



STADT SCHNEVERDINGEN

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 83

„ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET SÜDRING“
- mit örtlicher Bauvorschrift -

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a BauGB

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 83
„Erweiterung Gewerbegebiet Südring“

1. Einleitung

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Gewerbegebiete (Ge) in einer Nettogröße von ca. 11,78 ha realisieren zu können (Neuausweisung).

Das Planungserfordernis für den Bebauungsplan Nr. 83 begründet sich in einem ermittelten Flächenneubedarf von rund 10,58 ha Nettogewerbebauland bis zum Jahr 2033. Der Stadt Schneverdingen liegt derzeit eine Nachfrage nach rund 4,7 ha Nettogewerbebauland vor, die als Nachholbedarf - resultierend aus einer seit dem Jahr 2013 nicht mehr erfolgten Neuausweisung von Gewerbebauland – zeitnah zu befriedigen ist. Dieser Bedarf ist dem Prognosewert von 10,58 ha hinzuzurechnen.

Tatsächlich stehen der Stadt Schneverdingen zur Deckung des zu erwartenden Gewerbeflächenbedarfes Flächenreserven in einer Größe von ca. 1,16 ha zur Verfügung. Dieser Wert ist von dem Bedarf an Neuausweisung zu subtrahieren. Es errechnet sich ein Gewerbeflächenbedarf (Neuausweisung) von rund 14,11 ha (netto).

In Anbetracht des oft als Flächenfraß bezeichneten Flächenverbrauchs durch Siedlungsentwicklung kommt der Weiterentwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Gewerbegebiete sowie der Reaktivierung von Brachen und Innenbereichsflächen grundsätzlich eine besondere Bedeutung zu. In den Gewerbegebieten der Stadt Schneverdingen sind allerdings keine ungenutzten verwahrlosten Grundstücke oder gar Brachen vorhanden. Bei Betriebsaufgaben oder Betriebsverlagerungen erfolgt erfahrungsgemäß eine zeitnahe Folgenutzung der freiwerdenden Gewerbeimmobilien.

Für die genutzten Gewerbegrundstücke bestehen so gut wie keine Möglichkeiten einer Nutzungsintensivierung im Sinne einer Innenentwicklung, wie z.B. durch Grundstücksteilungen und Veräußerungen an Interessenten.

Auch eine Änderung des für die Gewerbegebiete geltenden Planungsrechtes führt zu keiner Forcierung einer Innenverdichtung. Die in der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen zeichnen sich in der Regel durch sehr großzügig geschnittene Baufelder und ein gewerbegebietstypisches Maß der baulichen Nutzung aus.

Weitere Potentialflächen, die sich konfliktfrei und in ausreichender Größe für eine gewerbliche Innenentwicklung eignen würden, sind im städtebaulichen Gesamtgefüge des Kernortes der Stadt Schneverdingen nicht auszumachen.

Die Stadt Schneverdingen hat ein berechtigtes Interesse an einer bedarfsgerechten Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen, da sie nur hiermit eine ausreichende Daseins-

vorsorge an Gewerbeflächen für ihre Wirtschaftsentwicklung gewährleisten kann. Die Bereitstellung von gewerblichem Bauland dient auch der Stärkung des Wirtschaftsraumes Heide region und darüber hinaus des Heidekreises.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Südring wird im Parallelverfahren durch die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 83 bauleitplanerisch abgesichert. Für beide Bauleitplanverfahren wurde ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erstellt¹. Neben der allgemeineren Darstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes führt der für den Bebauungsplan erforderliche Umweltbericht auf Grund der konkretisierten Planung eine differenziertere Umweltprüfung durch.

Eingriffe in den Naturhaushalt / Betroffenheit von Schutzgütern

Mit dem Bebauungsplan Nr. 83 wird ein Verlust von 8.853 qm Waldfläche im Sinne des NWaldLG vorbereitet (ehemaligen Weihnachtsbaumplantage). Bei Umsetzung der Planung gehen Biotoptypen mit überwiegend mittlerer bis sehr geringer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verloren. Durch die Umsetzung des Planvorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf gefährdete Pflanzenarten (Arten der Roten Liste) oder Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie zu erwarten. Bei der Bestandserfassung wurden keine gefährdeten Arten festgestellt. Durch eine anlagebedingte Überbauung gehen Lebensstätten von Brutvogelarten des Offenlands und des Halboffenlands verloren. Betroffen sind jeweils auch ein Brutplatz der artenschutzrechtlich relevanten Arten Bluthänfling und Goldammer. Zudem verringert sich der real nutzbare Lebensraum der Arten des Offenlands und Halboffenlands. Baubedingt können Fledermäuse bei Baumrodungen verletzt oder getötet werden. Ziel der Stadt Schneverdingen ist es, Gehölze mit Quartierspotential zu erhalten: Zwei Bäume mit Astlöchern in einer Baumhecke, die in Teilen für eine Feuerwehrumfahrt entfernt wird, sollen daher erhalten werden. Es werden keine essentiellen Jagdgebiete für Fledermäuse überbaut. Amphibiengewässer werden im Zuge des Vorhabens nicht beansprucht. Bisher kann nicht ausgeschlossen werden, dass Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83, die überbaut werden können, als Landhabitats von Amphibien genutzt werden. Essenzielle Wanderbeziehungen von Amphibien in ost-westlicher Richtung bleiben erhalten. Wanderbeziehungen in nord-südlicher Richtung entlang des Bahndamms bleiben ebenfalls erhalten. Die Neuversiegelung von Boden führt zum vollständigen Verlust der Regulationsfunktion für den Boden- und Bodenwasserhaushalt sowie seiner Bedeutung als biotischer Lebensraum. Zudem besitzen etwa 0,62 ha der potenziell versiegelten Böden einen besonderen Schutzbedarf dar, weil diese im LRP als Heidepodsol dargestellt sind. Die Auswirkungen sind für das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 befindet sich größtenteils in einem Wasserschutzgebiet der Schutzzone III. Seitens des Landkreises Heidekreis wurde am 11.02.2016 die Erlaubnis zur Ausweisung eines Baugebietes für die Erweiterung des Gewerbegebietes Schneverdingen Süd mit Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung im Wasserschutzgebiet Schneverdingen erteilt. Grundlage der Genehmigung ist ein Geohydrologisches Gutachten² sowie eine Dokumentation von Felduntersuchungen. In dem Gutachten wird herausgestellt, dass aufgrund der hydrogeologischen Standortgegebenheiten im Plangebiet nach Maßgabe vorliegender Unterlagen eine nachteilige Auswirkung auf die genutzte Grundwasserressource durch eine Gewerbegebietserweiterung nicht mit

¹ Gruppe Freiraumplanung, Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 83 vom 19.08.2019

² GeoDienste GmbH, Garbsen (08/2015): Geplante Erweiterung Gewerbegebiet Süd der Stadt Schneverdingen - Hydrogeologische Erstbewertung

letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Jedoch sind nach derzeitiger Kenntnislage die hydrogeologischen Bedingungen im unmittelbaren Untergrund der Erweiterungsflächen aufgrund der Ausprägung der grundwasserüberdeckenden Schichten durchaus als günstig anzusehen. Hier besteht ein hohes Schutzpotenzial. In Anbetracht der eher geringen Flächengröße des Plangebiets sind unerwartete gefährdungsträchtige Ausdünnungen der bindigen Deckschicht im Aktivitätsbereich unwahrscheinlich.

Die o. g. Erlaubniserteilung ist mit Auflagen und Hinweisen versehen, dass verschiedene in Wasserschutzgebieten geltende Richtlinien und Regelwerke für den Straßen- und Kanalbau zu beachten sind, ein Regenwasserrückhaltebecken herzustellen ist und jedes Einzelvorhaben im Wasserschutzgebiet wasserrechtlich erlaubt werden muss. Auf dieser Basis werden Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Schmutzwasser weitgehend vermieden.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Stillgewässern sind nicht zu erwarten. Für das Fließgewässer Veerse sind umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen beabsichtigt (siehe auch unter Kompensation). Vorgesehen ist eine Verlängerung der Lauflänge durch eine mäandrierende Linienführung. Die Veerse soll eine Mittelwasserrinne und einen künstlichen Talraum erhalten.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

Da die das Landschaftsbild in hohem Maße prägenden Waldgebiete und Gehölzstreifen an den Rändern des Plangebietes von der Planung nicht beeinträchtigt werden, liegt keine Beeinträchtigung der Fernwirkung vor. Insgesamt wird der Eingriff in das Landschaftsbild als nicht erheblich gewertet. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion für den Menschen werden nicht erwartet.

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Nord anfertigt³.

In der näheren Umgebung des Plangebietes ist als bestehende verkehrliche Emissionsquelle der Schienenverkehr auf der DB-Schienenstrecke 1712 zu nennen. Grundsätzlich verfolgt die Stadt Schneverdingen die Planungsabsicht, dass in dem neu geschaffenen Gewerbegebiet eine der gewerblichen Nutzung zugeordnete Wohnnutzung im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein soll. In der o. g. Untersuchung wurden passive Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt, die durch die Stadt Schneverdingen weiter verfolgt werden. Insbesondere sprechen hierbei die negativen optisch-visuellen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild gegen die Errichtung einer Lärmschutzwand (aktiver Schallschutz) parallel zur Bahntrasse entlang der östlichen Grenze des Gewerbegebietes. Angesichts einer nur ausnahmsweise zulässigen und im Umfang untergeordneten Wohnnutzung im Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 3 BauNVO) sind solche aktiven Schallschutzmaßnahmen in ihrem Aufwand unverhältnismäßig. Die Stadt Schneverdingen hat sich daher dazu entschlossen, keine Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG darzustellen. Im Bebauungsplan Nr. 83 im Parallelverfahren werden geeignete passive Schallschutzmaßnahmen in die Abwägung eingestellt und festgesetzt.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Wohnnutzungen (Immissionsorte im Ortsteil Gallhorn). Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes werden die im Plangebiet zu erwartenden gewerblichen Geräuschemissionen auf ein zulässiges Maß begrenzt. Hierzu hat die

³ TÜV Nord Umweltschutz, (2018)

„Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Südring in Schneverdingen“ vom 12.07.2018

Stadt Schneverdingen in der o.g. schalltechnischen Untersuchung eine Emissionskontingentierung durchführen lassen, so dass an keinem der zugrunde gelegten Immissionsorte der Gesamt-Immissionswert durch die energetische Summe der Immissionskontingente überschritten wird. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt Schneverdingen zu der Auffassung gelangt, die in o.g. Untersuchung aufgezeigten passiven Schallschutzmaßnahmen (Emissionskontingentierung) zu verfolgen. Wie bereits bei den passiven Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm sollen zwischen den Immissionspunkten und den künftigen Gewerbeflächen keine Lärmschutzwälle oder Wände zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung vor Gewerbelärm errichtet werden (Erhalt des Ortsbildes). Die Stadt Schneverdingen hat sich daher auch in diesem Fall dazu entschlossen, keine Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG darzustellen, sondern im Bebauungsplan Nr. 83 passive Schallschutzmaßnahmen (Kontingentierung) festzusetzen.

Es werden somit keine erheblichen Beeinträchtigungen für Menschen und ihre Gesundheit erwartet.

Potenziell ist mit Bodenfunden gem. § 3 Abs. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz zu rechnen, und notwendige Erdarbeiten sind gem. § 13 NDSchG genehmigungspflichtig. Die Stadt Schneverdingen wird im Vorfeld der Erschließungsarbeiten einen Antrag auf Erlaubnis stellen. Insbesondere soll vor Baubeginn eine Prospektion durch einen Sachverständigen für Archäologie durchgeführt werden.

Kompensation von Eingriffen

Grundlegendes Ziel der mit dem Bebauungsplan Nr. 83 verfolgten Grünordnung ist die Schaffung eines Feuerschutzstreifens entlang des Waldbestandes im westlichen und südwestlichen Anschluss an das Plangebiet. Hierzu sind öffentliche Grünflächen (OEG1) in einer Breite von 12 m mit Festsetzungen vorgesehen, die dem Feuerschutz dienen (Wundstreifen/Mähwiese/Weide/Erdweg). Ergänzt werden diese öffentlichen Grünflächen (OEG 1) mit einer Fläche zum Anpflanzen (..) als weitere öffentliche Grünfläche (OEG 3), die der Eingrünung des Gewerbegebietes hin zum Ortsteil Gallhorn dient. Insgesamt wird mit den öffentlichen Grünflächen OEG 1 und 3 ein durchgängiges Grünband verfolgt, in dem mit der Anlage eines Erdweges auch eine Erschließung zur Pflege dieser Grünflächen und des privaten Waldsaumes, ein Rettungsweg und Bewegungsraum/Ansatzfront für die Feuerwehr geschaffen wird.

Durch das Plangebiet verläuft die unterirdische Erdgastransportleitung Nr. 52 Bomnitz-Schneverdingen, Abschnitt Soltau-Schneverdingen. Ein für diese Transportleitung erforderlicher Schutzstreifen wird als öffentliche Grünfläche (OEG 2) mit Anlage einer Mähwiese/Weide in einer Breite von 7 m (3,5 m beiderseits der Leitungsachse) festgesetzt.

Ein weiteres grundlegendes Ziel der Grünordnung ist die Renaturierung des Fließgewässers 2. Ordnung Veerse. Hierzu werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, in denen die Entwicklung eines Feuchtgrünland-Komplexes (Maßnahme 11 A Umweltbericht), einer lockerem Baum-Strauchhecke (Maßnahme 12 ACEF Umweltbericht als vorgezogene Ersatzmaßnahme für den Verlust von Brutplätzen der artenschutzrechtlich relevanten Arten Bluthänfling und Goldammer) sowie eine Fließgewässerrenaturierung (Maßnahme 13 E Umweltbericht) vorgesehen sind.

Neben der Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsgeboten (Abstand zu Waldrändern, Festsetzung von Abstandsräumen, Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Süden des Geltungsbereichs) werden im Umweltbericht umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung aufgezeigt, die in den Bebauungsplan Nr. 83 aufgenommen werden. Diese beziehen sich auf den Schutz des Bodens, den Schutz von Brutvögeln bei Fällung von

Bäumen und Baufeldfreimachung (Einhaltung von Brut- und Setzzeiten), die Kontrolle von Bäumen mit Quartierpotenzial (z. B. Höhlen, Totholz) auf Fledermausbesatz, den Schutz von Gehölzbeständen, die Vermeidung von Lichtemissionen, zur Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen oder auf eine Verhinderung des Einwanderns von Amphibien und ggfs. Reptilien in den Eingriffsbereich.

Für verbleibende Beeinträchtigungen wird im Umweltbericht der Kompensationsbedarf ermittelt. Bezogen auf den Verlust von Wald (Weihnachtsbaumplantage) ist eine Ersatzaufforstung von 12.394 qm herzustellen. Bezogen auf die Umsetzung der Planung ist gemäß rechnerischer Bilanzierung ein Flächenwert von 307.459 zu kompensieren. Eine Kompensation kann durch die o. g. Maßnahmen im Plangebiet und auf externen Flächen (Teilbereich 2) umgesetzt werden.

Außerhalb des Teilbereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 83 werden in seinem Teilbereich 2 (Ersatzflächenpool „Feldherrenhügel“) die Anlage und Entwicklung von mesophillem Grünland (Maßnahme 14 E Umweltbericht) sowie Ersatzaufforstungen von Wald (Maßnahme 15 E Umweltbericht) festgesetzt. Gemäß Eingriffsbilanzierung (Umweltbericht) wird der Eingriff in Natur und Landschaft mit den getroffenen Maßnahmen vollständig kompensiert. Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurück bleiben. Die gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz werden gem. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag eingehalten. Der Ersatzflächenpool "Feldherrenhügel" befindet sich im Eigentum der Stadt Schneverdingen. Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen ist somit sichergestellt und die Planung ist umsetzbar.

Aus einer FFH-Vorprüfung (Bestandteil des Umweltberichtes) geht hervor, dass für das FFH-Gebiet DE 2725-301 "Lüneburger Heide" durch das Vorhaben, wie es in der vom Vorhabensträger vorgelegten Lösung verfolgt wird, keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund kann auf die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen der Planung auf WRRL-Gewässer wurde festgestellt, dass insgesamt keine erheblichen gewässerökologische Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Eine Verschlechterung des ökologischen bzw. mengenmäßigen (Grundwasser) Zustands tritt nicht ein. Das Vorhaben steht den Bewirtschaftungszielen gemäß § 27 und § 47 WHG nicht entgegen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der **Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 83 geäußert.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** haben die folgenden Anregungen und Bedenken im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingebracht, die wie nachstehend berücksichtigt wurden.

Die im Außenbereich und innerhalb der Maßnahmenfläche A zulässigen Gebäude zum Schutz von Tieren und zur Unterbringung von Geräten etc. wurden gemäß Anregung des Landkreises Heidekreis vom 04.07.2019 in ihrer Größe beschränkt.

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 83 wurde um die Ergebnisse einer vom Landkreis Heidekreis mit Schreiben vom 04.07.2019 angeregten Verkehrsuntersuchung des Verkehrsknotenpunktes K 33 Hemsener Weg – Südring ergänzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der nur geringen zusätzlichen Verkehre an der vorhandenen Einmündung und einer weiterhin sehr guten Verkehrsqualitätsstufe A für die Links-

abbieger sich ein nachträgliches Ausbauerfordernis aus dem Verkehrszuwachs durch die Erweiterung des GE Südring aus verkehrsplanerischer Sicht nicht ableiten lässt. Das heißt, dass die Anlage eines Linksabbiegestreifens im Zuge der K 33 gemäß aktueller Richtlinien grundsätzlich als sinnvoll anzusehen ist, sich aber nicht durch die Erweiterung des GE Südring ergibt.

Die im selben Schreiben des Landkreises Heidekreis enthaltenen Ausführungen zur Ausweisung eines Baugebietes im Wasserschutzgebiet Schneverdingen, Zone IIIA, wurden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, die in der Genehmigung zur „Ausweisung eines Baugebietes für die Erweiterung des Gewerbegebietes Schneverdingen Süd im Wasserschutzgebiet Schneverdingen, Schutzzone IIIA“ enthaltenen Auflagen im Rahmen des B-Planverfahrens verbindlich aufzunehmen, wurde insoweit nachgekommen, als das im Bebauungsplan Nr. 83 umfangreiche nachrichtliche Hinweise hierzu aufgenommen werden.

Der immissionsschutzrechtliche Hinweis des Landkreises Heidekreis auf die zwischenzeitlich eingeführte DIN 4109-1:2016-07 (Lärmpegelbereich bzw. Lärmpegel) wurde mit der Anmerkung zur Kenntnis genommen, dass in der schalltechnischen Untersuchung bereits den Regelungen der zum Zeitpunkt der Erstellung der Untersuchung noch nicht rechtskräftigen DIN 4109-1:2018-01 gefolgt wird.

Die Anregungen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Uelzen (Schreiben vom 13.06.2019) wurden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des angeführten Verbrauches landwirtschaftlicher Flächen und den damit verbundenen Folgen für die Landwirtschaft wurde auf die Ausführungen in der Begründung zu mangelnden gewerblichen Flächenreserven sowie zu fehlenden Möglichkeiten der Innenentwicklung und Nachverdichtung verwiesen. Es wurde herausgestellt, dass die Hergabe der landwirtschaftlichen Flächen auf Freiwilligkeit basierte und im Einvernehmen mit den ehemaligen Landeigentümern vorgenommen wurde.

Die Stellungnahme des Landvolkes Niedersachsen, Kreisverband Lüneburger Heide vom 26.06.2019, wurde bezüglich des landwirtschaftlichen Flächenverbrauches mit gleicher Begründung zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahmen der Versorgungs- und Leitungsträger EWE Netz GmbH (01.07.2019), Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (24.06.2019) sowie der Deutschen Bahn AG (12.06.2019) wurden zur Kenntnis genommen. Soweit erforderlich wurden die bereits im Bebauungsplan Nr. 83 (Parallelverfahren) enthaltenen nachrichtlichen Hinweise um die Belange der Versorgungs- und Leitungsträger ergänzt.

Die vom Unterhaltungsverband Obere Wümme mit Schreiben vom 03.07.2019 gegebenen Hinweise zur konkreten Ausbauplanung des Rückhaltebeckens und zur Fließgewässerrenaturierung wurden mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen, dass der Unterhaltungsverband Obere Wümme grundsätzlich an derartigen Gewässerausbauplanungen beteiligt wird.

Die vom Naturschutzbund Deutschland (12.06.2019) und Naturschutzbund Deutschland Kreisverband Heidekreis (08.06.2019) eingegebenen Hinweise zur naturnahen Ausgestaltung und ausreichenden Dimensionierung des Regenwasserrückhaltebeckens im Süden des Plangebietes wurden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Vorgaben zum Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens im Wasserschutzgebiet durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis ist dieses Becken zum Schutz des Grundwassers als technisches Bauwerk zu errichten. Dessen Dimensionierung erfolgte im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes unter Berücksichtigung vorgegebener Regenwasserereignisse (DWA Arbeitsblatt A 117). Die vom Naturschutzbund gegebenen Hinweise zu Ersatzmaßnahmen (Ersatzaufforstungen, Anlage von extensiven Grünflächen) wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen und Bedenken des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. Ortsgruppe Schneverdingen vom 28.06.2019 wurden zur Kenntnis genommen. Dem in dieser Stellungnahme angeführten vollständigen Verlust an Bodenfunktion und als Lebensraum sowie dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen und der geringeren Grundwassergewinnung wurde entgegnet, dass die natürlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet gemäß Umweltbericht bereits aufgrund der anthropogenen Einflussnahme mehr oder weniger stark überprägt und sowohl in Aufbau und Struktur als auch im Hinblick auf die biotischen Lebensraumfunktion und die Speicher- und Reglerfunktionen des Bodenkörpers stark beeinträchtigt sind. Gemäß geohydrologischem Gutachten (siehe Fußnote 2) spielt der Beitrag der Grundwasserneubildung auf der Fläche des Plangebiets für den Entnahmehorizont nahezu keine Rolle. Das anfallende Niederschlagswasser wird sowohl vor als auch nach der Versiegelung zu großen Teilen über die Vorflut abgeführt. Die Anregungen des BUND zum Einsatz von Betongittersteinen bzw. Schotterrasen sowie zur dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers wurden zur Kenntnis genommen und entgegnet, dass das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes, Zone IIIA, für die Heidjer Stadtwerke liegt. Zur Reduzierung möglicher Folgen im Falle einer Havarie ist es hier geboten, das anfallende Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen über das Kanalnetz dem anzulegenden Regenwasserrückhaltebecken RRB im Süden des Plangebietes zuzuführen.

Die vom BUND angeregte Auswahl des Saatgutes zur Einsaat der öffentlichen Flächen und des Regenwasserrückhaltebeckens (zertifiziertes heimisches Wildpflanzensaatgut) wurde zur Kenntnis genommen. Die Festlegung von Saatgut erfolgt nicht auf Ebene der Bauleitplanung, sondern im Rahmen der konkreten Ausbauplanung. Die geforderte Einbindung der Cittaslow-Projektgruppe „Heide-Blütenstadt“ bei der Auswahl des Saatgutes bzw. der Erstellung von Pflegekonzepten ist grundsätzlich möglich, aber rechtlich nicht auf Ebene der Bauleitplanung zu regeln. Die Hinweise des BUND zur naturnahen Ausgestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens im Süden des Plangebietes wurden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Vorgaben zum Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens im Wasserschutzgebiet durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis ist dieses Becken zum Schutz des Grundwassers als technisches Bauwerk zu errichten.

Die mit Schreiben vom 17.06.2019 seitens des Forstamtes Sellhorn eingebrachten Anregungen zu den Belangen des Waldes wurden zur Kenntnis genommen. Die Auffassung des Forstamtes Sellhorn, zum Schutz von Leben und Gesundheit der Nutzer baulicher Anlagen einen Abstand zwischen Wald und Bebauung einzuhalten, der der möglichen Wachstumshöhe des spezifischen Baumbestandes entspricht (mindestens 35m), wird seitens der Stadt Schneverdingen nicht geteilt. Der im Bebauungsplan Nr. 83 festgesetzte Abstand von 25 m zwischen Wald und beginnender Bebauung (Öffentliche Grünfläche und Abstand von privaten Baufeldern) wurde im Vorfeld der Planung mit den zuständigen Sachbearbeitern der Fachgruppen Natur- und Landschaftsschutz sowie Bauen (Brandchutz) des Landkreises Heidekreis in einer Ortsbegehung unter Begutachtung der vorhandenen Bestockung für den konkreten Einzelfall festgelegt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Standortfindung zur bedarfsgerechten Neuausweisung von Gewerblichen Bauflächen der Stadt Schneverdingen liegt die Fortführung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Kernort Schneverdingen zugrunde, das bereits Grundlage der Ermittlung weiterer Wohnbaupotentialflächen im Zuge der Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse (WBE) 2030 war. Der Rat der Stadt Schneverdingen hat die WBE 2030 in seiner Sitzung am 26.05.2016 als informelles Handlungskonzept beschlossen.

Aufgrund der in dem städtebaulichen Entwicklungskonzept aufgezeigten engen städtebaulichen Bindungen sind im Kernort Schneverdingen nur sehr eingeschränkt Flächenpo-

tentiale vorhanden, die sich konfliktarm an bestehende Siedlungseinheiten anbinden lassen und sich in zweckdienlicher Größe für eine gewerbliche Entwicklung eignen. Im Kernort Schneverdingen wurden dennoch 5 Standortalternativen für eine weitere Gewerbenutzung identifiziert, deren Eignung im Weiteren geprüft wurde (vgl. Kap. 10 der Begründung): 1. Halmsrahde, 2. Südlich Meyerhoff, 3. An der Brücke, 4. Im Holzfeld, 5a. Gallhorner Flatt Ost und 5b. Gallhorner Flatt West.

Die Standortalternativen wurden anhand von harten und weichen Kriterien bewertet und letztlich in einer Rangliste gegenübergestellt. Trotz ihrer Lage in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (WSG Zone IIIA) und ihrer Betroffenheit von weiteren regionalplanerischen Ausweisungen stellt sich die Option 5b als die relativ am besten geeignete Option für eine Gewerbeentwicklung im Kernort Schneverdingen heraus. Das Areal zwischen südlichem Rand des Gewerbegebietes Südring und dem Fließgewässer Veerse im Süden hat das Flächenpotential, rund 70 % des anzunehmenden Nettobedarfes an Gewerbebauland decken zu können. Mit einer Anbindung an bestehende Erschließungsstraßen kann mit dieser Flächenalterative eine konsequente Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur und eine städtebaulich ergänzende Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Südring erfolgen.

Bei der Entscheidung, die Alternative 5b einer Bauleitplanung zuzuführen, war es nicht Inhalt oder Ergebnis der Abwägung, dass die betroffenen Belange der öffentlichen Trinkwasserversorgung (Pläne des Wasserrechts gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB) gegenüber den Belangen der Wirtschaft oder dem Belang der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) zurücktreten müssen, da sie weniger gewichtig wären. Die Ausweisung von Gewerbeflächen in einem Wasserschutzgebiet darf auch aus Sicht der Stadt Schneverdingen nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass eine Beeinträchtigung der öffentlichen Trinkwassergewinnung, d. h. eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen und zudem eine gewerbliche Nutzung mit der Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes vereinbar ist. Nur in diesem Fall können die ansonsten insgesamt für die Alternative 5b sprechenden Argumente zum Tragen kommen.

Der durch den Landkreis Heidekreis am 11.02.2016 erteilten Erlaubnis zur Ausweisung eines Baugebietes für die Erweiterung des Gewerbegebietes Schneverdingen Süd im Wasserschutzgebiet Schneverdingen, Schutzzone IIIA, liegt die Ergebnisse des unter Fußnote 2 angegebenen geohydrologischen Gutachtens zugrunde, wonach unter dem Plangebiet eine mindestens 5 m mächtige Lehmschicht vorhanden und diese praktisch als wasserundurchlässig zu bewerten ist und somit eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

Schneverdingen, 28.01.2020



Tabeing
Stadtplaner