ein sehr tiefer Podsol-Gley an.⁶

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

- eine natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen,
- er ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- er fungiert als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- und er erfüllt Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die unversiegelten Flächen sind durch menschliche Nutzung überprägt (Stoffeinträge etc.).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering angegeben.⁷

Altlandlagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.⁸

⁶ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

⁷ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

⁸ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das Plangebiet liegt im Bereich bereits vorhandener Bebauung.

Aus bodenschutzfachlicher sollten im Rahmen der Ausführungsplanung Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen durchgeführt werden. Der vorhandene Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden.

Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639).

Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden.

Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Alttablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.⁹

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das Plangebiet liegt im Bereich bereits vorhandener Bebauung und dient der Sicherstellung der öffentlichen Sicherheit und des Brandschutzes.

Im Zuge der nachfolgenden Ausführungsplanung sind insbesondere die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau –Bodenarbeiten und die DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial anzuwenden.

Bewertung:

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Errichtung eines Feuerwehrhauses handelt und andere Flächen sich aufgrund der Lage, der Umgebungsnutzungen und der Erreichbarkeit weniger bis gar nicht eignen, stellen sich mögliche Alternativen als nicht zielführend dar.

Durch die Planung sollen Teile des Plangebietes, die bisher als landwirtschaftliche Flächen/Grünflächen genutzt wurden, einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebs-

⁹ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

phase). In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind. Während der Bauphase ist auf den Baustraßen mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Zur Vermeidung wird zusätzlich die zulässige Versiegelungsrate begrenzt. Durch die Planung sollen die Flächen des Plangebietes einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind.

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Grünflächen ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden und Fläche. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen sind im Zuge der Ausführungsplanung Maßnahmen zum Schutz des Bodens durchzuführen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes „Nordheide“ im Bereich der Schutzzone IIIB.

Die unversiegelten Flächen weisen für die natürliche Grundwassersituation eine allgemeine Bedeutung auf.

Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase). Geplant ist allerdings eine örtliche Versickerung, die diese Gefahr reduziert. Dies wird zur Entwurfsfassung konkretisiert.

Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der geplanten Versiegelung resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen. Nähere Ausführungen insb. zur Oberflächenwasserableitung erfolgen konkret dann zur Entwurfsfassung.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Das Plangebiet wird geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen, einer Grünfläche mit Spielplatz und bebauten Bereichen, die aufgrund ihrer Eigenschaften teilweise eine Funktion als klimatischen Ausgleichsraum aufweisen. Es herrscht ein Freilandklima ohne

nennenswerte Belastungswirkungen. In der Umgebung des Plangebietes bestehen Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen der B3 und der L 171.

Bewertung:

Das Geländeklima wird sich durch die geplante Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Verdunstung verändern. Jedoch befinden sich in der unmittelbaren Umgebung weiterhin Ackerflächen, die ihre klimatischen Funktionen beibehalten werden. Eine erhebliche Verschlechterung des Geländeklimas ist daher nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase) Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

In der Umweltprüfung wird aufgrund des nicht vorhandenen Risikos auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich im direkten nördlichen Anschluss an die „Poststraße“. Straßenbegleitend befinden sich Gehölzbestände. Diese bleiben im Zuge der Planung voraussichtlich erhalten. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit als gering bis mittel beschrieben.

Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Es wird eine Eingrünung des Plangebietes festgesetzt, die der Wertigkeit des Teilraumes Rechnung trägt.

Die Höhenentwicklung der zu erwartenden baulichen Anlagen werden im Zuge der vorliegenden Planung begrenzt.

Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie von Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung), ist für das Schutzgut Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Das Vorkommen von Kulturgütern im Plangebiet oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt. Eine Freilegung archäologischer Fundstellen ist jedoch nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, ist das weitere Vorgehen mit dem Landkreis Heidekreis abzustimmen.

Bewertung:

Während der Bauphase ist eine Freilegung archäologischer Fundstellen nicht ausgeschlossen. Während der Betriebsphase ist eine Freilegung nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, „§ 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)

Beschreibung / Bewertung:

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

10.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei Durchführung der Planung, auch während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von baulichen Anlagen zu rechnen.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Nähe zu bereits bestehender Bebauung und die überwiegende Inanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grünflächen mit Spielplatznutzung ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.
- cc.)** Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können konkreten Angaben zur der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung bereits weitestgehend getroffen werden. Durch die derzeit geplante Nutzung als Feuerwehrstandort lassen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Rückschlüsse auf problematische Emissionen schließen. Eine schalltechnische Untersuchung wird zur Entwurfsfassung dargelegt.
- dd.)** Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihre Beseitigung und Verwertung nicht abschließend abzusehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass durch die Nutzung als Feuerwehrstandort keine Rückschlüsse auf problematische Abfälle zu schließen sind. Nähere Angaben sind auf Ebene der Bauantragsstellung zu treffen.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu betrachten. Das Risiko auf das kulturelle Erbe wird durch einen Hinweis auf

die Meldepflicht bei Bodenfunden minimiert. Unfälle und Katastrophen sind, unter Annahme der Nutzung als Feuerwehrstandort, für gering zu erachten.

- ff.)** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Vorbelastung nachzeitigem Kenntnisstand als gering zu beschreiben.
- hh.)** Es ist nachzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Eine Prüfung kann konkret erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens erfolgen.

Generell gilt, dass aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereichs und der geplanten Nutzung etwaige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, wie auch der Bau- und Betriebsphase, im Abgleich zum Status-Quo, nicht erheblich zu sein scheinen.

10.7 Artenschutzrechtliche Belange

Zum Belang Artenschutz ist im Sinne § 44 BNatSchG die Ausarbeitung eines Fachgutachtens durch ein anerkanntes Büro notwendig. Dieses Gutachten wurde entsprechend beauftragt und die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung in die Planung mit aufgenommen.

10.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Das Plangebiet wird zur freien Landschaft landschaftswirksam eingegrünt. Zudem werden baugestalterische Vorgaben gemacht.

Darüber hinaus werden die max. zulässige Versiegelung und die Regenwasserbewirtschaftung geregelt.

10.9 Alternativen (Ziele und Standort)

Das in der Ortschaft Ehrhorn vorhandene Feuerwehrhaus entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und die Mängel sind durch die Stadt Schneverdingen zu beheben. Ein Bestandsschutz für die Gebäude besteht nicht. Eine Ertüchtigung oder ein Neubau ist an den bestehenden Standorten aufgrund des Platzmangels auf dem Grundstück nicht möglich.

Daher hat sich die Stadt Schneverdingen entschlossen, für die Ortsfeuerwehr die freiwillige Feuerwehr Ehrhorn/Wintermoor einen neuen Stützpunkt zu errichten. Dieser Standort muss die heutigen Anforderungen an einen Feuerwehrstandort in der Größenordnung erfüllen. Es besteht ein Platzbedarf für mind. 60 Kameraden.

Zur Standortauswahl mussten insbesondere für einen Feuerwehrstandort zur Sicherstellung der öffentlichen Sicherheit einige Kriterien Anwendung finden. Zum einen muss eine optimale Erreichbarkeit und Einsatzzeit für das betroffene Gemeindegebiet sichergestellt werden.

Diese Kriterien, die sich aus den Vorgaben der Feuerwehrunfallkasse ergeben, werden im Plangebiet erfüllt. Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung über die „Poststraße“ an die L 171. Darüber hinaus stellt sich das Plangebiet als ausreichend dimensioniert dar, die Platzanforderungen zu erfüllen.

Darüber hinaus steht die Fläche einer baulichen Entwicklung zur Verfügung. Die vorhandenen Erschließungsstrukturen können genutzt werden. Zur Verträglichkeit mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung wird zur Entwurfsfassung ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Die Inanspruchnahme des Plangebietes kann somit nachvollziehbar begründet werden. Der Flächenzuschnitt selbst begründet sich in der erforderlichen Größe von Ansiedlungsflächen für einen zeitgemäßen Feuerwehrstandort.

Die Flächen und Gebäude im Plangebiet werden durch artenschutzrechtliche Kartierungen untersucht. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung der Planung beigelegt.

Darüber hinaus bietet sich der Lückenschluss mit der geplanten Wohnbebauung im Zuge der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen an.

Unter diesen Voraussetzungen möchte die Stadt Schneverdingen die Entwicklungspotentiale am Standort nutzen. Darüber hinaus sind durch die Nähe zum alten Feuerwehrstandort die Erschließungsvorteile des Standortes weiterhin nutzbar.

Insgesamt ist bei der Betrachtung und der Suche nach Standorten für Feuerwachen zu beachten, dass es Vorgaben gibt, zu den Einsatz- und Alarmzeiten. Diese müssen eingehalten werden. Ein Standort im Außenbereich und der Peripherie scheidet somit gänzlich aus, da die Anfahrt der Mannschaft im Zweifel wertvolle Zeit in Anspruch nimmt und die Einsatz- und Alarmzeiten nicht eingehalten werden können. Darüber hinaus ist eine Feuerwehr und die damit verbundenen Aktivitäten (Jugendfeuerwehr, Ehrenamt etc.) von der Gemeinschaft und dem Miteinander in einem Ort geprägt. Feuerwehren und die damit verbundenen, nicht durch Minderungsmaßnahmen zu vermeidende Geräusche, erfahren in aller Regel eine gesellschaftliche Akzeptanz und sind von der Bevölkerung akzeptiert und auch hinzunehmen.

10.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahrensverlauf auf Grundlage der sich konkretisierenden Planungen erarbeitet (umweltfachlicher Beitrag). Zur Entwurfsfassung erfolgt an dieser Stelle eine Ergänzung.

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit zu kalkulieren, das überwiegend außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist.

10.11 Überwachung / Schwierigkeiten

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Planung sind im Umweltbericht überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Planung vorliegen. Eine schalltechnische Untersuchung und eine artenschutzrechtliche Kartierung wird zur Entwurfsfassung durchgeführt und die Ergebnisse der Planung beigefügt.

Die Überwachung der künftigen Kompensationsmaßnahmen und Pflanzungen erfolgt sinnvollerweise durch die Stadt Schneverdingen, da diese infolge der räumlichen Nähe einen guten Überblick über die Maßnahmendurchführung hat (Monitoring). Zur Überwachung der Umweltauswirkungen gehört auch der Immissionsaspekt, sprich die Stadt sollte gegenüber etwaigen nachbarschaftlichen Beschwerden oder Rückmeldungen offen sein.

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, sollte durch die Stadt Schneverdingen erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen zu ergreifen.

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder vermeintliche Erkenntnislücken sind nach diesseitiger Ansicht nicht gegeben.

10.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 1,7 ha und liegt östlich der L 171 und westlich der B3 in der Ortschaft Ehrhorn. Das Plangebiet wird geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Grünflächen mit Spielplatznutzung und bereits bebauten Flächen. Straßenbegleitend befinden sich Gehölzstrukturen.

Ziele der Planung:

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines neuen Feuerwehrhauses, sowie die notwendigen Übungsflächen, für die freiwillige Feuerwehr Wintermoor/Ehrhorn geschaffen werden.

Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauland in Ehrhorn geschaffen werden, sowie für die Nachnutzung des alten Feuerwehrhauses.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Artenschutzrechtliche Belange werden mittels Kartierung fachgutachterlich untersucht. Zur Entwurfsfassung werden die Ergebnisse der Planung beigefügt.

Die Lärmauswirkungen werden ebenfalls zur Entwurfsfassung fachgutachterlich untersucht.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden / Fläche durch die Neuversiegelung im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen und der Grünflächen zu erwarten. Eine abschließende Bilanzierung erfolgt zur Entwurfsfassung.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden voraussichtlich durch eine örtliche Versickerung minimiert. Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes „Nordheide“ im Bereich der Schutzzone IIIB.

Aufgrund der Eingrünung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

Kompensation des Eingriffs:

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahrensverlauf auf Grundlage der sich konkretisierenden Planungen erarbeitet (umweltfachlicher Beitrag). Zur Entwurfsfassung erfolgt an dieser Stelle eine Ergänzung.

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit zu kalkulieren, das überwiegend außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist.

Planungsalternativen:

Angesichts des geplanten Feuerwehrstandortes für die Ortschaft Ehrhorn/Wintermoor sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative, aufgrund der Anforderungen an die Erreichbarkeit und Verfügbarkeit von Flächen, nicht gegeben. Ferner wird durch die Erweiterung die Inanspruchnahme eines gänzlich neuen Standorts und die damit verbundenen Erschließungsarbeiten vermeiden und somit bisher unbelastete Landschaftsteilräume geschont.

11 Quellenangaben:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2022)
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis 2015 (Entwurf)
- Flächennutzungsplan der Stadt Schneverdingen
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2023
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2023

Teil C:

10 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung

-

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplans Ehrhorn Nr. 3 „Poststraße“ der Stadt Schneverdingen inklusive Umweltbericht wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Stadt Schneverdingen beschlossen.

Schneverdingen,

L. S.

Die Bürgermeisterin

Vorgelegt durch:

H&P, Laatzen, März 2023 in Zusammenarbeit mit der Stadt Schneverdingen, FB III