

Stadt Schneverdingen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Insel Nr. 7
„Gewerbegebiet Marie-Kupfer-Weg“
mit örtlichen Bauvorschriften


- Begründung -

Stand: ENTWURF – 06.02.2024

Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Bearbeitung:

 **H&P Ingenieure**
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
Teil A:		5
1	Planaufstellung / Rechtsgrundlagen	5
2	Einleitung	5
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
2.2	Planungserfordernis	6
3	Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen	7
3.1	Städtebauliches Entwicklungskonzept - Standortalternativen	7
3.2	Überblick über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung	10
3.3	Raumordnung und Landesplanung	10
3.4	Belange benachbarter Gemeinden	13
3.5	Bauleitplanung	13
3.5.1	Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen	13
3.5.2	Verbindliche Bauleitplanung	14
4	Städtebauliche Situation / Beschreibung des Plangebietes	14
5	Planungsinhalte	15
5.1	Zulässigkeit baulicher Anlagen	15
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhen	17
5.1.3	Bauweise	17
5.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	17
5.2	Örtliche Bauvorschriften	17
5.3	Klimaschutz / Nachhaltigkeit	18
5.4	Verkehrliche Erschließung / Straßenverkehrsflächen	18
5.5	Grünordnung / Grünflächen	19
5.5.1	Festsetzungen zur Kompensation und zum Artenschutz	19
6	Städtebauliche Belange	20
6.1	Belange des Verkehrs	20
6.2	Belange des Immissionsschutzes	21
6.3	Belange von Natur und Landschaft	22
6.3.1	Rahmenbedingungen	22
6.3.2	Landschaftsbild	23
6.3.3	Eingriffsvermeidung	24
6.3.4	Artenschutz	24
6.3.5	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	27
6.4	Belange der Denkmalpflege	29
6.5	Belange der Wasserwirtschaft	29
6.6	Belange des Brandschutzes	29

6.7	Belange des Bildungswesens	29
7	Ver- und Entsorgung	29
7.1	Wasser- und Stromversorgung	29
7.2	Abwasserbeseitigung	30
7.3	Oberflächenentwässerung	30
7.4	Müllbeseitigung Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den zentralen Versorgungsträger AHK Abfallwirtschaft Heidekreis	31
7.5	Altablagerungen	31
7.6	Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband	31
8	Sonstige Hinweise	31
8.1	Bodenordnende Maßnahmen	31
8.2	Sonstige Hinweise	31
8.3	Kosten	32
9	Flächenbilanzierung	32
Teil B:		33
10	Umweltbericht	33
11	Quellenangaben:	49
Teil C:		51
10	Abwägung und Beschlussfassung	51

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs.....	6
Abbildung 2: Ausschnitt RROP 2015, Entwurf (Plangebiet markiert).....	12
Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1979, <i>informelle Darstellung</i>)	13
Abbildung 4: Übersicht verbindliche Bebauungspläne.....	14
Abbildung 5: Nutzungsstruktur im Plangebiet.....	15
Abbildung 6: Emissionskontingente (Tabelle)	22
Abbildung 7: Emissionskontingente	22
Abbildung 8: Reviermittelpunkte	25
Abbildung 9: Überlagerung des UG (rot) mit als Meidekulissen wirkenden Vertikalstrukturen (blau) sowie dem 100m-Puffer zu diesen Vertikalstrukturen (violett)	26
Abbildung 10: Lage der Kompensationsfläche (1:10.000, Naturschutzstiftung Heidekreis).....	28
Abbildung 11: Lage der Kompensationsfläche (1:1.000, Naturschutzstiftung Heidekreis)	28
Abbildung 12: Kf-Werte im Plangebiet	30
Abbildung 13: Reviermittelpunkte	41
Abbildung 14: Überlagerung des UG (rot) mit als Meidekulissen wirkenden Vertikalstrukturen (blau) sowie dem 100m-Puffer zu diesen Vertikalstrukturen (violett)	43
Abbildung 15: Standortalternativen	45
Abbildung 16: Lage der Kompensationsfläche (1:10.000, Naturschutzstiftung Heidekreis).....	47
Abbildung 17: Lage der Kompensationsfläche (1:1.000, Naturschutzstiftung Heidekreis)	47

Anlagen:

Anlage 1: Büro BFB Büro für Bodenprüfung: „Baugrunduntersuchung für die Entwicklung einer Gewerbefläche in Schneverdingen/Insel“, Juni 2023

Anlage 2: Abia GbR: „Untersuchung der Brutvögel im Rahmen der Planung einer Gewerbefläche in Insel (Stadt Schneverdingen) im Jahr 2023“, Oktober 2023

Anlage 3: TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Insel“ der Stadt Schneverdingen“, vom 24.11.2023

Anlage 4: Abia GbR: Untersuchung der Brutvögel im Rahmen der Planung einer Gewerbefläche in Insel (Stadt Schneverdingen) im Jahr 2023 - Stellungnahme zur Feldlerche -, 26.01.2024

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 Insel Nr. 7 „Gewerbegebiet Marie-Kupfer-Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Insel Nr. 7 wird auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),*
- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)*
- *Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,*
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107),*
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).*

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

2 Einleitung

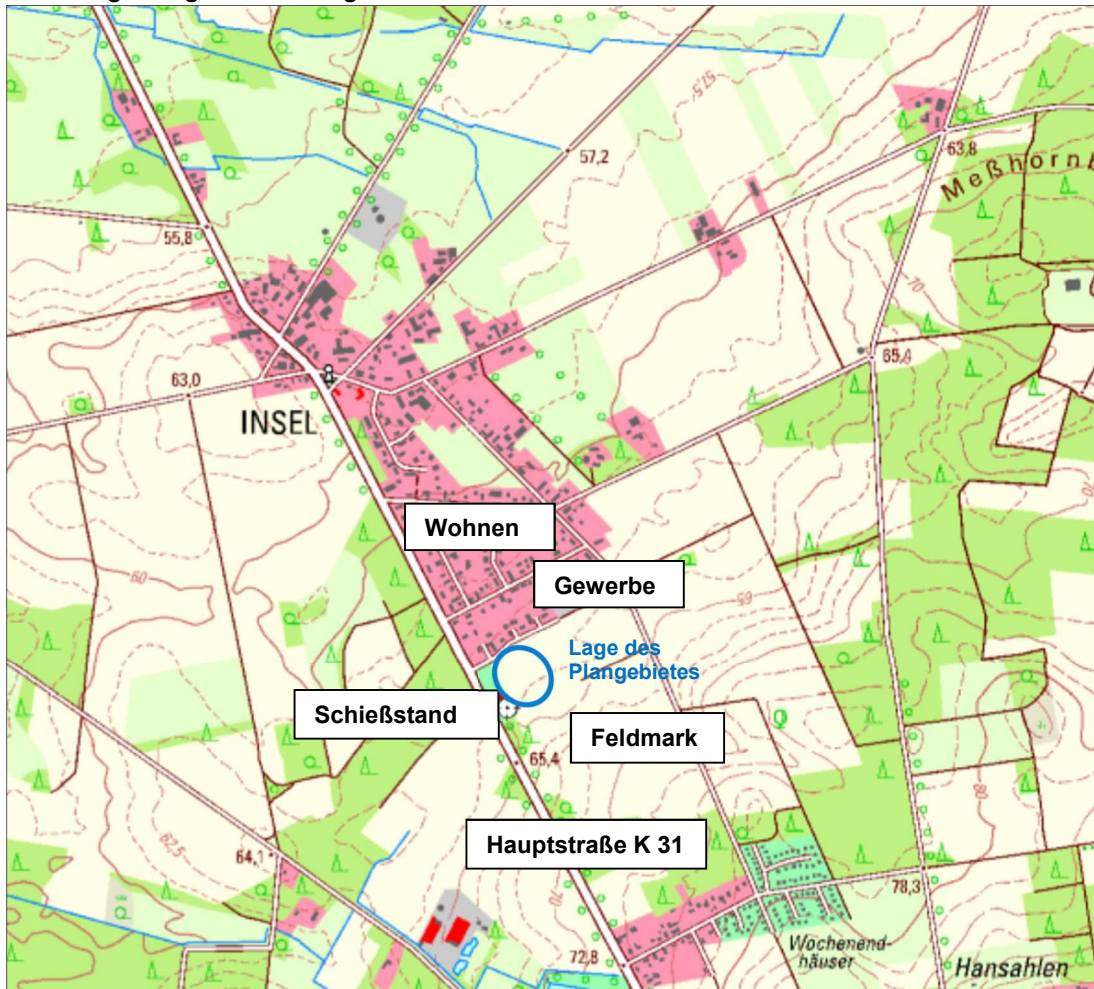
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Insel und umfasst Ackerflächen am direkten südlichen Ortsrand. Er wird begrenzt im:

- Norden durch den „Marie-Kupfer-Weg“ und die bestehende Bebauung
- Osten durch die freie Feldmark
- Im Süden durch die freie Feldmark
- Im Westen durch das bestehende Schützenhaus.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,5 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 Nr. 7 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für kleinflächige Gewerbeflächen zu schaffen. Die Gewerbeflächen sollen vordringlich einem bestehenden ortsansässigen Gartenbaubetrieb zur Betriebsverlagerung und Erweiterung dienen.

Das Planungserfordernis für den Bebauungsplan Nr. 7 begründet sich vordringlich in der Bestrebung der Stadt Schneverdingen, kleinteiliges und gewachsenes Gewerbe in den Ortschaften zu stärken, Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten und somit in den Ortschaften zu halten. Somit können Arbeitsplätze in den Ortschaften bestehen bleiben.

¹ Quelle: Verden Navigator

3 Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept - Standortalternativen

Zur Umsetzung des Planungserfordernisses wird für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

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

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes vordringlich für einen ortsansässigen Gartenbaubetrieb,
- Nutzung der vorhandenen, hinreichend dimensionierten Erschließungsanlagen („Marie-Kupfer-Weg“ an die K 31).

3.2 Alternativen (Ziele und Standort)

Die Gewerbeflächen sollen vordringlich einem bestehenden ortsansässigen Gartenbaubetrieb zur Betriebsverlagerung und Erweiterung dienen.

Das Planungserfordernis für die vorliegende Planung begründet sich vordringlich in der Bestrebung der Stadt Schneverdingen, kleinteiliges und gewachsenes Gewerbe in den Ortschaften zu stärken, Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten und somit in den Ortschaften zu halten. Somit können Arbeitsplätze in den Ortschaften bestehen bleiben.

Die vorhandenen Erschließungsstrukturen können genutzt werden. Zur Verträglichkeit mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung wurde zur Entwurfsfassung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. *Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung von Emissionskontingenten und Abständen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.*

Das Planungserfordernis für die vorliegende Planung begründet sich in der Bestrebung der Stadt Schneverdingen, kleinteiliges und gewachsenes Gewerbe in den Ortschaften zu stärken, Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten und somit in den Ortschaften zu halten. In diesem Zusammenhang können Arbeitsplätze in den Ortschaften bestehen bleiben und nach Möglichkeit erweitert werden.

*Daher wurden drei mögliche Standorte für eine mögliche gewerbliche Entwicklung in Insel einer Prüfung unterzogen. Der mögliche **Alternativstandort 1** liegt an der „Hauptstraße“ und wird durch Ackerflächen geprägt. Im Norden befinden sich Waldbestände, von denen Abstand gehalten werden muss. Eine Erschließung wäre direkt an die „Hauptstraße“ denkbar. Die Fläche befindet sich jedoch außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Hier ist mit einem Ertüchtigungsbedarf zu rechnen. Eine Verfügbarkeit der Fläche ist nicht abschließend geprüft. Jedoch aufgrund der angrenzenden Waldbestände und der Erschließungssituation, bietet sich die Fläche 1 für eine Entwicklung nicht prioritär an.*

*Der mögliche **Alternativstandort 2** befindet sich im nördlichen Bereich von Insel und umfasst ebenfalls Ackerflächen und liegt ebenfalls direkt an der „Hauptstraße“. Die Fläche grenzt an den Ortskern und auch an die dort vorhandenen Wohnnutzungen an. Aus städtebaulicher Sicht ist an diesem Standort eine Gewerbeansiedlung nicht gewünscht. Das Ortsbild sollte dort bewahrt bleiben und von modernen Gewerbeansiedlungen freigehalten*

werden. Die Erschließung wäre hier möglich. Eine Verfügbarkeit der Fläche ist nicht abschließend geprüft.

Der mögliche **Alternativstandort 3** befindet sich am südlichen Ortsrand von Insel am „Marie-Kuper-Weg“ und wird von Ackerflächen geprägt. Die vorhandenen Erschließungsstrukturen können genutzt werden und die Flächen sind verfügbar. Durch die direkte Nähe zum Schießstand ist die Fläche bereits lärmtechnisch vorbelastet. Es besteht eine räumliche Nähe zu einem bestehenden Betrieb. Hier können Synergien der beiden Standorte ausgenutzt werden. Zur Verträglichkeit mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung wurde zur Entwurfsfassung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Unter Beachtung von Maßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Die Inanspruchnahme des **Alternativstandortes 3** kann somit nachvollziehbar begründet werden. Der Flächenzuschnitt selbst begründet sich in der erforderlichen Größe von Ansiedlungsflächen für einen zeitgemäßen Gewerbestandort.

Unter diesen Voraussetzungen möchte die Stadt Schneverdingen die Entwicklungspotentiale am Standort im Bereich des **Alternativstandortes 3** nutzen.

Abbildung 2: Standortalternativen²



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

Die Flächen im Plangebiet wurden durch artenschutzrechtliche Kartierungen untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Unter diesen Voraussetzungen möchte die Stadt Schneverdingen die Entwicklungspotentiale am Standort nutzen.

² <https://www.landkreis-verden-navigator.de/>

3.3 Überblick über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Mit der Bauleitplanung einher gehen folgende voraussichtliche Auswirkungen:

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen,
- verkehrliche und betriebliche Emissionen der Gewerbefläche,
- zusätzliches Verkehrsaufkommen,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, insb. durch Versiegelungen. Artenschutzrechtliche Aspekte sind betroffen.

In Abschnitt 6 dieser Begründung werden die angesprochenen städtebaulichen Belange / Auswirkungen entsprechend vertieft.

3.4 Raumordnung und Landesplanung

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

Für den B-Plan Nr. 7 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 Erfordernisse 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. 7 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 durch die Planung vordringlich einem bereits ortsansässigen Gartenbaubetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit/Verlagerungsmöglichkeit geboten wird.

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.

Das Plangebiet wird in der zeichnerischen Darstellung des RROPs als:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktionen

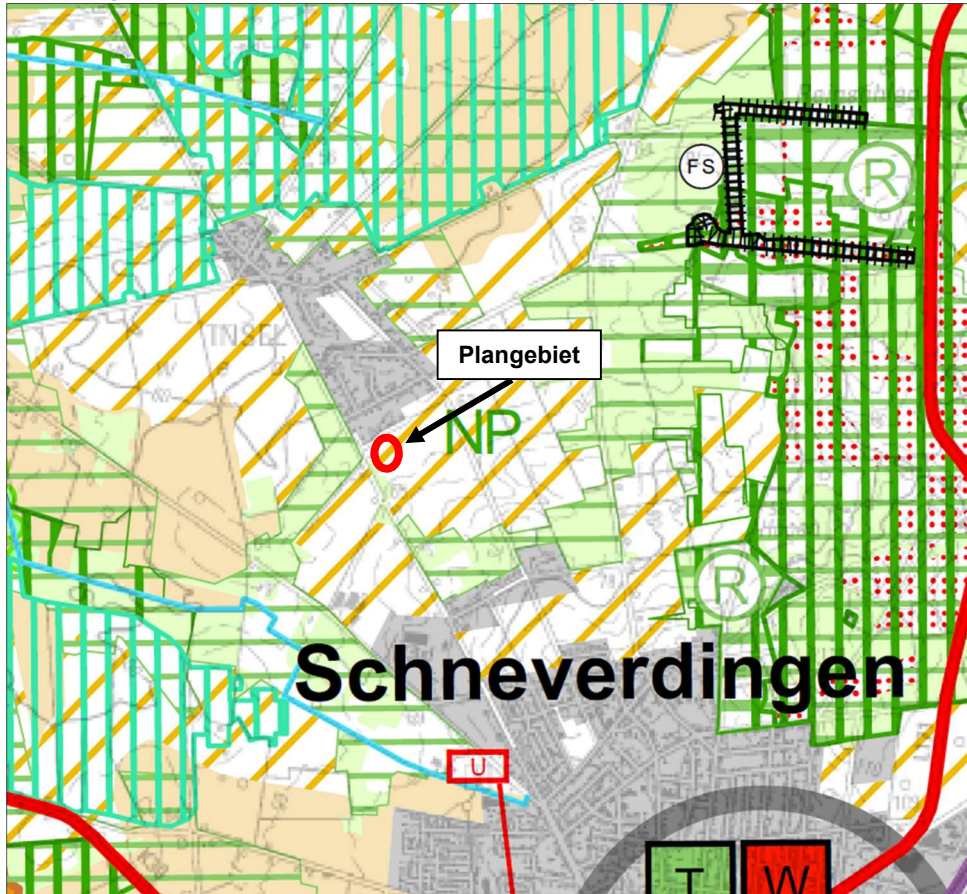
dargestellt.

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 nicht beeinträchtigt und dieses setzt sich in Richtung Norden und Osten großflächig fort. Es handelt sich um eine monotone Agrarlandschaft. Der Erholungswert wird als gering beurteilt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes ist somit nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist durch die Planung nur ein geringer Teil des Vorbehaltsgebietes 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 Einzugsgebietes 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 Schneeverdingen zu der Auffassung gelangt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung inkl. des (Bundes-) Raumordnungsplans Hochwasserschutz vereinbar ist.

3.5 Belange benachbarter Gemeinden

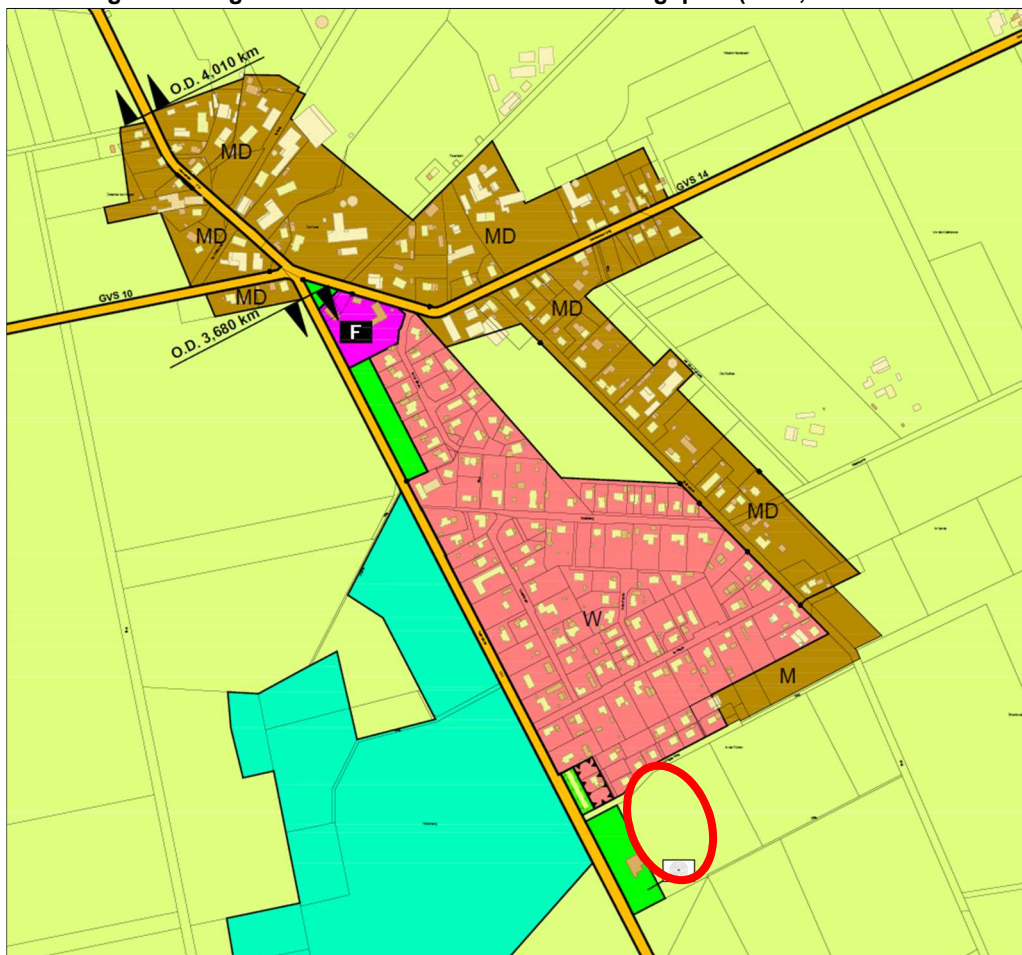
Nach § 2 (2) BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Das Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbarkommune ausgehen. Bei der vorliegenden Planung ist dies aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen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

3.6 Bauleitplanung

3.6.1 Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schneverdingen aus dem Jahr 1979 stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung Flächen für die Landwirtschaft dar, siehe folgende Abbildung.

Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1979, informelle Darstellung)



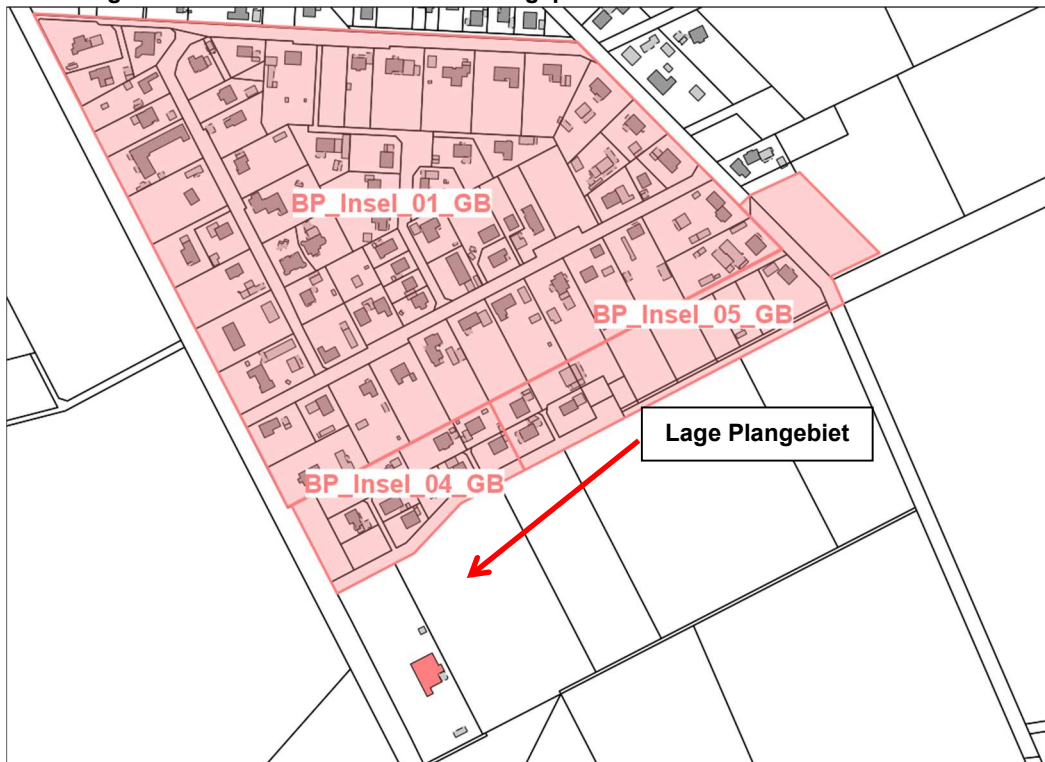
Im Norden grenzen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen und im Osten Flächen für die Landwirtschaft an den Geltungsbereich des Plangebietes an. Im Süden setzen sich Flächen für die Landwirtschaft weiter fort. Im Westen grenzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schießstand“ an den Geltungsbereich an.

3.6.2 Verbindliche Bauleitplanung

Einen Überblick über die an den Geltungsbereich des Plangebietes angrenzende verbindlichen Bauleitpläne gibt die nachstehende Abbildung. Im Geltungsbereich selbst wurden bislang keine Bebauungspläne zur Ausweisung von Baugebieten aufgestellt.

Der Bebauungsplan Insel Nr. 4 „Im Sande“ setzt nördlich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan Insel Nr. 5 „Stutenstraat/Im Sande“ mit örtlicher Bauvorschrift setzt für das Plangebiet im Westen ein Allgemeines Wohngebiet fest und im Osten ein Mischgebiet.

Abbildung 5: Übersicht verbindliche Bebauungspläne³



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 lockere Wohnbebauung begrenzt. Im Westen befindet sich ein vorhandener Schießstand. Im Osten schließen direkt Ackerflächen an das Plangebiet an. Weiter westlich verläuft die K 31 „Hauptstraße“ und im Norden der „Marie-Kupfer-Weg“.

³ Quelle: Stadt Schneverdingen, FB III

Abbildung 6: Nutzungsstruktur im Plangebiet⁴



5 Planungsinhalte

5.1 Zulässigkeit baulicher Anlagen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet *und ein eingeschränktes Gewerbegebiet* (GE und GEE). § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet (GE und GEE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Unterteilung erfolgt aus Gründen des Immissionsschutzes (Emissionskontingentierung).

⁴ <https://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art *einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie*, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- *Einzelhandelsbetriebe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*,
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (sog. „Störfallbetriebe“) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

Von den Gewerbebetrieben aller Art sind Bordelle, Dirnenunterkünfte oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.) nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet (GE und GEE) sind Gewerbebetriebe aller Art *einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie*, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Somit wird eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich zulässig.

Insgesamt sollen im Plangebiet besonders emissionsintensive Betriebe ausgeschlossen werden, hier auch in Bezug auf sonstige Emissionen (Gerüche, Stäube etc.). Daher werden so genannte „Störfallbetriebe“ (Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. v. § 3 Abs. 5 a BImSchG der Abstandsklasse I – IV des Leitfadens „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und der schutzbedürftigen Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit.) ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind auch Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet unzulässig, da für den Einzelhandel zudem anderweitige, zentralere bzw. bereits entsprechend eingeführte, geprägte, Flächen in der Stadt Schneverdingen zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus entsprechen Tankstellen nicht den städtebaulichen Zielsetzungen für den Standort. Nicht betroffen davon sind etwaige „Betriebstankstellen“, die als Nebenanlagen weiterhin genehmigungsfähig bleiben.

Generell ausgeschlossen werden ebenfalls Bordelle oder bordellähnliche Betriebe, welche städtebaulich zu den Gewerbebetrieben (nicht zu Vergnügungsstätten) gezählt werden, *da das Gebiet vor der Entwicklung von milieuartigen Strukturen und einem möglichen Trading-Down-Effekt bewahrt werden soll*.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und

Baumasse untergeordnet sind, sind aus Gründen des Immissionsschutzes ebenfalls unzulässig.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen

Versiegelung

Es wird für das Plangebiet im Bereich des GE-Gebietes und GEE-Gebietes eine GRZ von 0,75 festgesetzt. Damit wird eine standortgerechte Ausnutzung des Plangebietes in Hinblick auf die geplanten Nutzungen erreicht. Auch Lagerflächen für Schüttgüter sind als versiegelte Flächen mit einzurechnen.

Höhenentwicklung

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen gelten als Maximalwerte.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Oberkante (Endausbau) der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenachse) im Bereich der Hauptgrundstückzufahrt festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung oder für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Gebäudes oder Hauptgesimses. *Die zulässige bauliche Höhe kann durch erforderliche, untergeordnete technische Bauteile, wie z. B. Lüftungsanlagen, bis zu 3,0 m überschritten werden.*

Die zulässige bauliche Höhe kann durch Photovoltaikanlagen überschritten werden. Auf § 32a NBauO wird verwiesen.

5.1.3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt nach der Gebäude über 50 m Länge zulässig sind, um den zu erwartenden Grundstücksnutzungen und den daraus resultierenden Anforderungen an die baulichen Anlagen gerecht zu werden.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen bzw. durch Baufenster festgesetzt, die möglichst große Bereiche umspannen. Die gewählten Baugrenzen ermöglichen die notwendige Flexibilität bei der Aufteilung der gewerblich zu nutzenden Grundstücke. Dadurch wird ein hinreichend großer Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudeform und -anordnung auf dem Grundstück gewährt, so dass dabei individuelle Betriebsabläufe berücksichtigt werden können. *Darüber hinaus wird durch die Baugrenzen ein Abstand zu dem westlich angrenzenden Schießstand gemäß Lärmgutachten eingehalten.*

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Um städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Städte und Gemeinden örtliche Bauvorschriften vorgeben. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Insel Nr. 7 betreffen Regelungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen. Die Regelungen dienen dazu, die Wirkung von Werbeanlagen und Einfriedungen positiv auszugestalten, da diese Anlagen an den Grenzen der Gewerbegrundstücke und somit im Übergang zu öffentlichen Flächen oder zur freien Landschaft liegen.

Einfriedungen sind ausschließlich in durchbrochener Form zulässig. Für die Einfriedung sind Sichtschutzstreifen und Flechtzäune nicht zulässig.

Mit Blick auf die Durchsetzbarkeit der Bauvorschriften wird zudem auf die Ordnungswidrigkeit hingewiesen: Ordnungswidrig gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

Ferner enthalten die örtlichen Bauvorschriften beschränken Regelungen zu Werbeanlagen, um etwaige Auswirkungen infolge von deren Umfang und Gestaltung zu minimieren.

Anlass oder Erfordernis für darüber hinaus gehende gestalterische Regelungen werden nicht gesehen, da sie in einem Gewerbegebiet nicht zielführend sind und Ansiedlungswünschen regelmäßig widersprechen.

5.3 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 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 K 31 „Hauptstraße“, 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.

5.4 Verkehrliche Erschließung / Straßenverkehrsflächen

Die übergeordnete Erschließung der Flächen kann im Norden des Plangebietes an den „Marie-Kupfer-Weg“ weiter an das klassifizierte Straßennetz an die K 31 „Hauptstraße“ erfolgen. Die Zufahrt liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Einer direkten Anbindung

steht somit nichts entgegen. Die Sichtbeziehungen sind gut. Eine Ertüchtigung ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. *Auf eine interne Erschließung wird verzichtet, da ein Gesamtgrundstück entstehen soll und eine interne Erschließung im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt.*

5.5 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.

5.5.1 Festsetzungen zur Kompensation und zum Artenschutz

Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

Das Plangebiet wird durch einen 10m breiten Pflanzstreifen eingegrünt. Es ist in dem 10,00 m breiten Pflanzstreifen eine fünfreihe Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern vorzunehmen.

Bäume 1. und 2. Ordnung - Hochstämme

Acer campestre (Feldahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Capinus betulus (Hainbuche)

Qercus petrea (Traubeneiche)

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Ulmus carpiniifolia (Feldulme)

Bäume 3. Ordnung – Hochstämme

Malus sylvestres (Wildapfel, Holzapfel)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Sträucher / Heister

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Crataegus sp. (Weißdorn)

Prunus spinosa (Schlehe)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Corylus avellana (Hasel)

Acer campestre (Feldahorn)

Prunus avium (Waldkirsche)

Rosa canina (Hundsrose)

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Tabelle 1: Bilanzierung gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013)

Bestand				Planung			
Biotop	Fläche	WE	Wert	Biotop	Fläche	WE	Wert
Acker (A)	16.047	1	16.047	GE (GRZ= 0,75)	11.516	0	0
Öffentliche Verkehrsfläche	810	0	0	Freiflächen GE (nicht überbau- bare Grund- stücksfläche)	304	1	304
				darin: Pflanzflä- chen	3.534	3	10.602
				Öffentliche Verkehrsfläche	1.503	0	0
Gesamt	16.857		16.047 WE	Gesamt	16.857		10.906 WE
Planung – Bestand = 10.906 – 16.047 = 5.141 Werteinheiten							

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit von 5.141 WE zu rechnen. Diese sind durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen. Das Kompensationsdefizit von 5.141 WE wird auf Flächen der Naturschutzstiftung Heidekreis abgegolten.

6 Städtebauliche Belange

6.1 Belange des Verkehrs

Die übergeordnete Erschließung der Flächen kann im Norden des Plangebietes an den „Marie-Kupfer-Weg“ weiter an das klassifizierte Straßennetz an die K 31 „Hauptstraße“ erfolgen. Die Zufahrt liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Einer direkten Anbindung steht somit nichts entgegen. Die Sichtbeziehungen sind gut. Eine Ertüchtigung ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. *Auf eine interne Erschließung wird verzichtet, da ein Gesamtgrundstück entstehen soll und eine interne Erschließung im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt.*

6.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Plangebiet selbst und in der Umgebung befindet sich verschiedene Emissionsorte/Immissionsorte, die im Zuge der Planung näher betrachtet wurden. Zu der Betrachtung zählen der vorhandene Schießstand und die geplante gewerbliche Nutzung. Zu diesem Zweck wurde von der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Insel“ der Stadt Schneverdingen“, vom 24.11.2023, ausgearbeitet.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auf das Plangebiet Verkehrsimmissionen der nahegelegenen Kreisstraße und Immissionen des angrenzenden Schießplatzes einwirken können. Als maximale Verkehrsimmissionen der K31 wurden im Plangebiet auf Basis einer überschlägigen Berechnung Beurteilungspegel von tagsüber < 57 dB(A) und nachts < 47 dB(A) ermittelt. Die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) werden deutlich unterschritten.

Bei einem Ausschluss von Wohnnutzung im Plangebiet ist kein gesonderter baulicher Schallschutz für schutzbedürftige Räume (Büros) erforderlich. Sollte ausnahmsweise das Wohnen im Gewerbegebiet zugelassen werden, ist eine erweiterte schalltechnische Untersuchung erforderlich, da nachts Beurteilungspegel von über 45 dB(A) erreicht werden können.

Um keine detaillierte Betrachtung der Geräuschimmission des Schießstandes durchführen zu müssen, empfehlen wir, die Bebauungsgrenze zum Schießstand auf 15 m zur Grundstücksgrenze zu erhöhen. Die maximale kurzzeitige Geräuschspitzen beträgt dann $L_{AFmax} \leq 66$ dB(A). Damit kann ausgeschlossen werden, dass der Immissionsrichtwert von tagsüber 65 dB(A) bei einem Büro- oder Wohngebäude im Gewerbegebiet überschritten wird.

Es wurden im Rahmen der Geräuschkontingentierung für den Tages- und Nachtzeitraum maximal zulässige Emissionskontingente auf den Gewerbegebietsflächen iterativ berechnet, dass die resultierende Belastung in der Nachbarschaft die zugehörigen Immissionsrichtwerte (allgemeines Wohngebiet „Marie-Kupfer-Weg“: tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) einhält.⁵ Diese werden im Rahmen der Planung entsprechend festgesetzt.

Aufgrund der Kontingentierung wurde im nördlichen Bereich zur Wohnbebauung daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt.

Es befinden sich in der Stadt Schneverdingen auch noch Gewerbegebiete, ohne entsprechende Kontingentierung. Hier sind zum Beispiel der Bebauungsplan Nr. 26 „Am Buschfeld“ oder der Bebauungsplan Nr. „60 „Südring“ zu nennen.

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 45691 und DIN 4109 (vgl. Lärmgutachten), werden bei der Stadt Schneverdingen zur Einsicht bereit gehalten.

Textliche Festsetzung:

1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiet GE – GEE sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

⁵ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Insel“ der Stadt Schneverdingen“, vom 24.11.2023

2. Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12

Abbildung 7: Emissionskontingente (Tabelle) ⁶

Teilfläche	L _{EK})	
	tags	nachts
G _{Ee}	64	49
G _E	61	46

Abbildung 8: Emissionskontingente⁷



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 wurden entsprechende Kartierungen zum Artenschutz vorgelegt.

Als maßgebliche Grundlagen für die hier vorliegende Planung sind festzuhalten:

⁶ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Insel“ der Stadt Schneverdingen“, vom 24.11.2023

⁷ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Insel“ der Stadt Schneverdingen“, vom 24.11.2023

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 sind, die größtenteils aus Landschafts- oder Naturschutzgebieten bestehen. Kennzeichnend ist 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 Planung einer kleinflächigen Gewerbefläche am Ortsrand von Insel widerspricht nicht dem oben genannten Zweck von Naturparks.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzkategorien sind nicht unmittelbar betroffen, da mind. 1.700 m entfernt.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. WHG.

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 sich kein Wald. In südwestlicher Richtung befindet sich ein kleinflächiger Bestand. *Die Baugrenze hält hier ca. 27 m Abstand. Die Belange der Gefahrenabwehr werden hier in Anbetracht der gewerblichen Nutzung und der Lage der Gehölze berücksichtigt.*

Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis 2013

Im Landschaftsrahmenplan des Heidekreises (Stand 2013) wird für das Plangebiet eine geringe Bedeutung dargestellt. Im Rahmen der Karte Landschaftsbild wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit als gering 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 wird "Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung" für das Plangebiet dargestellt. Im Rahmen der Karte Zielkonzept / Verbundsystem wird für das Plangebiet „HMv – Heide-/Moor-Vernetzung (Vorrangige Entwicklung zu Biototypen, die der Vernetzung von mager- und Offenland dienen wie Heiden, Magerrasen, extensivem Grünland, lichten Waldbeständen etc.)“ als Ziel formuliert. Im Rahmen der Karte Schutzgebiete wird „NFP – (vorrangiger Einsatz von naturschutz-Förderprogrammen)“ für das Plangebiet dargestellt.

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 eingestuft.“

Es wird eine hinreichend wirksame Eingrünung vorgesehen.

6.3.3 Eingriffsvermeidung

Neben der umfangreichen Eingrünung zur freien Landschaft enthält der Bebauungsplan weitere Festsetzungen zur Eingriffsminderung:

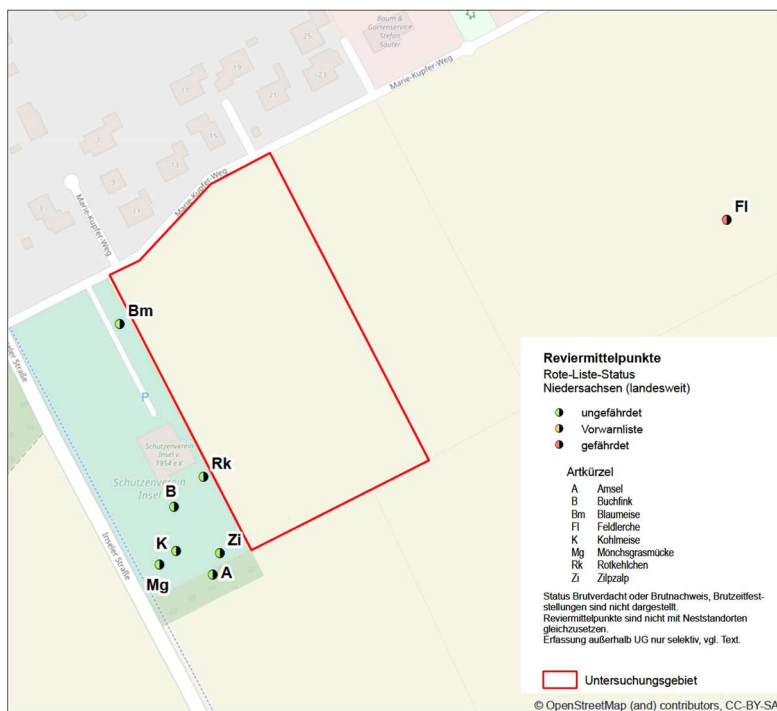
Zur Reduzierung von Lichtimmissionen sind im Plangebiet nur Lampen mit gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halb-raum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen (SE/St-Lampen), LED-Leuchten).

6.3.4 Artenschutz

Zum Belang Artenschutz ist im Sinne des § 44 BNatSchG vom Büro Abia GbR eine „Untersuchung der Brutvögel im Rahmen der Planung einer Gewerbefläche in Insel (Stadt Schneverdingen) im Jahr 2023“, Oktober 2023 ausgearbeitet worden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche. Westlich benachbart liegt das Schützenhaus Insel mit einer größeren Grünfläche (einschließlich Parkplatz) und einem Gehölz. Nördlich grenzt ein Wohngebiet mit Einzelhausbebauung an. Östlich und südlich schließt sich überwiegend von Ackerflächen geprägte Feldflur an. Die angrenzenden Bereiche wurden soweit mit erfasst, wie es zur Beurteilung des Gebietes selbst erforderlich war. Dies umfasste das Gelände des Schützenhauses mit dem benachbarten Gehölz sowie die angrenzende Feldflur in einem Radius bis mindestens 100 m. Im angrenzenden Wohngebiet wurde auf wertgebende Arten geachtet.

Bei der Untersuchung wurden 14 Vogelarten nachgewiesen, davon acht als Brutvogelarten, die jedoch alle außerhalb des beplanten Gebietes brüteten. Weitere zwei Arten erreichten nur den Status Brutzeitfeststellung, sind also als mögliche Brutvögel zu klassifizieren. Bei den restlichen Arten handelt es sich um Nahrungsgäste oder um Vögel, die das Gebiet überflogen. Die Reviermittelpunkte der Brutvogelarten sind der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

Abbildung 9: Reviermittelpunkte⁸



Der Gehölzbestand der westlich angrenzenden Grünfläche rings um das Schützenhaus wird von mehreren Gehölzbrüterarten besiedelt, darunter auch zwei Höhlenbrüterarten (Blau- und Kohlmeise). Gefährdete Arten sind nicht darunter. Das geplante Gebiet selbst diene nicht als Bruthabitat. In der angrenzenden Feldflur wurden die beiden Bodenbrüterarten Schafstelze (Brutzeitfeststellung) sowie Feldlerche beobachtet. Die gefährdete Feldlerche besetzte ein Revier rund 200 m östlich des Gebietes. Für sie liegt das geplante Gebiet zu dicht an Sichtkulissen, um als Bruthabitat infrage zu kommen. Im Gegensatz dazu ist eine Brut der Schafstelze im Gebiet für die Zukunft nicht auszuschließen.

Das geplante Gebiet diene Vögeln nicht als Bruthabitat. Auch erhebliche Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf das Umfeld, die dort zum Verlust von Brutvorkommen führen könnten, sind nicht ersichtlich. Das Revier der gefährdeten Feldlerche liegt so weit außerhalb des Gebietes, dass eine Verdrängung nicht zu befürchten ist.

Damit sind artenschutzrechtlich veranlasste CEF-Maßnahmen gemäß § 44 BNatSchG nicht erforderlich. In Bezug auf das Verletzungs- und Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 ist festzustellen, dass eine Brut der Schafstelze im Gebiet für die Zukunft nicht auszuschließen ist. Um in diesem Fall eine Zerstörung von Nestern zu vermeiden, wird als Sicherheitsmaßnahme vom Gutachter empfohlen, die Vorbereitung des Baufelds außerhalb der Zeit von Anfang April bis Ende Juli durchzuführen.⁹ Dies wird entsprechend festgesetzt.

Nachtrag Stellungnahme zur Feldlerche

Im Jahr 2023 erfolgte eine Untersuchung der Brutvögel im Rahmen der Planung einer Gewerbefläche am Ortsrand von Insel. Dabei wurde ein Revier der gefährdeten Feldlerche rund 200 m östlich des geplanten Gebietes festgestellt. Zu diesem Punkt bittet der

⁸ Büro Abia GbR eine „Untersuchung der Brutvögel im Rahmen der Planung einer Gewerbefläche in Insel (Stadt Schneverdingen) im Jahr 2023“, Oktober 2023

⁹ Büro Abia GbR eine „Untersuchung der Brutvögel im Rahmen der Planung einer Gewerbefläche in Insel (Stadt Schneverdingen) im Jahr 2023“, Oktober 2023

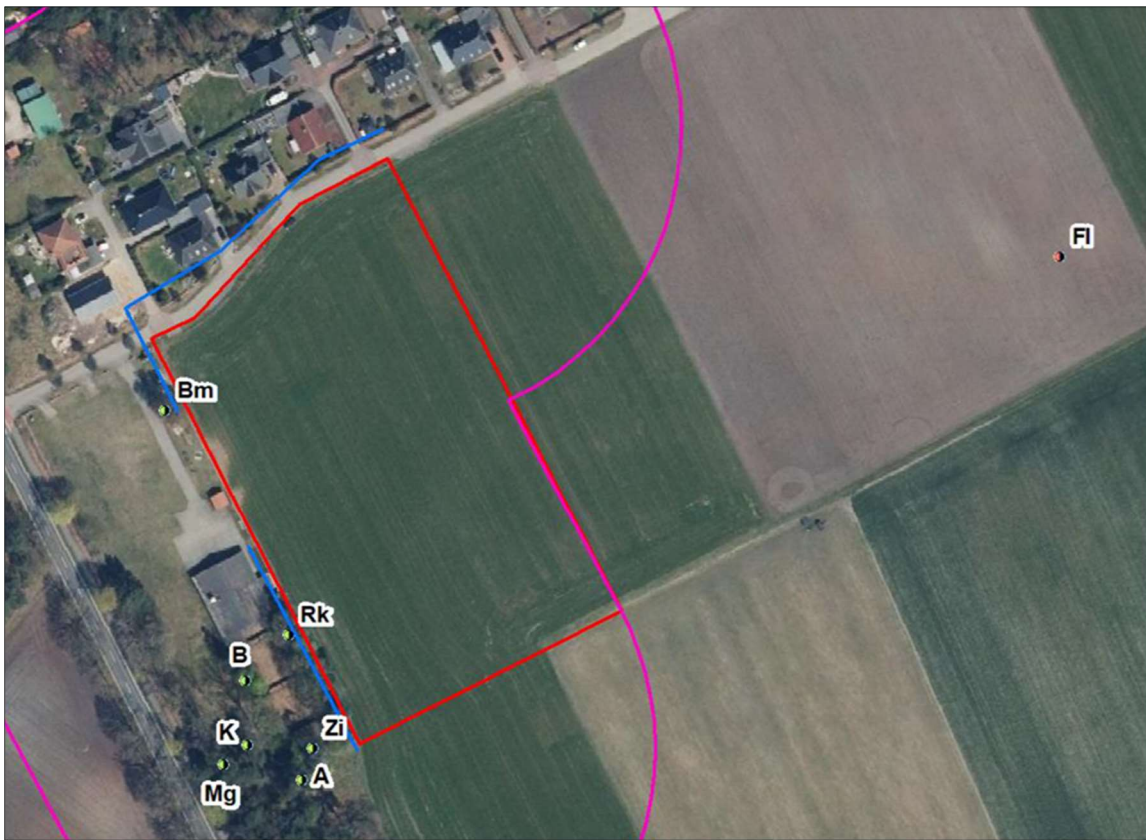
Heidekreis um eine gutachterliche Einschätzung bezüglich einer möglichen Verdrängungswirkung infolge des Vorhabens.

Wie in der Stellungnahme des Heidekreises bereits erläutert, halten Feldlerchen einen Meideabstand von rund 100 m zu Vertikalstrukturen ein. Das untersuchte Planungsgebiet wird vollständig von solchen Meideabständen zur Bebauung bzw. zu Gehölzen überlagert. Damit kommt es als Bruthabitat der Art nicht infrage. Darüber hinaus wurden bei keiner der fünf Begehungen Feldlerchen innerhalb des Gebietes beobachtet. Damit liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass das UG als Nahrungshabitat genutzt werden könnte.

Bezogen auf das östlich des UG liegende Revier der Feldlerche ist mit Hinblick auf den oben genannten Meideabstand von rund 100 m zu konstatieren, dass eine Verdrängungswirkung aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten ist, denn der Abstand zum Reviermittelpunkt beträgt rund 200 m. Dies gilt auch, wenn am Ostrand des Plangebietes eine als Sichtkulisse wirkende Struktur wie z.B. eine Gehölzreihe entwickelt wird.

Aus gutachterlicher Sicht sind damit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Feldlerche zu erwarten.¹⁰

Abbildung 10: Überlagerung des UG (rot) mit als Meidekulissen wirkenden Vertikalstrukturen (blau) sowie dem 100m-Puffer zu diesen Vertikalstrukturen (violett)¹¹



¹⁰ Abia GbR: Untersuchung der Brutvögel im Rahmen der Planung einer Gewerbefläche in Insel (Stadt Schneverdingen) im Jahr 2023 - Stellungnahme zur Feldlerche -, 26.01.2024

¹¹ ebd.

6.3.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Tabelle 2: Bilanzierung gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013)

Bestand				Planung			
Biotop	Fläche	WE	Wert	Biotop	Fläche	WE	Wert
Acker (A)	15.907	1	15.907	GE und GEe (GRZ= 0,75)	11.742	0	0
				Freiflächen GE und GEe (nicht überbaubare Grundstücksfläche)	593	1	593
				darin: Pflanzflächen	3.321	3	9.963
				Öffentliche Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung	251	0	0
Gesamt	15.907		15.907 WE	Gesamt	15.907		10.556 WE
Planung – Bestand = 10.556 – 15.907 = 5.351 Werteeinheiten							

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit von 5.351 WE zu rechnen. Diese sind durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen.

Diese Maßnahmen werden auf den Flächen der Naturschutzstiftung Heidekreis abgegolten. Dazu werden insgesamt 1.784 m² Ackerfläche (A) in mesophiles Grünland (GMF) umgewandelt.

Stadt: Schneverdingen

Gemarkung: Wintermoor

Flur: 2

Flurstück: 137/26

Lage der Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich:

Abbildung 11: Lage der Kompensationsfläche (1:10.000, Naturschutzstiftung Heidekreis)

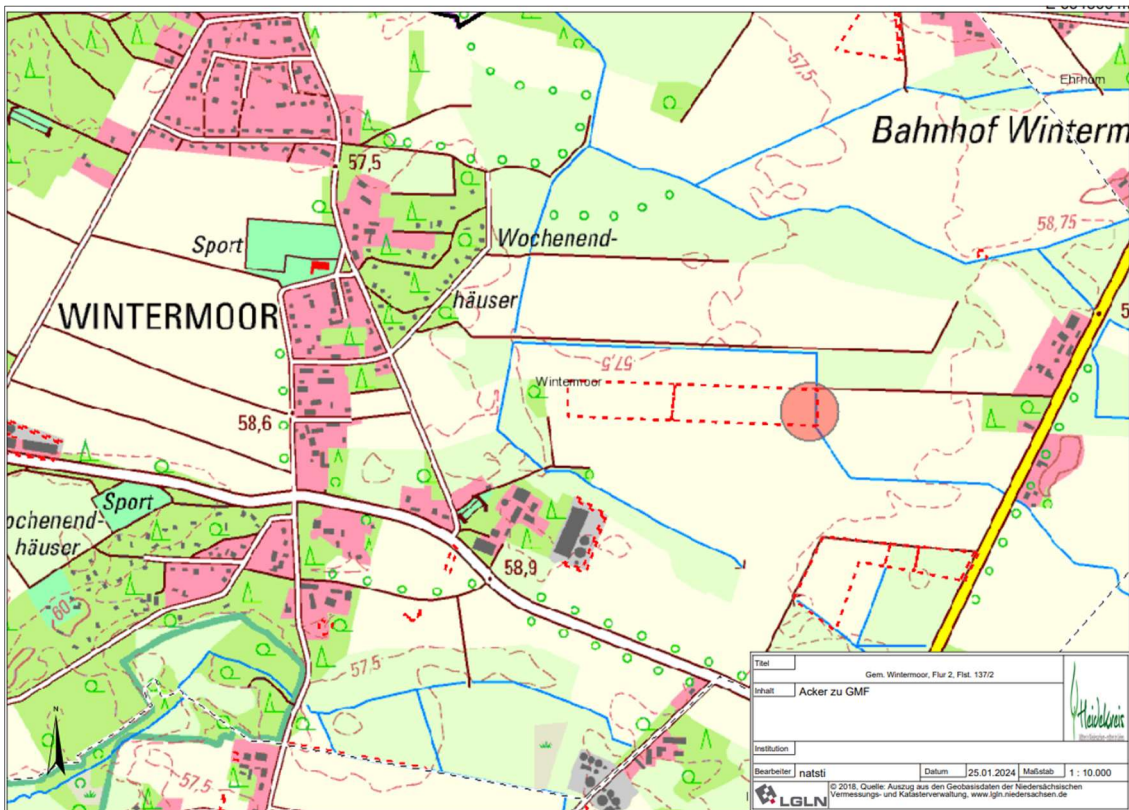


Abbildung 12: Lage der Kompensationsfläche (1:1.000, Naturschutzstiftung Heidekreis)



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 außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz.

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 Grundschatz 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 Grundschatz 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.

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.

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 wurde vom Büro BFB Büro für Bodenprüfung eine „Baugrunduntersuchung für die Entwicklung einer Gewerbefläche in Schneverdingen/Insel“, Juni 2023 ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den untersuchten schlufffreien Sanden der Bodengruppe SE und den schwach schluffigen Sanden der Bodengruppe SU damit grundsätzlich möglich ist.

Die Sande der Bodengruppe SU und der Geschiebelehm sind nicht zur Versickerung geeignet.*

Bei der Planung der Versickerungsanlagen sollte grundsätzlich der Bemessungswassersstand berücksichtigt werden. Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung sollten die Versickerungsanlagen flach und vorzugsweise im Bereich von BS 1 bis BS 4 geplant werden. Im Bereich von den Sondierbohrungen BS 5 und BS 6 raten wir von der Regenwasserversickerung ab.

Aufgrund der inhomogenen Untergrundverhältnisse empfehlen wir nach Festlegung des genauen Standortes der Versickerungsanlage dort weitere Untersuchungen zur Versickerungsmöglichkeit durchzuführen.¹²

Abbildung 13: Kf-Werte im Plangebiet¹³

Im Bohrlochverfahren sind folgende kf-Werte ermittelt worden:		
Lage	Bodengruppe nach Ansprache	kf-Wert
BS 1	Sand, SE über SU	$1,5 \times 10^{-5}$ m/s
BS 6	Sand, SE über SU*	$2,7 \times 10^{-6}$ m/s

Dies erfolgt auf Ebene der Erschließungsplanung.

¹² Büro BFB Büro für Bodenprüfung eine „Baugrunduntersuchung für die Entwicklung einer Gewerbefläche in Schneverdingen/Insel“, Juni 2023

¹³ Büro BFB Büro für Bodenprüfung eine „Baugrunduntersuchung für die Entwicklung einer Gewerbefläche in Schneverdingen/Insel“, Juni 2023

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, Rüstungsaltslasten 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.

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 Sonstige Hinweise

Vorsorgender Artenschutz

Für bauliche Maßnahmen im Außenbereich, insb. Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung gilt: Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, (gem. § 22 NDSchG), Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

8.3 Kosten

Die Kosten für das Verfahren trägt die städtische Wohnungsbau-, Ansiedlungs- und Fremdenverkehrsgesellschaft Schneverdingen mbH (Stadt GmbH).

9 Flächenbilanzierung

Gewerbegebiet (GE)	0,99 ha	61,88 %
Gewerbegebiet (GEe)	0,59 ha	36,88 %
<i>darin: Flächen zum Anpflanzen</i>	<i>0,33 ha</i>	
öff. Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß,- Rad und Reitweg	0,02 ha	1,24 %
Summe Plangebiet, rd.	1,6 ha	100 %

Teil B:

10 Umweltbericht

10.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung kleinflächigen Gewerbeflächen vordringlich für die Betriebserweiterung/Betriebsverlagerung von einem bestehenden ortsansässigen Gartenbaubetrieb geschaffen werden.

Zu diesem Zweck wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) *und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)* festgesetzt. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht derzeit die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft vor. Dieser wird im Zuge der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend angepasst.

Das Plangebiet umfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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. 7 ein Gewerbegebiet (GE) *und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)* festgesetzt.

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung kleinflächigen Gewerbeflächen vordringlich für die Betriebserweiterung/Betriebsverlagerung von einem bestehenden ortsansässigen Gartenbaubetrieb geschaffen 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 sind, die größtenteils aus Landschafts- oder Naturschutzgebieten bestehen. Kennzeichnend ist 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 Planung einer kleinflächigen Gewerbefläche am Ortsrand von Insel widerspricht nicht dem oben genannten Zweck von Naturparks.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzkategorien sind nicht unmittelbar betroffen, da mind. 1.700 m entfernt.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete gem. WHG
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten gem. WHG.

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 sich kein Wald. In südwestlicher Richtung befindet sich ein kleinflächiger Bestand. *Die Baugrenze hält hier ca. 27 m Abstand. Die Belange der Gefahrenabwehr werden hier in Anbetracht der gewerblichen Nutzung und der Lage der Gehölze berücksichtigt.*

Es 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 geringe Bedeutung dargestellt. Im Rahmen der Karte Landschaftsbild wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit als gering 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 wird "Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung“ für das Plangebiet dargestellt. Im Rahmen der Karte Zielkonzept / Verbundsystem wird für das Plangebiet „HMv – Heide-/Moor-Vernetzung (Vorrangige Entwicklung zu Biotoptypen, die der Vernetzung von mager- und Offenland dienen wie Heiden, Magerrasen, extensivem Grünland, lichten Waldbeständen etc.)“ als Ziel formuliert. Im Rahmen der Karte Schutzgebiete wird „NFP – (vorrangiger Einsatz von naturschutz-Förderprogrammen)“ für das Plangebiet dargestellt.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Schneverdingen nicht vor.

10.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen dar. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als allgemein dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, wäre eine Verlagerung/Erweiterung eines bereits in der Ortschaft Insel ansässigen Gartenbaubetriebes nicht möglich.

Die Planungsflächen würden weiter landwirtschaftlich genutzt.

10.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes umfassen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden verläuft der „Marie-Kupfer-Weg“ und anschließend Wohnbebauung, sowie im Nordosten gewerbliche Nutzungen. Im Westen befindet sich ein bestehender Schießstand.

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

Bewertung:

Im Plangebiet selbst und in der Umgebung befindet sich verschiedene Emissionsorte/Immissionsorte, die im Zuge der Planung näher betrachtet wurden. *Es wurde zur Entwurfsfassung vom TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Insel“ der Stadt Schneverdingen“, vom 24.11.2023, ausgearbeitet.*

Zu der Betrachtung zählen der vorhandene Schießstand und die geplante gewerbliche Nutzung. *Als Ergebnis ist festzuhalten, dass für das Plangebiet Emissionskontingent festgesetzt werden müssen. Darüber hinaus wird eine betriebsbezogene Wohnnutzung ausgeschlossen und mittels Baugrenze werden ausreichende Abstände zum westlich gelegenen Schießstand eingehalten.*

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 *und unter Beachtung der Ergebnisse des Schallgutachtens*, kein erhebliches Risiko aus der geplanten Nutzung.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Straßenbegleitend befinden sich Gehölzstrukturen. Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten Arten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) *wurde* 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 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.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

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.

Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung:

Im Plangebiet steht ein Mittlere Pseudogley-Podsol-Braunerde und kleinflächig im Osten ein Mittlerer Podsol an.¹⁴

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.¹⁵

Altlandlagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.¹⁶

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).

¹⁴ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

¹⁵ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

¹⁶ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

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.

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.

Durch die Planung sollen Teile des Plangebietes, die bisher als landwirtschaftliche Flächen genutzt wurden, 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. 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.

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. *Es wird von einer örtlichen Versickerung ausgegangen.*

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Das Plangebiet wird geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen, 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 K 31.

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 südlichen Anschluss an den „Marie-Kupfer-Weg“, im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit als gering beschrieben.

Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet eine geringe 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 wird ebenfalls 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 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 keine konkreten Angaben zur Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung getroffen werden. Durch die derzeit geplante Nutzung als Gewerbestandort lassen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Rückschlüsse auf problematische Emissionen schließen. *Eine schalltechnische Untersuchung wurde zur Entwurfsfassung ausgearbeitet. Unter Berücksichtigung von Emissionskontingenten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.*
- dd.) Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht abschließend abzusehen. Die Planung als Gewerbestandort erlaubt keine Rückschlüsse auf problematische Abfälle. 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 Gewerbestandort, 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 nach derzeitigem 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 nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu beschreiben.
- hh.) Es ist nach derzeitigem 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.

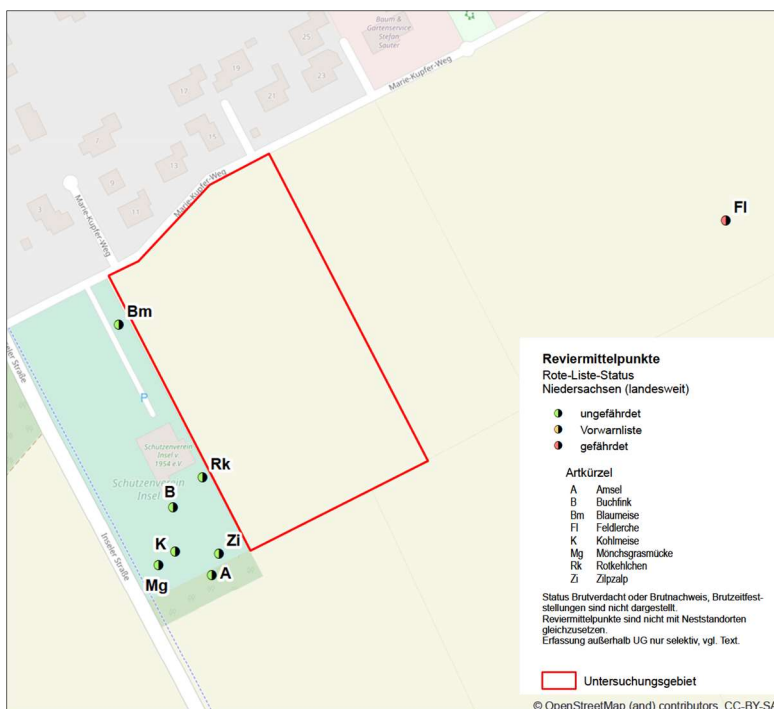
Generell gilt, dass aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereichs und der geplanten Nutzung etwaige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, wie auch der Bau- und Betriebsphase, im Abgleich zum Status-Quo, nicht erheblich zu sein scheinen.

10.7 Artenschutzrechtliche Belange

Zum Belang Artenschutz ist im Sinne des § 44 BNatSchG vom Büro Abia GbR eine „Untersuchung der Brutvögel im Rahmen der Planung einer Gewerbefläche in Insel (Stadt Schneverdingen) im Jahr 2023“, Oktober 2023 ausgearbeitet worden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche. Westlich benachbart liegt das Schützenhaus Insel mit einer größeren Grünfläche (einschließlich Parkplatz) und einem Gehölz. Nördlich grenzt ein Wohngebiet mit Einzelhausbebauung an. Östlich und südlich schließt sich überwiegend von Ackerflächen geprägte Feldflur an. Die angrenzenden Bereiche wurden soweit mit erfasst, wie es zur Beurteilung des Gebietes selbst erforderlich war. Dies umfasste das Gelände des Schützenhauses mit dem benachbarten Gehölz sowie die angrenzende Feldflur in einem Radius bis mindestens 100 m. Im angrenzenden Wohngebiet wurde auf wertgebende Arten geachtet.

Bei der Untersuchung wurden 14 Vogelarten nachgewiesen, davon acht als Brutvogelarten, die jedoch alle außerhalb des beplanten Gebietes brüteten. Weitere zwei Arten erreichten nur den Status Brutzeitfeststellung, sind also als mögliche Brutvögel zu klassifizieren. Bei den restlichen Arten handelt es sich um Nahrungsgäste oder um Vögel, die das Gebiet überflogen. Die Reviermittelpunkte der Brutvogelarten sind Karte zu entnehmen.

Abbildung 14: Reviermittelpunkte¹⁷



Der Gehölzbestand der westlich angrenzenden Grünfläche rings um das Schützenhaus wird von mehreren Gehölzbrüterarten besiedelt, darunter auch zwei Höhlenbrüterarten (Blau- und Kohlmeise). Gefährdete Arten sind nicht darunter. Das beplante Gebiet selbst diente nicht als Bruthabitat. In der angrenzenden Feldflur wurden die beiden Bodenbrüterarten Schafstelze (Brutzeitfeststellung) sowie Feldlerche beobachtet. Die gefährdete Feldlerche besetzte ein Revier rund 200 m östlich des Gebietes. Für sie liegt das beplante Gebiet zu dicht an Sichtkulissen, um als Bruthabitat infrage zu kommen. Im Gegensatz dazu ist eine Brut der Schafstelze im Gebiet für die Zukunft nicht auszuschließen.

¹⁷ Büro Abia GbR eine „Untersuchung der Brutvögel im Rahmen der Planung einer Gewerbefläche in Insel (Stadt Schneverdingen) im Jahr 2023“, Oktober 2023

Das geplante Gebiet diene Vögeln nicht als Bruthabitat. Auch erhebliche Auswirkungen des geplanten Gewerbegebiets auf das Umfeld, die dort zum Verlust von Brutvorkommen führen könnten, sind nicht ersichtlich. Das Revier der gefährdeten Feldlerche liegt so weit außerhalb des Gebietes, dass eine Verdrängung nicht zu befürchten ist.

Damit sind artenschutzrechtlich veranlasste CEF-Maßnahmen gemäß § 44 BNatSchG nicht erforderlich. In Bezug auf das Verletzungs- und Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 ist festzustellen, dass eine Brut der Schafstelze im Gebiet für die Zukunft nicht auszuschließen ist. Um in diesem Fall eine Zerstörung von Nestern zu vermeiden, wird als Sicherheitsmaßnahme vom Gutachter empfohlen, die Vorbereitung des Baufelds außerhalb der Zeit von Anfang April bis Ende Juli durchzuführen.¹⁸ Dies wird entsprechend festgesetzt.

Nachtrag Stellungnahme zur Feldlerche

Im Jahr 2023 erfolgte eine Untersuchung der Brutvögel im Rahmen der Planung einer Gewerbefläche am Ortsrand von Insel. Dabei wurde ein Revier der gefährdeten Feldlerche rund 200 m östlich des geplanten Gebietes festgestellt. Zu diesem Punkt bittet der Heidekreis um eine gutachterliche Einschätzung bezüglich einer möglichen Verdrängungswirkung infolge des Vorhabens.

Wie in der Stellungnahme des Heidekreises bereits erläutert, halten Feldlerchen einen Meideabstand von rund 100 m zu Vertikalstrukturen ein. Das untersuchte Planungsgebiet wird vollständig von solchen Meideabständen zur Bebauung bzw. zu Gehölzen überlagert. Damit kommt es als Bruthabitat der Art nicht infrage. Darüber hinaus wurden bei keiner der fünf Begehungen Feldlerchen innerhalb des Gebietes beobachtet. Damit liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass das UG als Nahrungshabitat genutzt werden könnte.

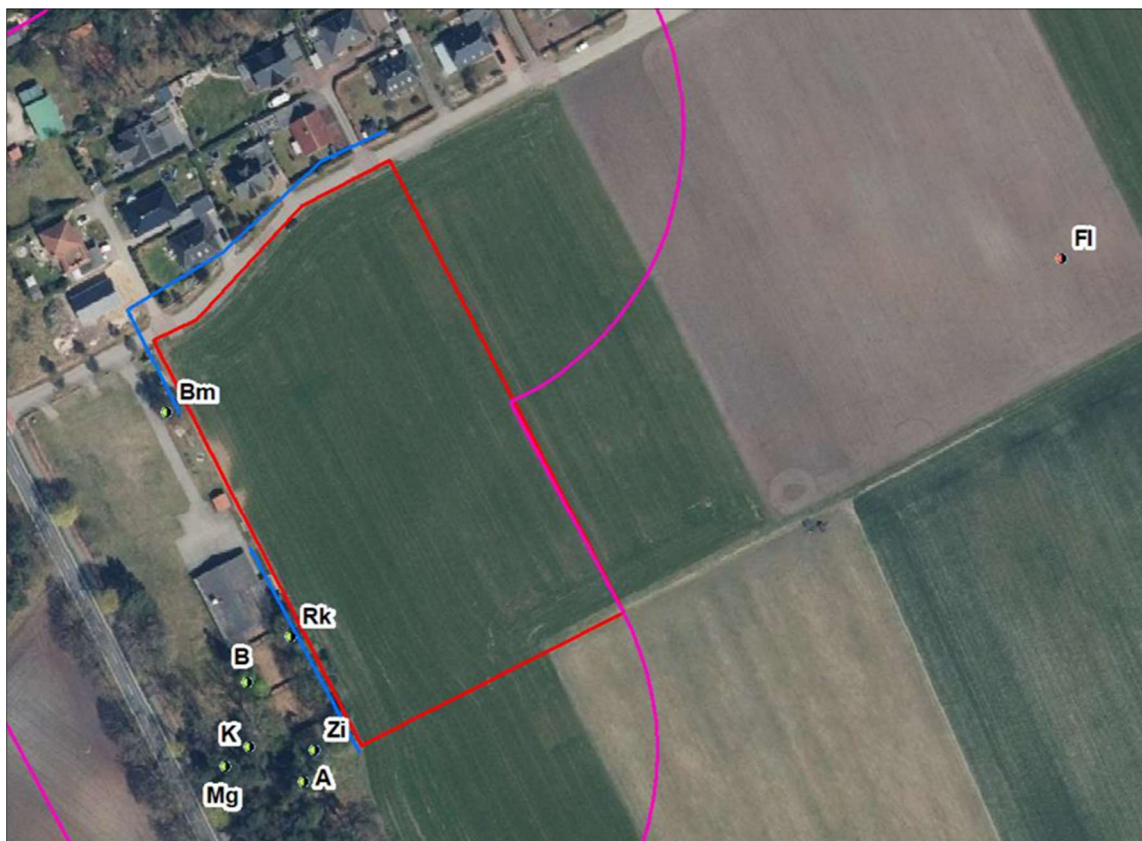
Bezogen auf das östlich des UG liegende Revier der Feldlerche ist mit Hinblick auf den oben genannten Meideabstand von rund 100 m zu konstatieren, dass eine Verdrängungswirkung aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten ist, denn der Abstand zum Reviermittelpunkt beträgt rund 200 m. Dies gilt auch, wenn am Ostrand des Plangebietes eine als Sichtkulisse wirkende Struktur wie z.B. eine Gehölzreihe entwickelt wird.

Aus gutachterlicher Sicht sind damit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Feldlerche zu erwarten.¹⁹

¹⁸ Büro Abia GbR eine „Untersuchung der Brutvögel im Rahmen der Planung einer Gewerbefläche in Insel (Stadt Schneverdingen) im Jahr 2023“, Oktober 2023

¹⁹ Abia GbR: Untersuchung der Brutvögel im Rahmen der Planung einer Gewerbefläche in Insel (Stadt Schneverdingen) im Jahr 2023 - Stellungnahme zur Feldlerche -, 26.01.2024

Abbildung 15: Überlagerung des UG (rot) mit als Meidekulissen wirkenden Vertikalstrukturen (blau) sowie dem 100m-Puffer zu diesen Vertikalstrukturen (violett) ²⁰



10.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Das Plangebiet wird im Rahmen Planung zur freien Landschaft landschaftswirksam eingegrünt, soweit dies geboten erscheint. Zudem werden baugestalterische Vorgaben zu Werbeanlagen gemacht.

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

10.9 Alternativen (Ziele und Standort)

Die Gewerbeflächen sollen vordringlich einem bestehenden ortsansässigen Gartenbaubetrieb zur Betriebsverlagerung und Erweiterung dienen.

Das Planungserfordernis für die vorliegende Planung begründet sich vordringlich in der Bestrebung der Stadt Schneverdingen, kleinteiliges und gewachsenes Gewerbe in den Ortschaften zu stärken, Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten und somit in den Ortschaften zu halten. Somit können Arbeitsplätze in den Ortschaften bestehen bleiben.

Die vorhandenen Erschließungsstrukturen können genutzt werden. Zur Verträglichkeit mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung wurde zur Entwurfsfassung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. *Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter*

²⁰ ebd.

Beachtung von Emissionskontingenten und Abständen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Das Planungserfordernis für die vorliegende Planung begründet sich in der Bestrebung der Stadt Schneverdingen, kleinteiliges und gewachsenes Gewerbe in den Ortschaften zu stärken, Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten und somit in den Ortschaften zu halten. In diesem Zusammenhang können Arbeitsplätze in den Ortschaften bestehen bleiben und nach Möglichkeit erweitert werden.

Daher wurden drei mögliche Standorte für eine mögliche gewerbliche Entwicklung in Insel einer Prüfung unterzogen. Der mögliche **Alternativstandort 1** liegt an der „Hauptstraße“ und wird durch Ackerflächen geprägt. Im Norden befinden sich Waldbestände, von denen Abstand gehalten werden muss. Eine Erschließung wäre direkt an die „Hauptstraße“ denkbar. Die Fläche befindet sich jedoch außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Hier ist mit einem Ertüchtigungsbedarf zu rechnen. Eine Verfügbarkeit der Fläche ist nicht abschließend geprüft. Jedoch aufgrund der angrenzenden Waldbestände und der Erschließungssituation, bietet sich die Fläche 1 für eine Entwicklung nicht prioritär an.

Der mögliche **Alternativstandort 2** befindet sich im nördlichen Bereich von Insel und umfasst ebenfalls Ackerflächen und liegt ebenfalls direkt an der „Hauptstraße“. Die Fläche grenzt an den Ortskern und auch an die dort vorhandenen Wohnnutzungen an. Aus städtebaulicher Sicht ist an diesem Standort eine Gewerbeansiedlung nicht gewünscht. Das Ortsbild sollte dort bewahrt bleiben und von modernen Gewerbeansiedlungen freigehalten werden. Die Erschließung wäre hier möglich. Eine Verfügbarkeit der Fläche ist nicht abschließend geprüft.

Der mögliche **Alternativstandort 3** befindet sich am südlichen Ortsrand von Insel am „Marie-Kuper-Weg“ und wird von Ackerflächen geprägt. Die vorhandenen Erschließungsstrukturen können genutzt werden und die Flächen sind verfügbar. Durch die direkte Nähe zum Schießstand ist die Fläche bereits lärmtechnisch vorbelastet. Es besteht eine räumliche Nähe zu einem bestehenden Betrieb. Hier können Synergien der beiden Standorte ausgenutzt werden. Zur Verträglichkeit mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung wurde zur Entwurfsfassung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Unter Beachtung von Maßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Die Inanspruchnahme des **Alternativstandortes 3** kann somit nachvollziehbar begründet werden. Der Flächenzuschnitt selbst begründet sich in der erforderlichen Größe von Ansiedlungsflächen für einen zeitgemäßen Gewerbestandort.

Unter diesen Voraussetzungen möchte die Stadt Schneverdingen die Entwicklungspotentiale am Standort im Bereich des **Alternativstandortes 3** nutzen.

Abbildung 16: Standortalternativen²¹



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

Die Flächen im Plangebiet wurden durch artenschutzrechtliche Kartierungen untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Unter diesen Voraussetzungen möchte die Stadt Schneverdingen die Entwicklungspotentiale am Standort nutzen.

²¹ <https://www.landkreis-verden-navigator.de/>

10.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Tabelle 3: Bilanzierung gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013)

Bestand				Planung			
Biotop	Fläche	WE	Wert	Biotop	Fläche	WE	Wert
Acker (A)	15.907	1	15.907	GE und GEe (GRZ= 0,75)	11.742	0	0
				Freiflächen GE (nicht überbau- bare Grund- stücksfläche)	593	1	593
				darin: Pflanzflä- chen	3.321	3	9.963
				Öffentliche Verkehrsfläche mit bes. Zweck- bestimmung	251	0	0
Gesamt	15.907		15.907 WE	Gesamt	15.907		10.556 WE
Planung – Bestand = 10.556 – 15.907 = 5.351 Werteinheiten							

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit von 5.351 WE zu rechnen. Diese sind durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen.

Diese Maßnahmen werden auf den Flächen der Naturschutzstiftung Heidekreis abgegolten. Dazu werden insgesamt 1.784 m² Ackerfläche (A) in mesophiles Grünland (GMF) umgewandelt.

Stadt: Schneverdingen
Gemarkung: Wintermoor

Flur: 2

Flurstück: 137/26

Lage der Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich:

Abbildung 17: Lage der Kompensationsfläche (1:10.000, Naturschutzstiftung Heidekreis)

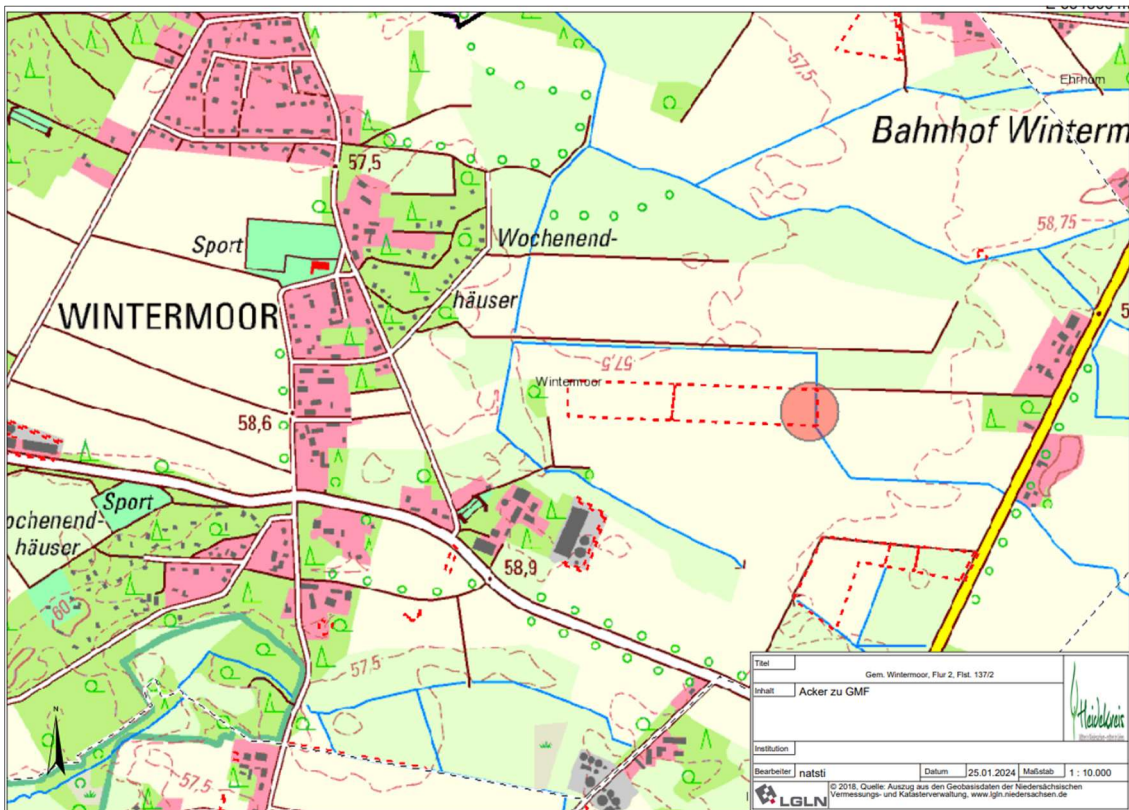


Abbildung 18: Lage der Kompensationsfläche (1:1.000, Naturschutzstiftung Heidekreis)



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 *wurden* zur Entwurfsfassung durchgeführt und die Ergebnisse der Planung beigelegt.

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. 1,5 ha und befindet sich in der Ortschaft Insel und umfasst Ackerflächen am direkten südlichen Ortsrand von Insel. Nördlich befindet sich Wohnnutzung. Im Westen befindet sich ein Schießstand. Im Osten und Süden setzen sich Ackerflächen weiter fort.

Ziele der Planung:

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Gewerbegebietes für die Betriebsverlagerung/Betriebserweiterung für einen bereits in Insel ansässigen Gartenbaubetrieb geschaffen werden.

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. *Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.*

Die Lärmauswirkungen *wurden* ebenfalls zur Entwurfsfassung fachgutachterlich untersucht. *Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung von Maßnahmen (Emissionskontingente, Abstände) keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.*

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden / Fläche durch die Neuversiegelung im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden voraussichtlich durch eine geplante örtliche Versickerung minimiert.

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

Kompensation des Eingriffs:

Es ist von einem Kompensationsdefizit von 5.351 WE auszugehen. Dieses wird auf externen Flächen der Naturschutzstiftung Heidekreis ausgeglichen.

Planungsalternativen:

Die Gewerbeflächen sollen vordringlich einem bestehenden ortsansässigen Gartenbaubetrieb zur Betriebsverlagerung und Erweiterung dienen.

Das Planungserfordernis begründet sich vordringlich in der Bestrebung der Stadt Schneverdingen, kleinteiliges und gewachsenes Gewerbe in den Ortschaften zu stärken, Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten und somit in den Ortschaften zu halten. Somit können Arbeitsplätze in den Ortschaften bestehen bleiben.

Die vorhandenen Erschließungsstrukturen können genutzt werden. Zur Verträglichkeit mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung wurde zur Entwurfsfassung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. *Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung von Maßnahmen (Emissionskontingente, Abstände) keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.*

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

Artenschutzrechtliche Belange werden mittels Kartierung fachgutachterlich untersucht. *Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.*

Unter diesen Voraussetzungen möchte die Stadt Schneverdingen die Entwicklungspotentiale am Standort nutzen.

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
- *Büro BFB Büro für Bodenprüfung „Baugrunduntersuchung für die Entwicklung einer Gewerbefläche in Schneverdingen/Insel“, Juni 2023*

- *Abia GbR „Untersuchung der Brutvögel im Rahmen der Planung einer Gewerbefläche in Insel (Stadt Schneverdingen) im Jahr 2023“, Oktober 2023*
- *TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Insel“ der Stadt Schneverdingen“, vom 24.11.2023*
- *Abia GbR: Untersuchung der Brutvögel im Rahmen der Planung einer Gewerbefläche in Insel (Stadt Schneverdingen) im Jahr 2023 - Stellungnahme zur Feldlerche -, 26.01.2024*

Teil C:

10 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung

-

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplans Insel Nr. 7 „Gewerbegebiet Marie-Kupfer-Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften 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, *Februar 2024* in Zusammenarbeit mit der Stadt Schneverdingen, FB III