



Stadt Schneeverdingen

Bebauungsplan Nr. 89 „Wohngebiet Lerchenstert“ mit örtlichen Bauvorschriften

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneeverdingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, im Geltungsbereich vornehmlich Wohnbauflächen realisieren zu können.

Das Planungserfordernis für den Bebauungsplan und die parallel durchgeführte 57. Änderung des Flächennutzungsplans begründete sich in der vom Rat der Stadt Schneeverdingen am 27.05.2016 als Handlungskonzept beschlossenen Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 (WBA 2030)¹. Wie in der WBA 2030 ausgeführt, hat die Stadt Schneeverdingen seit Mitte der 90iger Jahre Wohnbauland durch eine kontinuierliche nachfrageorientierte Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten bereitgestellt. Grundlegendes Ziel dieser Wohnbaupolitik ist es bis heute, die Bevölkerungszahl der Stadt Schneeverdingen positiv zu entwickeln und vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Wandels einem prognostizierten Rückgang der Einwohnerzahl entgegenzuwirken. Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes und zur Verringerung des Landschaftsverbrauches gewinnt jedoch auch die Nutzung von integrierten Innenbereichsflächen zunehmend an Bedeutung (Nachverdichtung). Eine solche Fläche liegt hier vor und wurde entsprechend überplant.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneeverdingen hatte dafür am 08.08.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Am 01.06.2023 wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 89 gefasst.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplan Nr. 89 „Wohngebiet Lerchenstert“ wurde eine rd. 16 ha große Fläche für die Schaffung von Wohngrundstücken, einer Kindertagesstätte, Verkehrsflächen und für die Sicherung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt. Die Festlegungen waren mit Versiegelung und Überbauung von Boden und Verlust von Gehölzstrukturen und Ruderalfluren verbunden. In Teilen wurden die Ausgleichsflächen für die B-Pläne Nr. 60 und 67 in Anspruch genommen bzw. überbaut. Es gingen Brutreviere der gefährdeten Vogelarten Feldlerche und Bluthänfling verloren, die die Umsetzung von CEF-Maßnahmen erfordern. Die Planung verursachte somit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG. Insbesondere folgende Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Umweltbeeinträchtigungen gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG wurden festgesetzt:

- Regulierung der Höhenlage der Gebäude,
- restruktive Festsetzung von Grundflächenzahlen,
- Verbot fossiler Energieträger,

¹ Stadt Schneeverdingen (2016): Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 (WBA 2030). Informelles Handlungskonzept gem. Beschluss des Rates der Stadt Schneeverdingen vom 26.05.2016

- Regelungen zur örtlichen Versickerung von Regenwasser,
- Anlage öffentlicher Grünflächen als Blühwiese,
- bereichsweise Pflanzungen zur Gleiderung und Eingrünung des Areals,
- Regelungen zu Außenbeleuchtung (Insektenschutz),
- restriktive Vorgaben hinsichtlich von Bodenbewegungen,
- Schutz vorhandener Gehölze,
- Dachbegrünung für Flachdächer,
- Bauzeitenregelung (Artenschutz).

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen waren durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des geplanten Wohngebiets und zusätzlich auf externen Ausgleichsflächen zu kompensieren. Der Vergleich des Istzustandes mit dem geplanten Zustand ergab ein Kompensationsdefizit von rd. 61.700 WE, das multifunktional mit den für die Feldlerche erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden konnte. Mit der Festlegung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wurde der überwiegende Teil von Kompensationsmaßnahmen, die für die Bebauungspläne Nr. 60 und 67 durchgeführt wurden, gesichert bzw. neu erstellt.

- Schutzgut Mensch: Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Lärmschutz (entsprechende Festsetzung der Baugrenzen) sind keine erheblich negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope: Voraussichtlich werden sämtliche erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen. Das bilanzierte Kompensationsdefizit ist durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Bei Beachtung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und der vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung von B-Plan Nr. 89 werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.
- Natura 2000: Aufgrund der großen Entfernung zu FFH-Gebieten können erhebliche Beeinträchtigungen für Erhaltungsziele von FFH Gebieten ausgeschlossen werden.
- Schutzgut Boden/Fläche: Es werden voraussichtlich sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- Schutzgut Wasser: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- Schutzgut Klima/Luft: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild: Durch die geplanten Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 89 können sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. durch die Neugestaltung der Landschaft durch die randliche Eingrünung des Baugebiets mit öffentlichen Grünflächen ausgeglichen werden.
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- Wechselwirkungen: Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen untereinander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung insofern erheblich berührt, als das ca. 13,3 ha Ackerflächen umgewidmet werden sollen. Die Stadt Schneverdingen hat die in Rede stehenden Flächen bereits vor mehreren Jahren erworben (2017 / 2018). Die betroffenen Flächen sind allesamt verpachtet. Betroffen von der Planung sind drei Betriebe, von denen lediglich einer seinen betrieblichen Schwerpunkt in Schneverdingen hat. Die beiden weiteren Pächter sind in Zahresen und Insel ansässig. Beide Betriebe haben hinreichend Flächen, die näher am Betriebsstandort liegen und damit eine größere Bedeutung aufweisen. Dies gilt sinngemäß auch für den vor Ort ansässigen Landwirt: Auch dieser hat ausreichend weitere Flächen, die sicherstellen, dass die betriebliche Entwicklung durch die planbedingten Flächenverluste nicht gefährdet ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Aus der Öffentlichkeit gingen im Zuge der Öff. Auslegung zwei Stellungnahmen ein:

Angesprochen wurde mit der Frage nach den Auswirkungen zulässiger Höhen auf die nord-östliche Nachbarbebauung. Die Stadt Schneverdingen hat die Befürchtungen mit Blick insb. auf die tatsächlichen Abstände zwischen Planung und Bestandsbebauung sowie die zu erwartenden Gebäudehöhen zurückgewiesen.

Darüberhinaus wurde mit Bezug auf die vermeintlich veraltete Wohnaulandanalyse aus 2016 der generelle Flächenverbrauch kritisiert. Die Stadt Schneverdingen hat dies ebenfalls zurückgewiesen, begründet in den bisherigen Erfahrungen bereits umgesetzter Planungen, die den ermittelten Bedarf bestätigten, sowie dem zeitlichen Horizont, der mit Bauleitplanung einhergeht, wenn an mehreren Standorten bedarfsgerecht vorgegangen werden soll.

Die Verkehrsuntersuchung wurde hinsichtlich einiger gewählter Ansätze kritisiert. Der Verkehrsgutachter hat seine Ansätze in einer Stellungnahme jedoch begründet, Änderungen ergeben sich nicht. Ebenso wurde das artenschutzfachliche Gutachten hinsichtlich seines Untersuchungsumfangs kritisiert – dies wird zurückgewiesen, da der Untersuchungsrahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt war und diese die geäußerten Bedenken auch nicht teilte.

Insofern ergaben sich aus den privaten Stellungnahmen für die vorliegende Planungsebene keine Änderungen oder Ergänzungen.

2.2 Von den Behörden und sonstigen Trägern öff. Belange wurden folgende Hinweise und Äregungen vorgetragen:

Landkreis Heidekreis: Es wurden insbesondere Hinweise zur Ausgestaltung der Eingrünungsmaßnahmen und zu den CEF-Maßnahmen (Rebhuhn, Feldlerche) gegeben. Die Hinweise zur Eingrünung werden mit Blick auf die geringen zulässigen Bauhöhen und vorhandene Gehölzstrukturen im Umfeld zurückgewiesen. Zu den CEF-Maßnahmen gilt: Der Geltungsbereich hat die Funktion als Nahrungsraum für Rebhühner, es gab keine Brutnachweis und somit keinen Verlust von Brutrevieren, eine CEF Maßnahmen für das Rebhuhn ist nicht erforderlich. Die Ersatzmaßnahme für die Feldlerche ist aus dem Feldlerchenpapier des Landkreises Heidekreis abgeleitet. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Schneverdingen und die Pflege bzw. Bewirtschaftung wird vertraglich gesichert.

Die Belange des Waldes wurden in Bezug auf die Verkehrssicherheit angesprochen, was zur Kenntnis genommen wurde.

Weiterhin genannt wurden Belange der Oberflächenentwässerung sowie eine erforderliche denkmalschützerische Prospektion: Diese Punkte werden in der weiteren Planungsschritten berücksichtigt.

Das Beratungsforstamt Sellhorn wies auf waldrechtliche Belange hin, die zur Kenntnis genommen wurden. Hierzu ist auszuführen: Die zu Gunsten des Bebauungsplans Nr. 60 angelegten Feldgehölze haben sich zwar zwischenzeitlich weiter entwickelt – dennoch sieht die Stadt hier den planerisch angestrebten Biotoptyp als wertgebend an. Zielsetzung war nicht, Wald zu entwickeln. Die Stadt Schneverdingen erkennt unter den gegebenen Voraussetzungen an, dass sich aus der Fläche ein Wald entwickelt hat, jedoch ist vorrangig nicht die Waldfunktion, sondern die Maßnahmenfunktion der Fläche. Dies gilt umso mehr mit Blick auf die verinselte Lage des Bereichs, verbunden mit der seit jeher gegebenen Naherholungsnutzung durch Einbindung in die Wegstrukturen des Landschaftsteilbereichs. Insofern sieht die Stadt die Abstandsbelange als berücksichtigt an.

Die Landwirtschaftskammer wies auf den hohen Flächenverbrauch hin - die Stadt verweist hierzu jedoch auf die Ausführungen der Begründung zu Bedarf und Erfordernis Mit Verweis auf die 57. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies auf mögliche Immissionen von der Landesstraße hin, was jedoch mit Blick auf deren Abstände zum Plangebiet sowie die vorliegende lärmtechnische Untersuchung zurückgewiesen wird.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie trug allgemeine Hinweise zum Baugrund vor, die zur Kenntnis genommen wurden, da eine Baugrunduntersuchung bereits vorliegt. Zudem wurde nochmals auf mögliche alte Bergrechte hingewiesen, was bereits geprüft worden war.

Die Bundeswehr wies darauf hin, dass das Plangebiet in einem Jettieffflugkorridor liegt was zur Kenntnis genommen wird. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

Die Stellungnahmen der Versorgungsträger und der Abfallwirtschaft Heidekreis mit Hinweisen auf Leitungsführungen sowie Anforderungen an die Abfallentsorgung wurden zur Kenntnis genommen.

3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Schneverdingen hat ihren Wohnbaulandbedarf anhand einer ausführlichen Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse ermittelt. Die Stadt hat dabei Entwicklungskorridore erster und zweiter Priorität definiert. Auf dieser Basis werden die hier gegenständlichen Entwicklungsflächen beplant. Nach eingehender Prüfung der Verkaufsbereitschaft von Grundeigentümern ist festzustellen, dass der Stadt Schneverdingen derzeit (2020) keine weiteren Flächen im Entwicklungskorridor erster Priorität für eine weitere Wohnbaulandbedarfsdeckung zur Verfügung stehen. Aus diesem Grunde hat sich die Stadt Schneverdingen dazu entschieden, ihren weiteren Bedarf an Wohnbauland ergänzend im Entwicklungskorridor zweiter Priorität zu decken, indem die hier gegenständliche Entwicklungsfläche beplant wird.

Das hier in Planung genommene Areal zeichnet sich insbesondere durch eine Vielzahl städtebaulicher Faktoren aus, auf die in der Begründung insb. zur 57. Änderung des Flächennutzungsplans ausführlich eingegangen wird (Anbindung des Quartiers Am Wörn an die bebauten Ortstage, Entwicklungsmöglichkeit eines zusammenhängenden Grünbandes mit Fortführung und Verknüpfung vorhandener Wander- und Freizeitwege innerhalb der Grünachse, Erschließung über Bestandsstraßen, relative Nähe zum Zentrum, Eignung des Baugrundes für eine örtliche Versickerung).

Die in Planung genommenen Flächen sind verfügbar. Die beabsichtigte zügige Realisierung und Bereitstellung des Wohnbaulandes ist möglich. Vergleichbar geeignete und dimensionierte Flächen liegen auf Grundlage des städtischen Wohnbaulandentwicklungskonzeptes nicht vor.

Andere gebietsinterne Möglichkeiten der Erschließung und Aufteilung wurden geprüft, haben sich jedoch nicht als sinnfällig erwiesen. Die letztendlich umgesetzte Erschließungs- und Bauungsstruktur stellte unter Berücksichtigung des örtlichen Reliefs die bestmögliche Lösung zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen dar.

Zusammenstellung:
H&P, Laatzen, 09.11.2023