



**Stadt Schneverdingen  
Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 89  
„Wohngebiet Lerchenstert“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**- Begründung -**

**Entwurf**


Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

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

**Stand: 10.02.2023**

---

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure  
Laatzen / Soltau

<b><u>INHALTSVERZEICHNIS</u></b>		<b><u>Seite</u></b>
<b><u>Teil A:</u></b>		<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Planaufstellung / Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
	2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
	2.2 Planungserfordernis	6
	2.3 Baulandbedarf	7
<b>3</b>	<b>Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen</b>	<b>8</b>
	3.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept - Standortalternativen	8
	3.2 Überblick über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung	11
<b>4</b>	<b>Einfügung in die Gesamtplanung</b>	<b>12</b>
	4.1 Raumordnung und Landesplanung	12
	4.2 Belange benachbarter Gemeinden	15
	4.3 Bauleitplanung	16
	4.3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	16
	4.3.2 Verbindliche Bauleitplanung	17
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Situation / Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Planungsinhalte</b>	<b>23</b>
	6.1 Zulässigkeit baulicher Anlagen	23
	6.1.1 Art der baulichen Nutzung	23
	6.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen	23
	6.1.3 Bauweise	25
	6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	25
	6.2 Garagen und Nebenanlagen	25
	6.3 Örtliche Bauvorschriften	26
	6.4 Klimaschutz / Nachhaltigkeit	26
	6.5 Verkehrliche Erschließung / Straßenverkehrsflächen	27
	6.6 Grünordnung / Grünflächen	28
	6.6.1 Öffentliche Grünflächen	29
	6.6.2 Private Grünflächen	30
	6.6.3 Anpflanzungen auf privaten Flächen	30
	6.6.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	30
	6.6.5 Sicherung bestehender Kompensationsmaßnahmen	31
	6.6.6 Festsetzungen zur Kompensation und zum Artenschutz	31
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Belange</b>	<b>33</b>
	7.1 Belange des Verkehrs	33
	7.2 Belange des Immissionsschutzes	34
	7.2.1 Verkehrliche Immissionen	34

7.2.2	Sonstige Immissionen	36
7.3	Belange von Natur und Landschaft	36
7.3.1	Rahmenbedingungen	36
7.3.2	Landschaftsbild	38
7.3.3	Eingriffsvermeidung	38
7.3.4	Artenschutz	39
7.3.5	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	41
7.4	Belange der Landwirtschaft	43
7.5	Belange der Denkmalpflege	43
7.6	Belange der Wasserwirtschaft	44
7.7	Belange des Brandschutzes	44
7.8	Belange des Bildungswesens	44
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>45</b>
8.1	Wasser- und Stromversorgung	45
8.2	Abwasserbeseitigung	45
8.3	Oberflächenentwässerung	45
8.4	Müllbeseitigung	47
8.5	Altablagerungen	47
8.6	Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband	48
<b>9</b>	<b>Sonstige Hinweise</b>	<b>48</b>
9.1	Bodenordnende Maßnahmen	48
9.2	Kosten	48
<b>10</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>49</b>
<b>Teil B:</b>		<b>50</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>50</b>
<b>Teil C:</b>		<b>51</b>
<b>12</b>	<b>Abwägung und Beschlussfassung</b>	<b>51</b>

<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs.....	6
Abbildung 2: Lage der 57. Änderung im räumlichen Entwicklungskonzept.....	8
Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf .....	10
Abbildung 4: Ausschnitt RROP 2015, Entwurf.....	13
Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1979).....	16
Abbildung 6: 57. Änderung des Flächennutzungsplans - Entwurfsstand .....	17
Abbildung 7: Übersicht verbindliche Bebauungspläne.....	18
Abbildung 8: Bebauungspläne in der Umgebung des Änderungsbereichs .....	19
Abbildung 9: Nutzungsstruktur im Plangebiet.....	20

Abbildung 10: Netz klassifizierter Straßen, eigenständige Geh-/Radwege, Grünflächen..	22
Abbildung 11: Externe Maßnahmenfläche Feldlerche .....	32
Abbildung 12: Rasterlärmkarte Verkehrslärm nachts .....	35
Abbildung 13: Biotoptypenerfassung, Brutvögel.....	36
Abbildung 14: Abb. 1 des artenschutzfachlichen Beitrags .....	40
Abbildung 15: Exemplarische Bohrprofile BS 1 bis BS 4 .....	47

<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
----------------------------	--------------

Tabelle 1: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) - Bestand .....	41
Tabelle 2: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) – Planung .....	42
Tabelle 3: Flächenbilanzierung Bebauungsplan.....	49

**Dem Bebauungsplan Nr. 89 liegen folgende informelle Planungen und Fachgutachten zu Grunde:**

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

TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG, (2020): Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Lerchenstert“ der Stadt Schneverdingen vom 20.11.2020

Zacharias Verkehrsplanungen (2020): Verkehrsuntersuchung Infrastrukturerweiterungen im Nordbereich der Stadt Schneverdingen vom 29.04.2020

Büro für Bodenprüfung GmbH (2020): Baugrunderkundung für das Bebauungsplangebiet „Lerchenstert“ in Schneverdingen vom März 2020

Dipl.-Biol. Jan Brockmann (2023): Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag B-Plan Schneverdingen „Lerchenstert“, Aktualisierung 2023, im Auftrag von Planungsgruppe Umwelt, Hannover, 20.01.2023

## **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 08.08.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Wohngebiet Lerchenstert“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 89 wird auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

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

## **2 Einleitung**

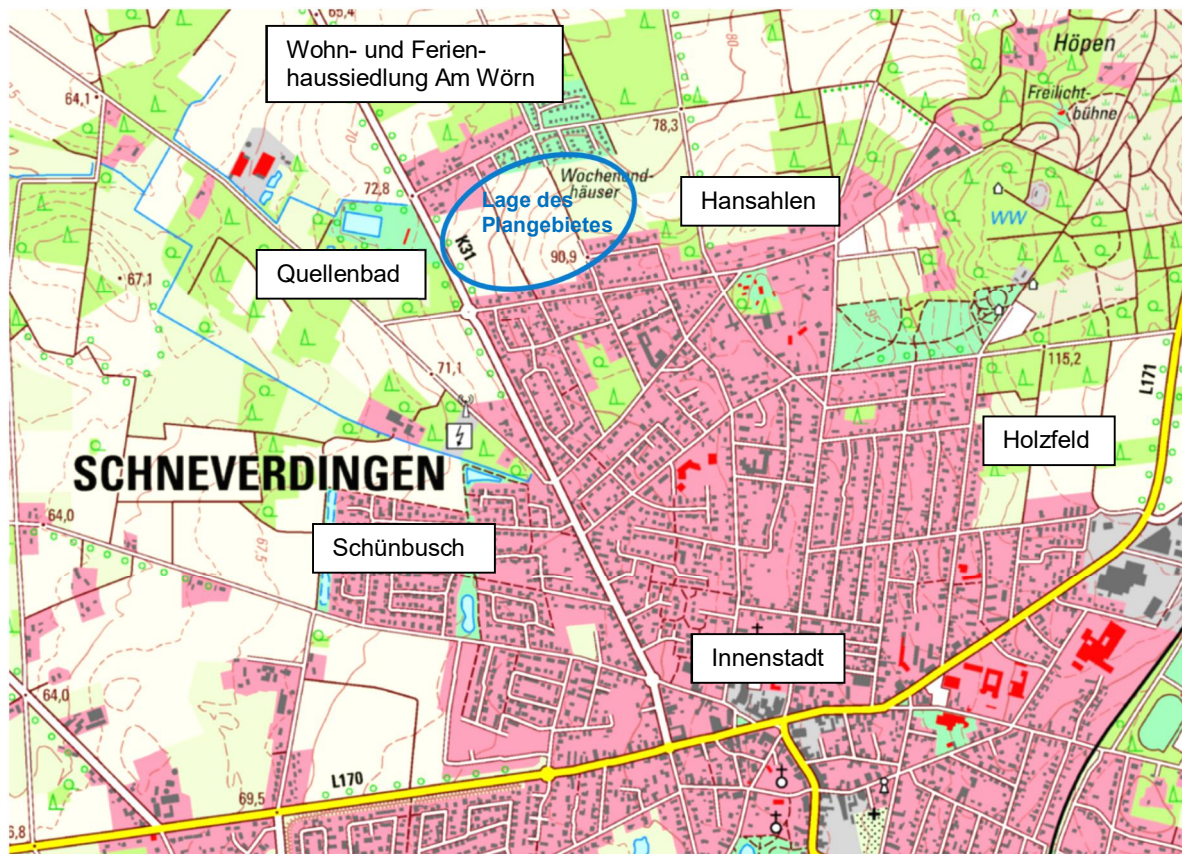
### **2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 befindet sich im Norden des zentralen Siedlungsgefüges der Stadt Schneverdingen. Er wird begrenzt im:

- Norden durch die bestehende Bebauung an den Straßen Am Wörn, Meisenweg, Krähenbusch und Kuckuckskiefer,
- Osten durch die freie Feldmark des Seekamps,
- Süden durch die bestehende Bebauung an den Straßen Seekamp und Sarataweg sowie
- Westen durch die Kreisstraße K 31 Inseler Straße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 16 ha. Zur Flächenbilanz siehe Abschnitt 10. Die räumliche Lage ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs<sup>1</sup>



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 der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplans Nr. 89 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, im Geltungsbereich vornehmlich Wohnbauflächen realisieren zu können.

Das Planungserfordernis begründet sich in der vom Rat der Stadt Schneverdingen am 27.05.2016 als Handlungskonzept beschlossenen Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 (WBA 2030)<sup>2</sup>. Wie in der WBA 2030 ausgeführt, hat die Stadt Schneverdingen 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 Schneverdingen 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

<sup>1</sup> Quelle: Verden Navigator

<sup>2</sup> Stadt Schneverdingen (2016): Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 (WBA 2030). Informelles Handlungskonzept gem. Beschluss des Rates der Stadt Schneverdingen vom 26.05.2016



gewinnt jedoch auch die Nutzung von integrierten Innenbereichsflächen zunehmend an Bedeutung (Nachverdichtung).

Für eine gesicherte Wohnbaupolitik der nächsten Jahre ist es daher das Ziel der Stadt Schneverdingen,

- a. die eingeleitete Ausweisung von Neubaugebieten insbesondere im Anschluss an das westliche und ggf. nordwestliche Siedlungsgefüge des Kernortes bedarfsgerecht fortzuführen und gleichzeitig
- b. eine Förderung von Bestandsentwicklungen durch eine behutsame und ökologisch verträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen zu betreiben.

Der Rat der Stadt Schneverdingen hat die Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 in seiner Sitzung am 26.05.2016 als informelles Handlungskonzept der Verwaltung für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen durch Bauleitplanung und zur Positionierung zu übergeordneten Planungen, wie z.B. landes- und regionalplanerische Planwerke (Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis) beschlossen. Das Handlungskonzept wurde dem Landkreis Heidekreis vorgelegt.

### **2.3 Baulandbedarf**

Der Baulandbedarf wird in der Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplans anhand verschiedener Szenarien dargelegt / analysiert. Die WBA 2030 zeigt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schneverdingen bis zum Zieljahr 2030 auf. Nach einer Betrachtung des Wohnungsneubedarfs und der möglichen Deckung dieses Bedarfes durch Baulandreserven und Baulücken wird die bis zum Jahr 2030 notwendig werdende Neuausweisung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der bestehenden Potentiale der Innenentwicklung dargelegt. Die Ergebnisse einer Baulückenerhebung wurden ebenfalls berücksichtigt. Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen wurde der Bedarf angepasst.

In der WBA 2030 ist ein räumliches Entwicklungskonzept enthalten, in dem die Potentiale zur Neuausweisung von Wohnbauflächen nach Priorität 1 und 2 aufgezeigt werden (Entwicklungskorridore).

In einem sog „Szenario C“ wird unter Annahme einer konstanten Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 (18.930 EW) und unter Berücksichtigung einer erfolgreichen Innenentwicklung ein Bedarf von 569 neuen Wohneinheiten im Kernort errechnet. Hieraus resultiert ein Bedarf von ca. 39,8 ha Bruttowohnbauland in Neubaugebieten für eine die Nachfrage entsprechende Bebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern. Dies Szenario entspricht dem grundlegenden Ziel der Stadt Schneverdingen, die Bevölkerungszahl positiv zu entwickeln bzw. einem Rückgang der Einwohnerzahl entgegenzuwirken.

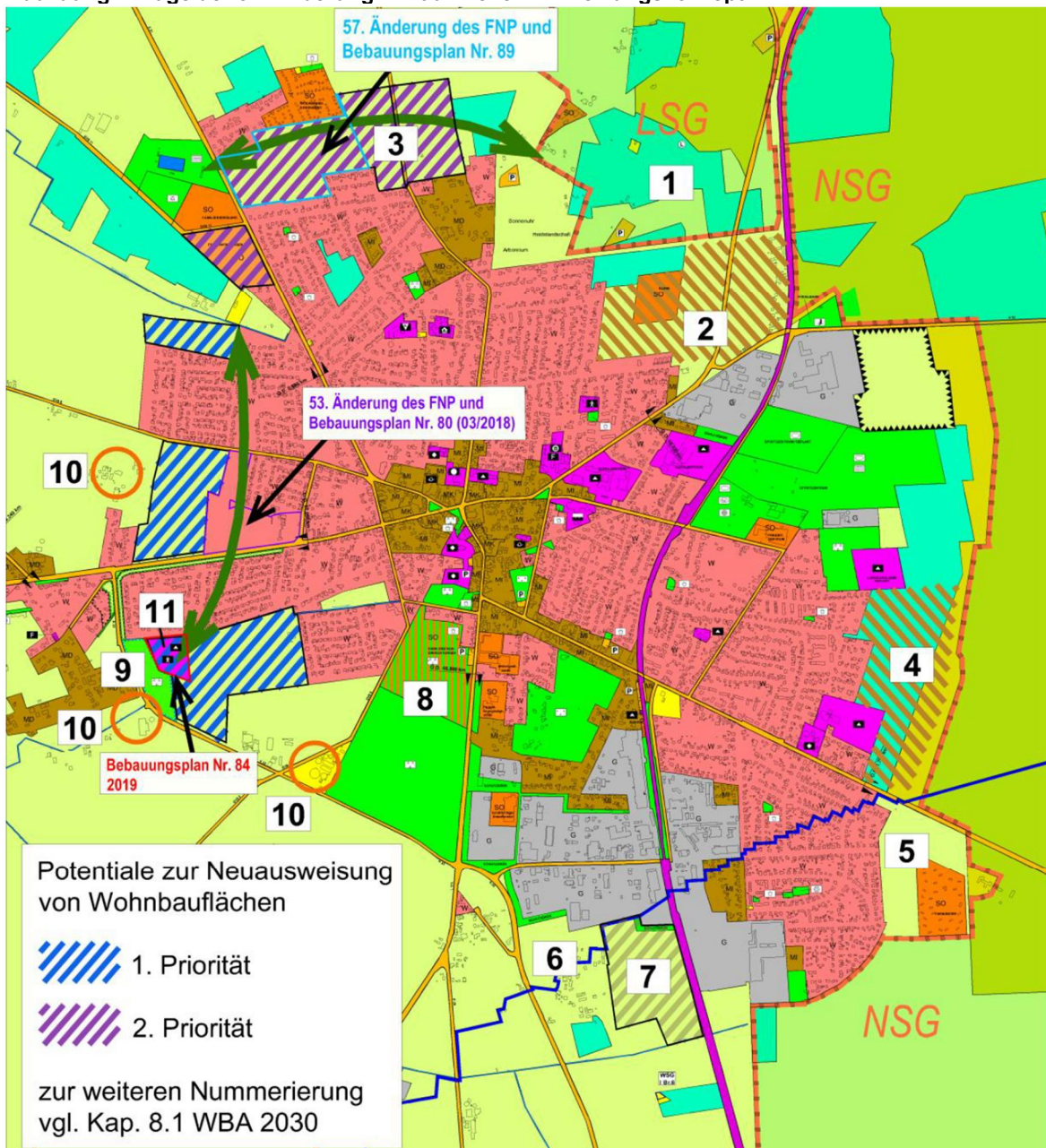
Das Planungserfordernis zur Neuausweisung von Wohnbauflächen sowie der Umfang und die räumliche Lage des Geltungsbereiches leiten sich damit unmittelbar aus der Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 ab. Details dazu sind der Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

### 3 Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen

#### 3.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept - Standortalternativen

Ein in der Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 integriertes räumliches Entwicklungskonzept zeigt die Bindungen und Potentiale für eine weitere Wohnbauentwicklung der Stadt Schneverdingen detailliert auf und differenziert die Entwicklungspotentiale nach erster und zweiter Priorität (siehe auch nachstehende Abb. 2).

Abbildung 2: Lage der 57. Änderung im räumlichen Entwicklungskonzept<sup>3</sup>



<sup>3</sup> Vgl. WBA 2030, Kap. 8.1, S. 23ff



Die mit einer ersten Priorität verfolgten Entwicklungspotentiale befinden sich im westlichen Anschluss an das Siedlungsgefüge des Kernortes bis zur Ortschaft Zahrensen. Unter Berücksichtigung der im Entwicklungskonzept dargelegten Bindungen hat die Stadt Schneverdingen mit den Bebauungsplänen Nr. 59 „Tinesch“, Nr. 61 „Inseler Straße West“, Nr. 68 „Wiesentrift“, Nr. 71 „Schünbusch“, Nr. 72 Großenweder Weg Süd I“ und Nr. 73 „Rotenburger Straße Süd“ bereits seit Mitte der 90iger Jahre eine städtebauliche Entwicklung innerhalb dieses Korridors eingeleitet. Nach Aufstellung der WBA 2030 wurden in diesem Korridor die Bebauungspläne Nr. 80 „Wohngebiet Kuhlstücken - Beekenrahde“ (2018) und jüngst Nr. 84 „Wohngebiet Halmsrahde“ (2019) aufgestellt.

Das Areal erster Priorität birgt insgesamt ein Flächenreservoir für ca. 46 ha Bruttobauland. Am nördlichen Rand des Kernortes befinden sich weitere potentielle Wohnbauentwicklungsflächen der Priorität 2 mit einem Potential für rund 37,6 ha Bruttowohnbauland. Diese Option soll jedoch nur dann in Erwägung gezogen werden, wenn andere Möglichkeiten der Wohnbauentwicklung im Entwicklungskorridor mit erster Priorität ausgeschöpft sind oder nicht mobilisiert werden können.

In der WBA 2030 geht die Stadt Schneverdingen im Jahr 2016 davon aus, dass bis zum Zieljahr 2030 maximal 50 % der Potentialflächen der Priorität 1 für eine Wohnbaunutzung zur Verfügung stehen werden (23 ha), da diese Flächen entweder noch länger in landwirtschaftlichem Betriebsvermögen liegen, landwirtschaftlich genutzt werden sollen oder Grundstückseigentümer absehbar keine Bereitschaft zur Umnutzung signalisieren.

Der ermittelte Bedarf von ca. 39,8 ha Bruttowohnbauland bis zum Jahr 2030 (s.o.) würde daher voraussichtlich nicht allein im Entwicklungskorridor mit erster Priorität gedeckt werden können. Diese Einschätzung ist zutreffend: Nach eingehender Prüfung der Verkaufsbereitschaft von Grundeigentümern ist festzustellen, dass der Stadt Schneverdingen aus den genannten Gründen 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. Im Entwicklungskorridor erster Priorität konnten seit Aufstellung der WBA 2030 rd. 9,7 ha Bruttowohnbauland realisiert werden (53. Änderung FNP 7,2 ha und Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 84 „Wohngebiet Halmsrahde“ rd. 2,5 ha). Dies entspricht rd. 21 % des Entwicklungskorridors erster Priorität bzw. 24 % des Gesamtbedarfes an Bruttowohnbauland gem. WBA 2030.

Für eine weitere Wohnbauentwicklung steht der Stadt Schneverdingen aktuell ein ca. 16 ha großes zusammenhängendes Areal im Entwicklungskorridor zweiter Priorität zur Verfügung (vgl. Abb. 2). Entsprechend der o.g. wohnbaupolitischen Zielstellung sollen mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaunutzung in diesem Bereich geschaffen werden.

Das hier in Planung genommene Areal zeichnet sich insbesondere durch eine Vielzahl städtebaulicher Faktoren aus, auf die in der Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplans ausführlich eingegangen wird. In der Zusammenfassung gilt:

- Mit der eingeleiteten Wohnbauentwicklung kann das Wohnquartier Am Wörn an die Wohnbebauung Seekamp / Sarataweg angebunden werden.
- Die Wochenendhaussiedlung (Nurdachhäuser) im östlichen Anschluss an die Wohnbauflächen Am Wörn kann bei der beabsichtigten Wohnbauflächenausweisung z. B. mit der Anlage von zusammenhängendem Abstandsgrün und entsprechenden Freiflächengestaltungen als Puffer zum Sondergebiet berücksichtigt werden.

- Eine bauliche Entwicklung in diesem Areal ist der Option zur Entwicklung eines zusammenhängenden Grünbandes, das sich zwischen der Ferienhaussiedlung „Am Wörn“ und der Bebauung Seekamp/Sarataweg/Langelohsberg bis an das Schneverdinger Quellenbad erstrecken kann, vereinbar.
- Die äußere Erschließung des Plangebietes kann über bestehende, hinreichend dimensionierte Straßen erfolgen.
- Die relative Nähe der in Planung genommenen Flächen zum Zentrum der Stadt Schneverdingen ermöglicht bei Nutzung des Verkehrsmittels Fahrrad einen geringen Zeit- und Wegeaufwand zu den Einrichtungen des allgemeinen täglichen und gehobenen Bedarfs oder öffentlichen Infrastruktureinrichtungen.
- Der in Anspruch genommene bewirtschaftete siedlungsnaher Raum ist bezogen auf seine Naherholungsfunktion gegenüber den übrigen an die bebauten Bereiche des Kernortes heranragenden Freiräume (insb. NSG/LSG) als weniger wertvoll einzustufen. Eine Fortführung und Verknüpfung vorhandener Wander- und Freizeitwege ist innerhalb der o. g. Grünachse möglich.
- Eine vorliegende Baugrunderkundung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund anzutreffender wasserdurchlässiger Böden (Sande) grundsätzlich erfolgen kann.
- Die in Planung genommenen Flächen sind verfügbar. Die beabsichtigte zügige Realisierung und Bereitstellung des Wohnbaulandes ist möglich.

Grundlage für die planerische Konzeption des Wohnbaugebietes bildet ein von der Stadt Schneverdingen erarbeitetes städtebauliches Nutzungskonzept (vgl. folgende Abb. 3). In einigen Details der Straßenführung wurde der Bebauungsplan-Entwurf demgegenüber in Abstimmung mit der fortschreitenden Erschließungsplanung noch modifiziert.

**Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf<sup>4</sup>**



<sup>4</sup> Quelle: Stadt Schneverdingen, FB III, Stand Nov. 2022

Aus der Flächenbilanzierung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Wohnbaugebiet Lerchenstert“ geht unter Berücksichtigung einer internen Erschließung und Durchgrünung des Baugebietes ein Nettowohnbauland von ca. 10 ha hervor.

Gemäß des Bebauungsvorschlags werden ca. 85 Einfamilienhausgrundstücke entstehen sowie voraussichtlich 12 Doppelhäuser, 2 Reihenhäuser a 6 Einheiten und 5 Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern. Wenn bei letzteren im Mittel 6 Wohneinheiten pro Gebäude unterstellt werden und ergeben sich summarisch 151 bis ca. 180 Wohneinheiten insgesamt (je nach Anzahl der Wohnungen in den EFH). Dabei liegt der Anteil an Wohnungen in Reihen-/ Mehrfamilienhäusern bei knapp 30%. Damit kann dem Bedarfsansatz gemäß der in der WBA 2030 angenommenen Anteile der unterschiedlichen (siehe WBA 2030 Kap. 8.2) nachgekommen werden. Das Baugebiet macht damit insgesamt einen Anteil von knapp 30 % an dem Bedarf von 569 WE bis zum Jahr 2030 aus (vgl. Abb. 2, Szenario C).

### **3.2 Überblick über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung**

Mit der Bauleitplanung einher gehen folgende voraussichtliche Auswirkungen:

- Die beabsichtigten Wohnbauflächen verursachen Mehrverkehr. Zwar liegen sowohl aus verkehrsgutachterlicher Sicht wie aus schalltechnischer Sicht keine Erkenntnisse vor, die gegen die Umsetzung der Planung sprechen, aber es ist Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung, eine Verkehrsführung zu sichern, die möglichst geringfügige Auswirkungen auf die umgebende Bestandsbebauung hat, siehe hierzu Abschnitte 7.1 und 7.2.
- Mit der Planung gehen landwirtschaftliche Flächen in erheblichem Umfang verloren. Für das Schneverdinger Stadtgebiet sind die angetroffenen Böden als vergleichsweise gut zu bewerten. Die Auswirkungen auf die örtliche Landwirtschaft sind daher genauer zu betrachten, siehe hierzu Abschnitt 7.4 . Zudem ist zu beachten, dass Staub- und ggf. Geruchseinwirkungen aus der landwirtschaftlichen Bodennutzung künftig unvermeidbar auf das Plangebiet einwirken werden.
- Das Plangebiet hat zudem Bedeutung für die Naherholung, wenngleich diese geringer ist als bei anderen Flächen im städtischen Randbereich. Die Wege im Plangebiet dienen als Wander- und Radwegverbindungen, vornehmlich anzusprechen sind die Rundwege 2 „Rund um den Höpen“ und 5 „de Insulaner“. Mit der baulichen Inanspruchnahme dieses Landschaftsteilraums geht daher seitens der Stadt Schneverdingen der Anspruch einher, ein System an Grünflächen und damit verbunden Wegeführungen zu entwickeln, dass den Verlust der freien Landschaft als Naherholungsraum ausgleicht, das Heranrücken an das Wochenendhausgebiet im Norden abpuffert und großräumig sogar die Verbindung zwischen dem Areal um das Quellenbad im Westen und dem Landschaftsschutzgebiet im Osten ermöglicht.
- Die künftigen Bewohner werden die Einrichtungen des täglichen und gehobenen Bedarfs oder öffentliche Infrastruktureinrichtungen nutzen. Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend, ebenso die Angebote der schulischen Versorgung, siehe hierzu die Abschnitt 7.8 und 8.2.
- Letztendlich führt die Planung zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft: Artenschutzrechtliche Aspekte sind betroffen. U.a. für Feldlerche bedarf es kompensatorischer Maßnahmen, die bereits vor Eingriff in das Plangebiet wirksam sind (sog. CEF-Maßnahmen). Es erfolgt eine umfangreiche Versiegelung, deren Folgen jedoch



durch eine örtliche Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser abgemildert werden können. Das Landschaftsbild wird großräumig überformt. Das geplante Grünkonzept, das auch eine Eingrünung nach Osten umfasst, kann die Auswirkungen mindern. Bereits gesicherte externe Ersatzmaßnahmen zu Gunsten anderer Bebauungspläne werden zum Teil überplant und bedürfen einer nochmaligen Kompensation.

- Zu beachten ist zudem, dass sich im Plangebiet und dessen unmittelbarer Nähe Versorgungsanlagen befinden, so u.a. von EWE Netz GmbH und Vodafone. In den Verkehrswegen „Inseler Straße“ und „Stutenstraat“ befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Die Leitungen sind zu erhalten und dürfen weder beschädigt noch überbaut werden. Sollte eine Anpassung der Leitungen erforderlich werden, sollten die Träger der Ver- und Entsorgung frühzeitig mit eingebunden werden.
- Der Landkreis Heidekreis hat als Untere Denkmalschutzbehörde frühzeitig darauf hingewiesen, dass es einer Prospektion bedarf, da im Plangebiet mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen ist. Im Umfeld wurden mehrere Stellen (hier: Urnenbestattungen) angetroffen.
- Gemäß Auswertung des Kartenservers<sup>5</sup> des Nds. Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) in Hannover werden bergbauliche Belange von der Planung nicht berührt. Für Schneverdingen und Umgebung liegen weder Altverträge vor noch sind Bewilligungen oder Erlaubnisse vergeben.

## 4 Einfügung in die Gesamtplanung

### 4.1 Raumordnung und Landesplanung

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

Dabei sind bei aktuellem Verfahrensstand der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis 2015 (RROP-Entwurf 2015), das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Verordnung 2017), das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) und das Niedersächsische Raumordnungsgesetz (NROG) relevant.

Der Abschichtung der Planungsebenen entsprechend werden die Belange der Raumordnung und Landesplanung ausführlich in der Begründung der 57. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt. Zusammenfassend gilt:

#### Landesraumordnungsprogramm

In der zeichnerischen Darstellung der LROP-Verordnung 2017 sind keine Vorgaben enthalten, die bei der Aufstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem hier vorliegenden Bebauungsplan 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. Die mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem hier vorliegenden Bebauungsplan verfolgte bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen

<sup>5</sup> <https://www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver/nibis-kartenserver-72321.html>

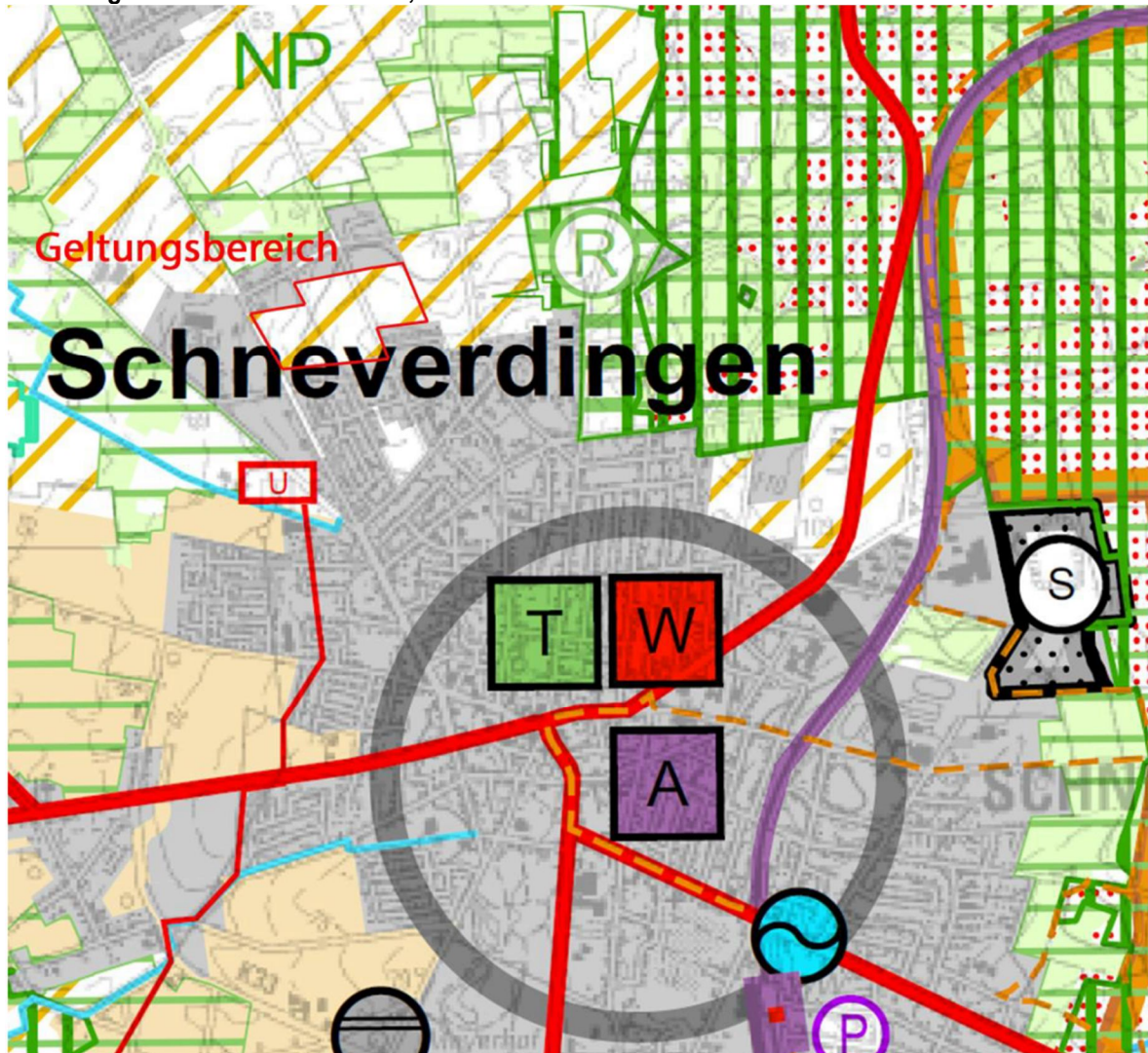


steht diesen Zielen und Grundsätzen nicht entgegen, sondern trägt vielmehr zu ihrer Erfüllung bei. Die für eine Wohnbauentwicklung relevanten raumordnerischen Ziele zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, Kapitel 2.1, Nr. 01, 02, 04, 05 und 06 werden berücksichtigt. Gemäß Kapitel 2.1, Nr. 06, sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Dieser raumordnerische Grundsatz liegt der Planung zugrunde.

#### Regionales Raumordnungsprogramm - Entwurf

Der für Plangebiet bedeutsame Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfes 2015 ist der nachstehenden Abbildung 4 zu entnehmen.

Abbildung 4: Ausschnitt RROP 2015, Entwurf



Im RROP-Entwurf 2015 sind die folgenden für die vorliegende Planung relevanten Aussagen enthalten:

- Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur  
Die Stadt Schneverdingen wird gem. Ziel 2.2 Nr.05 (Entwicklung der zentralen Orte) als Grundzentrum dargestellt. In den Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

Die Stadt Schneverdingen ist gem. Ziel 2.1.1 Nr. 01 u. 02 (Schwerpunkt- und Entwicklungsaufgaben) als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Hiermit ist durch die Stadt Schneverdingen ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnraum zu sichern und zu entwickeln.

Die beabsichtigte Ausweisung von Wohnbauflächen steht der Zentralitätseinstufung sowie maßgeblichen Funktionszuweisungen nicht entgegen. Der Umfang und die räumliche Lage der in Planung genommenen Wohnbauflächen berücksichtigen die im RROP-Entwurf 2015 enthaltenen Ziele zur Siedlungsentwicklung. Auch für die weitere Entwicklungsaufgabe Tourismus ist festzustellen, dass die für diese Ausweisung ausschlaggebenden Kultur-, Natur- und Landschaftspotentiale durch die vorliegende Planung nicht berührt werden. Ein Vorranggebiet für ruhige Erholung (Höpen) und eine Vorbehaltsgebiet für Erholung befinden sich östlich des Geltungsbereiches in einer hinreichenden Entfernung von mehr als 400 m. Ein weiteres Vorbehaltsgebiet für Erholung liegt nördlich des Siedlungsgefüges Am Wörn. Die vorliegende Bauleitplanung steht der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus nicht entgegen.

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Das Plangebiet wird im RROP-Entwurf als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft - aufgrund besonderer Funktionen – ausgewiesen. Das Vorbehaltsgebiet erstreckt sich Richtung Osten bis an die Flächen mit Erholungsfunktion. Ansonsten ist es umschlossen von als „Vorhandene Bebauung/bauleitplanerisch gesicherte Bereiche“.

Das in der Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 (WBA 2030) integrierte räumliche Entwicklungskonzept verdeutlicht, dass die für eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen mit erster und zweiter Priorität verfolgten Entwicklungspotentiale insgesamt innerhalb der vom Landkreis Heidekreis beabsichtigten Festlegung von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft liegen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die nördlich des Kernortes Schneverdingen gelegenen Ackerflächen ein nur bedingt hohes Ertragspotential aufweisen. Die planbedingt betroffenen Ackerböden (ca. 13,3 ha) weisen gemäß Bodenschätzung eine Ackerzahl von 18 oder 20 auf. Ackerzahlen als Bewertungsmaßstab für die Qualität eines Ackers reichen von 7 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut, z.B. Magdeburger Börde)<sup>6</sup>. Ackerflächen mit einer Ackerzahl unter 20 gelten in Deutschland allgemein als landwirtschaftlich kaum noch nutzbar, da sie einen zu geringen Ertrag für den Landwirt erbringen. Die im Plangebiet vorhandenen Ackerflächen sind als mittlerer bis geringer Acker einzustufen.

Ein besonderes Gewicht kommt den von der Planung Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft jedoch durch ihre im Stadtgebiet relativ hohen Ackerzahlen zu. Im Stadtgebiet Schneverdingen kommt überwiegend ein mittlerer Acker vor. Die bundesweit als relativ geringwertig einzustufenden Böden machen im Stadtgebiet Schneverdingen relativ gute Böden aus und sind daher lokal für die landwirtschaftliche Erzeugung von Bedeutung.

Der Bedarf an neuen Wohnungen wurde in der Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 (WBA 2030) hinreichend und plausibel nachgewiesen. Primäres Ziel der Stadt Schneverdingen ist es, ihre Bevölkerungszahl positiv zu entwickeln und vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Wandels einem oftmals prognostizierten Rückgang der Einwohnerzahl entgegenzuwirken.

<sup>6</sup> Ackerflächen werden allgemein in folgende Qualitätsstufen differenziert: Sehr guter bis guter Acker (Ackerzahl über 60), guter Acker (Ackerzahl 40 bis 60), mittlerer Acker (Ackerzahl 20 bis 40) und geringer Acker (Ackerzahl unter 20)

Unter Berücksichtigung des besonderen Gewichtes des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft und der im Baugesetzbuch enthaltenen Bodenschutzklauseln hat die Stadt Schneverdingen die Möglichkeiten geprüft, den Bedarf an Wohneinheiten zunächst durch Baulandreserven, An- und Umbauten im Altbestand, durch Baulückenschließung und Maßnahmen der Innenentwicklung (vgl. insb. WBA 2030, Kap. 9) zu decken. Auch mit greifenden Maßnahmen der Innenentwicklung verbleibt ein Bedarf von 569 WE bis zum Jahr 2030, der nur über eine Neuausweisung von ca. 39,8 ha Bruttowohnbauland realisiert werden kann. Über die ermittelten Entwicklungspotentiale (Priorität 1 und 2) hinausgehende alternative Standorte für eine Wohnbauentwicklung im zentralen Siedlungsgefüge des Kernortes Schneverdingen, die städtebaulich integriert und sinnvoll erscheinen bzw. nicht zu einer Zersiedelung der Landwirtschaft führen würden, sind nicht vorhanden.

Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht der Stadt Schneverdingen gerechtfertigt, die Ausweisung von Wohnbauflächen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten, als die mit dem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft verfolgte Erhaltung und Sicherung der für die landwirtschaftliche Produktion wichtigen Bereiche.

Weitere relevante Flächendarstellungen oder Ausweisungen sind im RROP für das Plangebiet nicht getroffen worden.

#### (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](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de) (Themenkarte Hochwasserschutz). Ebenfalls nicht relevant ist der Schutz vor Meeresüberflutungen gemäß der Plansätze in Abschnitt III.

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

## **4.2 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. Beim Bebauungsplan Nr. 89 ist dies aufgrund der Entfernung zur Gemeindegrenze und der beabsichtigten planerischen Festsetzungen offensichtlich nicht der Fall.



## 4.3 Bauleitplanung

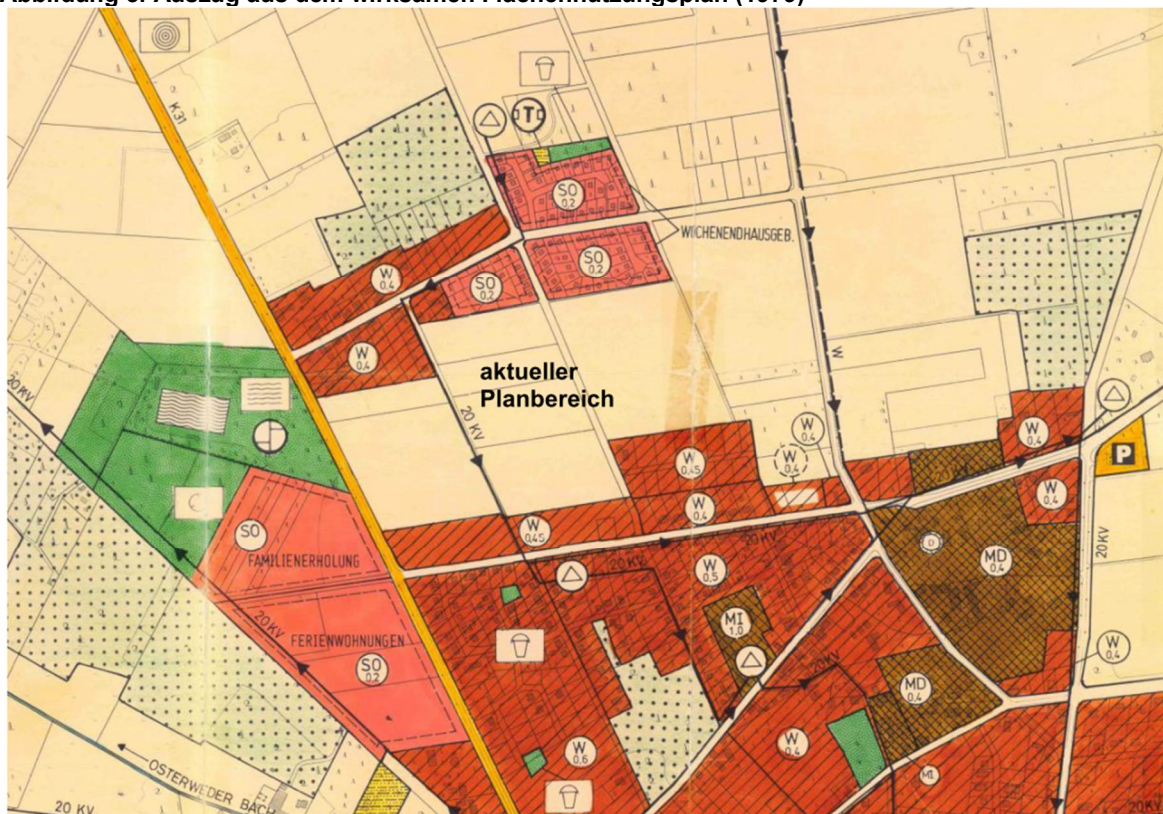
### 4.3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schneverdingen aus 1979 stellt für den Geltungsbereich seiner 57. Änderung Flächen für die Landwirtschaft dar (siehe Abb. 5).

Im Norden grenzen Wohnbauflächen sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ des Quartiers Am Wörn an den Geltungsbereich der 57. Änderung des FNP. Im Süden schließen sich zusammenhängende Wohnbauflächen an den Straßen Seekamp und Sarataweg an.

Westlich der Kreisstraße K 31 Inseler Straße, die im Flächennutzungsplan als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist, sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Badeplatz (Quellenbad der Heidjers Stadtwerke) sowie mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz, Camping“ ausgewiesen. Letztere sowie sich südlich anschließende Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Familienerholung und „Ferienwohnungen“ wurden bis heute nicht realisiert.

Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1979)



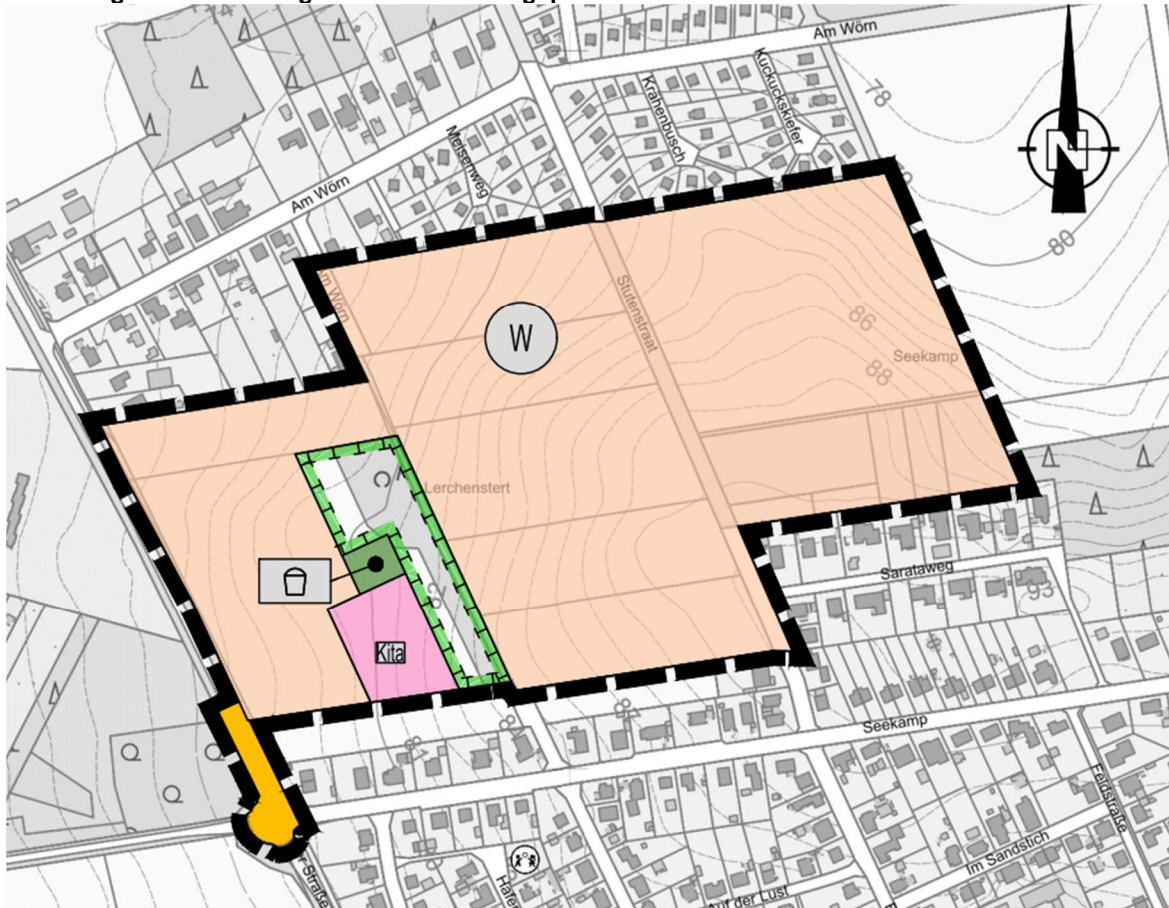
Im Plangebiet wird zudem der ursprüngliche Verlauf einer unterirdisch verlegten Hauptversorgungsleitung (20 KV-elt.) der Heidjers Stadtwerke dargestellt. Diese Leitung wurde zwischenzeitlich stillgelegt.

Zwischenzeitlich liegt eine digitalisierte Fassung des wirksamen Flächennutzungsplans vor, die im Zuge der Änderungsdarstellungen abgebildet ist. Neben dem Wegfall der 20 KV-Leitung wurde dabei auch auf die Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet.



Im Zuge der 57. Änderung wird das in Rede stehende Gebiet überplant. Es werden überwiegend Wohnbauflächen dargestellt. Im Bereich des geplanten Kindergartens wird eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt, ergänzt nördlich um eine Öff. Grünfläche (Spielplatz). Die Kompensationsflächen im Plangebiet werden als Maßnahmenflächen dargestellt. Folgende Abbildung zeigt den Entwurfsstand der 57. Änderung. Mit Wirksamwerden dieser Änderung wird der hier vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

**Abbildung 6: 57. Änderung des Flächennutzungsplans - Entwurfsstand**



#### 4.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

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

Innerhalb des Geltungsbereiches der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen zwei Ersatzflächen der Bebauungspläne Nr. 60 (Jahr 1997) und 67 (Jahr 1998), auf denen naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen für den jeweiligen Bebauungsplan festgelegt wurden (siehe Abb. 6):

- Nr. 60: Anlage einer Windschutzhecke (0,15 ha), Entwicklung einer Ackerbrache (rd. 0,675 ha) und Pflanzung von Feldgehölzen.
- Nr. 67: Entwicklung einer Ackerbrache (rd. 0,6 ha).

Im Rahmen der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Wohnbaugebiet Lerchenstert“ (Parallelverfahren) werden die beiden von der Planung betroffenen Ersatzflächen der Bebauungspläne Nr. 60 und 67 entsprechend ihres zwischenzeitlichen Status berücksichtigt.

**Abbildung 7: Übersicht verbindliche Bebauungspläne<sup>7</sup>**



Nordwestliche Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 31 (rot umrandet in Abb. 7) wurden durch die damalige Bezirksregierung Lüneburg im Jahr 1975 nicht genehmigt. Der nicht genehmigte Teil dieses Bebauungsplanes wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB) berücksichtigt und neu überplant. Er wurde im Jahr 1979 im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

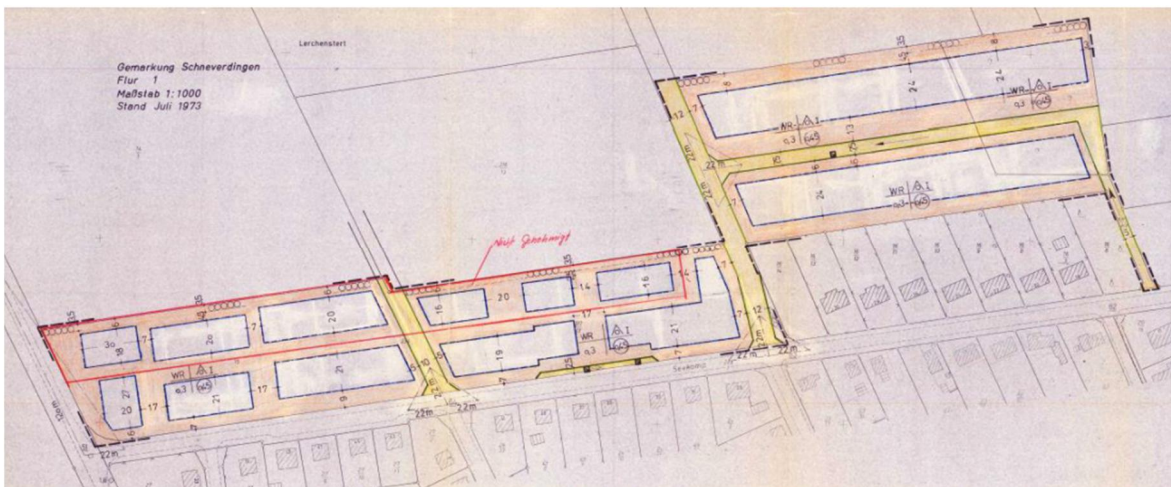
<sup>7</sup> Quelle: Stadt Schneverdingen, FB III



**Abbildung 8: Bebauungspläne in der Umgebung des Änderungsbereichs**



Bebauungsplan Nr. 20 „Am Wörn“, 1. Änderung (1985)



Bebauungsplan Nr. 31 „Seekamp - Nord“ (1975)

## 5 Städtebauliche Situation / Beschreibung des Plangebietes

Einen Überblick über die derzeitigen Nutzungsstrukturen im Plangebiet gibt die nachfolgende Abbildung 9.



Abbildung 9: Nutzungsstruktur im Plangebiet<sup>8</sup>



<sup>8</sup> Quelle: Stadt Schneverdingen, FB III



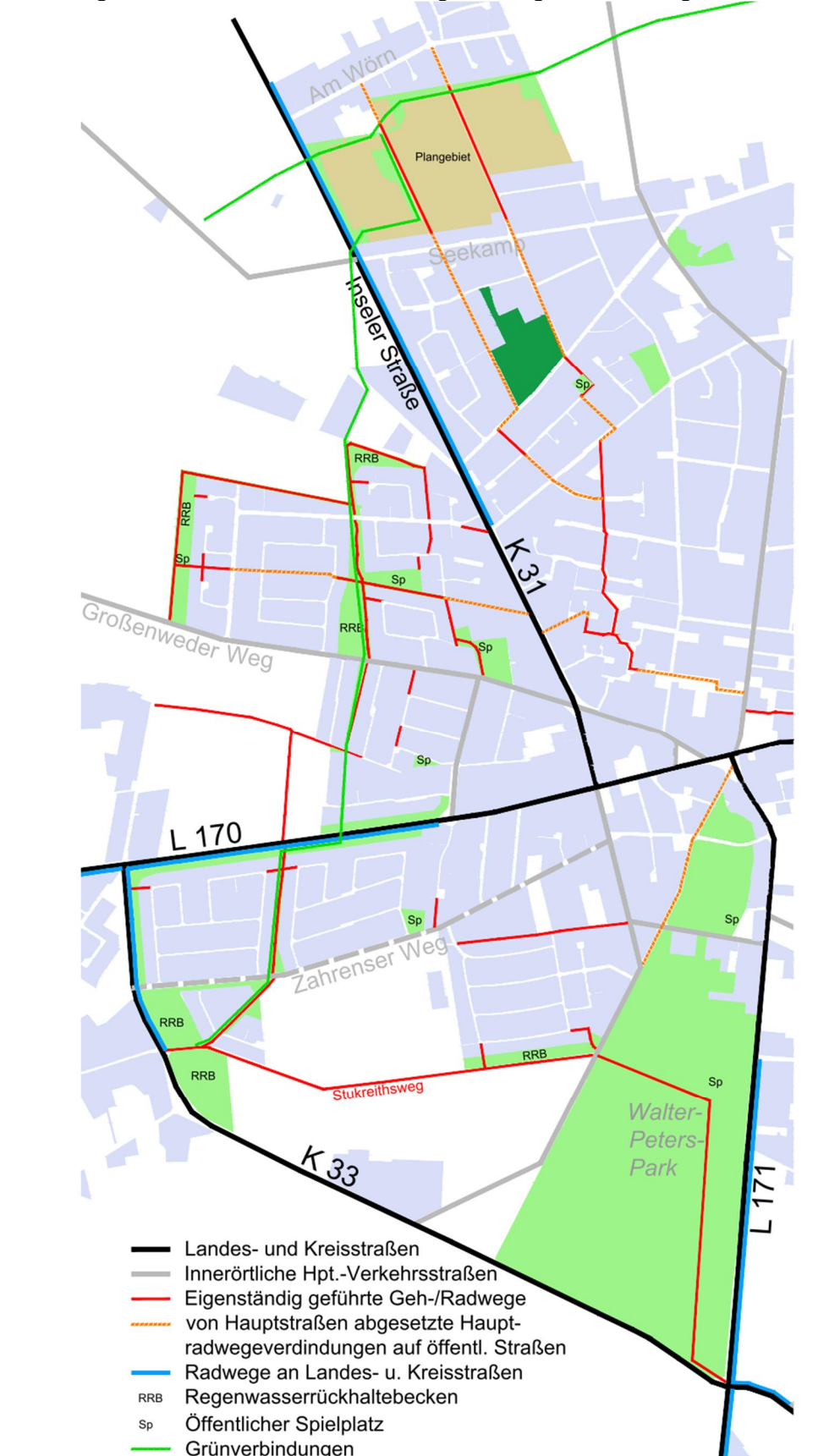
Der Geltungsbereich wird im Norden durch eine lockere Wohnbebauung an der Straße Am Wörn begrenzt. An dieses Wohnquartier mit zum Teil relativ großen rückwärtigen Haus- und Nutzgärten schließt sich nach Osten hin eine Ferienhausiedlung an. Im Osten grenzt Ackerfläche an das Plangebiet an, in ca. 180 m Entfernung von der Ostkante des Geltungsbereichs verläuft der Wintermoorer Kirchweg, über den in ca. 2 km Entfernung der Stadtkern erreicht wird. Südlich des Plangebietes liegen Einfamilien-Wohnbaugrundstücke am Sarataweg bzw. der Straße Seekamp. Zwischen den Grundstücken am Sarataweg und dem Plangebiet liegen ca. 50 m tiefe Grünflächen, geprägt durch lineare und punktuelle Gehölzstrukturen, die in das Plangebiet mit einbezogen werden.

Östlich dieser Freiflächen grenzt eine Feldgehölzfläche an. Im Westen liegt die K 31, Inseler Straße, an deren Ostseite, dem Plangebiet zugewandt, ein gesonderter Fuß-/Radweg verläuft. Zwischen Radweg und Fahrbahn steht eine ortsbildprägende Eichenreihe. Über die Inseler Straße ist das Zentrum in etwa 1,5 km Entfernung zu erreichen. Westlich der Inseler Straße liegen Grün- und Gehölzflächen. Dort befindet sich ein Wohnmobilstellplatz sowie das sog. „Heidjers Quellenbad“, ein Naturbad.

Im Plangebiet selbst sind vornehmlich Ackerflächen vorzufinden, unterbrochen durch lineare Gehölzstrukturen. Markant sind die Gehölzstrukturen entlang der Wegeverbindungen im mittleren Teil des Areals: Die Feldhecke als Bestandteil der Kompensationsfläche zu Gunsten der Bauungspläne Nr. 60 und 67 sowie die Birkenallee entlang der Wegeverbindung Stutenstraat. Randlagig im Norden und Osten verlaufen weitere Wege.

Markant ist das Geländere relief im Plangebiet: Der Hochpunkt liegt im mittleren südlichen Bereich bei ca. 91 m ü NHN. Von hier fällt das Gelände nach Nordosten auf etwa 80 m ü NHN und nach Nordwesten auf ca. 75 m ü NHN ab.

Abbildung 10: Netz klassifizierter Straßen, eigenständige Geh-/Radwege, Grünflächen<sup>9</sup>



<sup>9</sup> Quelle: Stadt Schneverdingen, FB III

## **6 Planungsinhalte**

### **6.1 Zulässigkeit baulicher Anlagen**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die beabsichtigten Flächen für die Wohnbauentwicklung werden gemäß Bedarf und Zielsetzung, vgl. dazu die Abschnitte 2 und 3 der Begründung der 57. Änderung des Flächennutzungsplans, als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO). Für sämtliche Teilbaugebiete WA 1 bis WA 3 gelten einheitliche Nutzungsregelungen. Anlass oder Erfordernis für nähere Differenzierungen sieht die Stadt Schneverdingen hier nicht.

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

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

Klarstellend übernimmt der Bebauungsplan gleichsam nachrichtlich die Zulässigkeitsregelungen für Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, um hinsichtlich der Energieversorgung des Gebietes (standort-) flexibel agieren zu können. Die Formulierung beinhaltet auch die Zulässigkeit der genannten Anlagen in der folgend genannten Gemeinbedarfsfläche.

Die gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ umfasst ca. 4.000 m<sup>2</sup> und ist damit hinreichend dimensioniert für eine mind. vierzügige Einrichtung. Die Lage der Fläche im Plangebiet begründet sich in der räumlichen Zuordnung zu den angrenzenden Grünflächen sowie der guten Erreichbarkeit, auch nicht motorisiert, mittels kurzer Anbindung an die Inseler Straße.

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

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen**

Das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO) begründet vornehmlich die Differenzierung in die Teilbaugebiete WA 1 bis WA 3. Zielsetzung ist es, anforderungsgerechte unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen. Einerseits soll der Nachfrage nach dem „klassischem“ Eigenheim nachgekommen werden, das im ländlichen Raum nach wie vor stark nachgefragt ist, andererseits sollen auch bereichsweise verdichtete Bauformen ermöglicht werden. Auch hierfür besteht in der Stadt Schneverdingen Bedarf, wie die vornehmlich bauträgergestützten Entwicklungen der letzten 10 Jahre zeigen. Dabei wurde eine Vielzahl von kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern umgesetzt und zeitnah vermarktet.

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

Im Einzelnen ist vorgesehen:

	Flächen-Anteil am Netto-Wohnbau-land*	GRZ	GFZ	Voll-gesch.	Wohn-ein-heiten	Sonstige Regelungen
WA 1	77%	0,30	-	I	2	
WA 2	15%	0,30	0,60	II	2	Anreizregelung: Für Hausgruppen höhere Ausnutzung zulässig.
WA 3	8%	0,30	0,60	II	-	

\*Angaben gerundet

Mit diesen Festsetzungen kann eine bedarfsgerechte und gute Ausnutzung der Baugrundstücke erzielt und gleichzeitig gewährleistet werden, dass sich das neue Baugebiet in die im Osten angrenzende freie Landschaft sowie die im Norden und Süden angrenzende Stadtlandschaft einfügt. Die Baugebiete mit höherer Ausnutzung, WA 2 und WA 3, liegen im mittleren Teil des Plangebietes. Die festgesetzte Zweigeschossigkeit wird durch den Gehölzriegel nach Westen abgeschirmt.

In allen Baugebieten ist eine Dachgeschossausnutzung im Rahmen der 2/3-Regelung der NBauO (nicht Vollgeschoss im Dach) zulässig. Dies entspricht den üblichen Bauwünschen und Bauformen mit Blick auf die Nachfrage, dient aber auch gleichzeitig dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, sprich dem flächensparenden Bauen, § 1a (2) BauGB.

In WA 2 sollen insbesondere Hausgruppen ermöglicht werden, daher wird mittels dann erhöhter GRZ dafür ein Anreiz gegeben, und in WA 3 sollen Mehrfamilienhäuser vorgesehene werden, weswegen dort auf die Anzahl max. zulässiger Wohnungen pro Gebäude verzichtet wurde. Zur Regelung der Wohnungen pro Gebäude ist klarstellend für alle Baugebiete anzuführen: Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude. Ein Kettenhaus-, Reihenhaus-oder Hausgruppenmodul gilt als ein Gebäude.

Für alle Baugebiete gilt die Regelung des § 19 (4) BauNVO, wonach eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen um 50% zulässig ist.

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sind zum Entwurf um Höhenvorgaben der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens ergänzt worden, um die Anbindung der Grundstücke an die öffentliche Verkehrswege zu sichern und gleichzeitig ein Anschluss an die Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Regelungen sollen ein harmonisches, nachbarschaftliche Belange berücksichtigendes Ortsbild gewährleisten. In diesem Sinne ergänzend zu verstehen ist die einschränkende Regelung zu Bodenbewegungen auf den Privatgrundstücken, vgl. textliche Festsetzungen zur Eingriffminderung. Zielsetzung des ökologisch ausgerichteten Gebietes ist es, Bodenbewegungen zu minimieren - gleichzeitig wird im nachbarschaftlichen Grundstücksübergang damit das Urgelände als Maßstab berücksichtigt. Damit sollen übergroße Niveaudifferenzen vermieden werden, auch mit Blick auf den Oberflächenwasserabfluss auf tiefer liegende Grundstücke (vgl. dazu § 37 Wasserhaushaltsgesetz, der sinnentsprechende Regelungen für Oberflächengewässer trifft).



### 6.1.3 Bauweise

Für die Wohnbaugebiete wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (1, 2) BauNVO vorgesehen. Somit können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit Gebäudelängen bis zu 50 m errichtet werden. Diese Festsetzung bietet einen großen Gestaltungsspielraum und ermöglicht ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild.

### 6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Im Bereich östlich der Baumreihe entlang des Stutenstraat werden zum Gehölzschutz 5 m vorgesehen, ebenso im südöstlichen Übergang zu den Bestandsgrundstücken, um dort einen Pufferabstand zu sichern.

An der Inseler Straße gewährleistet die Lage der Baugrenze in einem Abstand von ca. 25 m von der Straßenachse, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind, hier: Insbesondere die Einhaltung nächtlicher Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete. (Weiterer Regelungen zum Immissionsschutz im Plangebiet bedarf es nicht).

## 6.2 Garagen und Nebenanlagen

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

Generell ist in Hinblick auf die Lage von Garagen auch in hinterliegenden Grundstücksbereichen anzuführen, dass die damit verbundenen Geräusch- und ggf. Lichtemissionen im Rahmen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme i.d.R. zumutbar und hinnehmbar sind, § 15 (1) Satz 2 BauNVO. Lediglich bei gewachsenen ruhigen Hinterliegerbebauungsstrukturen, die z.B. bereits durch langfristige Wohnruhe und Grünflächen gekennzeichnet sind, könnte dies anders beurteilt werden. Diese Situation liegt hier jedoch nicht vor.

Insofern nimmt die Stadt Schneverdingen bereichsweise, vgl. z.B das großzügige Baufeld WA 1 im südöstlichen Randbereich, bewusst auch Erschließungsstrukturen und damit verbunden die Anlage von Stellplätzen und Garagen im hinteren Bereich in Kauf, um im Sinne der Ressourcenschonung eine effektive Baulandausnutzung vorzubereiten. Auf ei-

ne Untersagung von baulichen Anlagen nach § 12 BauNVO in Hinterliegerbereichen wird daher verzichtet.

### **6.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf die Regelung der Dachbegrünung bei flach geneigten Dächern > 30 m<sup>2</sup> sowie auf Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen entlang der öff. Verkehrsflächen. Mit der Höhenreglementierung bei festen Materialien soll ein möglichst offener, einladender Straßenraum gewährleistet werden.

Von weitergehenden Regelungen zu Materialien, Farben etc. möchte die Stadt Schneverdingen absehen, da sich für das recht weiträumige Neubaugebiet keine etwaige Bauvorgaben begründenden Anhaltspunkte aus der näheren Umgebung ableiten lassen (etwa im Sinne traditioneller Bauformen in alten Ortskernen) und hier vielmehr ein zeitgemäßes, vielfältiges und modernes Baugebiet entstehen soll.

### **6.4 Klimaschutz / Nachhaltigkeit**

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

Oberste Priorität bei dieser Zielsetzung genießt die konzeptionelle Grundausrichtung des Baugebietes: Im großräumigen Kontext erfolgt ein Lückenschluss unter Nutzung vorhandener verkehrlicher und infrastruktureller Gegebenheiten. Räumliche Lage und Entfernung zum Stadtkern schaffen die Möglichkeit einer nicht-motorisierten Erreichbarkeit. Fuß- und Radwegverbindungen sind gegeben, wo Optimierungsbedarf vorhanden ist, wird die Stadt Schneverdingen erforderliche Maßnahmen ergreifen. Im Plangebiet selbst werden attraktive, selbstständige Radwegverbindungen geschaffen, die an das vorhandene Netz anknüpfen. Diese werden integriert in ein umfangreiches Grünkonzept, das neben der Naherholungsfunktion auch dem klimatischen Ausgleich dient.

Das Bebauungskonzept wird sowohl dem Anspruch flächensparenden Bauens gerecht werden, indem bereichsweise die Voraussetzungen für verdichtete Bauformen (Hausgruppen, Mehrfamilienhäuser – siehe WA 2 und WA 3) geschaffen werden, als auch dem nachfragegerechten Anspruch an Einfamilienhausbebauung im ländlichen Raum mit vergleichsweise großen Freihalteanteilen auf den Grundstücken (WA 1).

Die Erschließungsstrukturen des Bebauungsplans bilden die Voraussetzung für eine nahezu optimale Exposition künftiger Dachflächen Richtung Südwesten, um die Voraussetzungen für die Anbringung von PV-Dachflächenanlagen zu erleichtern.

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.

Generell werden fossile Energieträger nicht zugelassen. Die Stadt Schneverdingen geht davon aus, dass zeitgemäße Niedrigenergiehäuser mit lokalen Maßnahmen (etwa Wärmepumpen i.V.m. PV-Anlagen, Erdwärme etc.) versorgt werden können. Verbindliche Vorgaben hinsichtlich der Errichtung eines Nahwärmenetzes, ggf. i.V.m. einem Quartierspeicher, sieht die Stadt aktuell nicht als sinnvoll an, solange hierfür kein konkretes, nachweislich wirtschaftliches und für die Eigentümer attraktives Konzept vorliegt.

Die Stadt Schneverdingen verweist bezüglich der Anforderungen an klimaschonendes Bauen auf den aktuellen Stand der Technik: Als Grundlage zu nennen ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das Nachfolgegesetz der Energieeinsparverordnung (ENEV): Im GEG ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Allerdings ist anzuführen, dass der Standard des GEG heute bereits oft übertroffen wird. Die Mehrkosten eines energetisch höherwertigen Neubaus können sich in Verbindung mit langfristig günstigeren Betriebskosten und verfügbaren Fördermitteln amortisieren, wenn die GEG-Anforderungen übertroffen werden. Gefördert wird beispielsweise der Standard "KfW<sup>10</sup>-Effizienzhaus"; vorbildlich ist der sog. Passivhausstandard, bei dem der Energieverbrauch weit unter den gesetzlichen Anforderungen für einen Neubau liegt. Die KfW beschreibt – ähnlich wie das GEG – ein so genanntes Referenzgebäude, mit vorgegebenen Standards zur Beheizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und zu den Bauteilen. Sein Energiebedarf wird nach dem GEG-Primärenergieverfahren berechnet, allerdings verbraucht das KfW-Effizienzhaus weniger Energie. Dabei gilt: Je besser die Energieeffizienz und desto höher fällt die KfW-Förderung aus. Im Neubau ist derzeit eine Förderung für die KfW-Effizienzhaus-Standards 40 oder 40 plus möglich. Dabei hat ein KfW-Effizienzhaus 40 einen um 47 Prozent geringeren Bedarf an Primärenergie als ein Neubau nach den Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetz<sup>11</sup>. Das KfW-Effizienzhaus 40 plus ist noch energieeffizienter.

Unter diesen Rahmenbedingungen hält die Stadt Schneverdingen strikte und verbindliche Vorgaben für verfehlt, da es - über die Grundsatzvorgaben des GEG hinaus - hinreichend attraktive Anreize für eine flexible, der persönlichen Situation und den konkreten Anforderungen des Bauherren entsprechende Lösungen „am Markt“ gibt.

Im Kontext zu etwaigen gebäude-bezogenen Maßnahmen dienen vor allem die umfangreichen grünordnerischen Regelungen dem Klimaschutz: Neben dem Netz öffentlicher Grünflächen sind dies auch die Pflanzvorgaben im Straßenraum und auf den Privatgrundstücken (Pflanzstreifen wie auch Einzelbaumpflanzungen) und die Vorgaben zur Dachflächenbegrünung bei Flachdächern.

## **6.5 Verkehrliche Erschließung / Straßenverkehrsflächen**

Das Gerüst der verkehrlichen Erschließung greift die Nord-Süd-orientierten Strukturen auf, die sich aus dem Bestand Wirtschaftswege im Plangebiet sowie der Anschlusspunkten im Norden und Süden ergeben. Rückgrat der plangebietsinternen Erschließung bildet ein Ring, von dem aus je zwei Anknüpfungspunkte im Norden (Am Wörn und Stutenstraat) und im Süden (Seekamp und Stutenstraat) vorgesehen sind. Innerhalb des Rings sind, leiterartig angeordnet, Anliegersammelstraßen, parallel zur Inseler Straße, festgesetzt.

<sup>10</sup> KfW: Kreditanstalt für Wiederaufbau

<sup>11</sup> Quelle: [www.verbraucherzentrale.de](http://www.verbraucherzentrale.de)

Die sich daraus ergebende mittlere Tiefe der Baufelder von ca. 60 m ermöglicht eine wirtschaftliche und flexible künftige Parzellierung. Die künftigen Grundstücke liegen unmittelbar an den Erschließungsstraßen. Wo das nicht der Fall ist, ergänzen kurze Stichwege mit max. 30 m Länge die Erschließung.

Eine Durchgängigkeit der Erschließung ausgehend von den genannten Anbindungspunkten im Norden und Süden wird unterbunden, indem die mittleren Abschnitte als Fuß- / Radweg ausgebildet werden. Damit soll Abkürzungsverkehr durch das Baugebiet minimiert werden und der nicht gebietsbezogene Verkehr über Am Wörn und Seekamp auf die Hauptachsen Inseler Straße und Hansahlener Dorfstraße gelenkt werden.

Vornehmlich über diese genannten Achsen erfolgt auch die externe Erschließung, insbesondere über den Kreisverkehr an der Inseler Straße und die Straße Seekamp.

Die Fläche für Gemeinbedarf wird aus Gründen des Komforts zusätzlich per Stichweg im Norden angebunden. Gleichzeitig sichert dieser Weg die Erreichbarkeit der zentralen Grünfläche zur Pflege etc.

Im Südosten wird eine Wendeanlage vorgesehen. Diese weist einen Durchmesser von 20 m auf, der für die Mehrzahl der zu erwartenden Fahrzeuge und alle im Landkreis üblicherweise genutzten Müllfahrzeuge hinreichend ist.

Der Querschnitt der Verkehrsfläche wird sich voraussichtlich am bereits vielfach bewährten Querschnitt von 7,50 m orientieren:

- 4,75 m Fahrbahn,
- ca. 2,25 m Parkbucht,
- ca. 0,5 m Grünstreifen, Randflächen.

Hierzu addieren sich randlagig Flächen für Versickerungsmulden mit voraussichtlich 2 m bis 2,50 m Breite (in Abhängigkeit von den konkreten technischen Planungen dazu). Für den Gesamtregelquerschnitt der Verkehrsflächen wird somit zunächst von 10 m ausgegangen.

Gemäß der Zielsetzungen, das Plangebiet nicht nur zu begrünen, sondern auch für die Naherholung attraktiv zu gestalten, wird ein attraktives Netz an Wegen erstellt und an die bestehenden Anknüpfungspunkte angebunden. Eine Anbindung erfolgt zweifach an die Inseler Straße, im Bereich der beschriebenen verkehrlichen Anknüpfungspunkte im Norden und Süden sowie an den bestehenden Weg an der Ostseite. Über weite Strecken verläuft das Wegenetz selbständig, d.h. abgesetzt vom Straßenverkehr, innerhalb der parkartig anzulegenden Grünflächen, siehe auch folgende Abschnitte.

Richtung Innenstadt existieren attraktive Radwegverbindungen, vgl. dazu auch vorne Abbildung 10.

## **6.6 Grünordnung / Grünflächen**

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



## 6.6.1 Öffentliche Grünflächen

Zur Umsetzung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen wird im nördlichen Randbereich des Plangebietes eine durchlaufende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, § 9 (1) Nr. 10 BauGB. Die Gestaltung der Grünflächen soll ohne intensiven Pflegeaufwand als extensive Mähwiese mit dem Entwicklungsziel einer Blühwiese erfolgen, womit gleichzeitig eine kompensatorische Aufwertung der Flächen gegenüber dem Ausgangszustand (Sandacker) verbunden ist. Bereichsweise Baumpflanzungen sollen zulässig sein, um die Flächen zu strukturieren, aber auch z.B. um verschattete Bereiche zu schaffen. Es sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Hierzu gehören auch entspr. Obstbäume. Zur Anbindung an die Inseler Straße im Südwesten des Plangebietes sowie zur Abschirmung entlang der Ostseite erfolgen ebenfalls Grünflächenausweisungen. Zusammen mit den weiteren Fuß- / Radwegfestsetzungen bilden die in den Grünflächen zulässigen Wege ein umfangreiches Netz an siedlungsnahen Erholungswegen, teils befestigt als Fuß-/Radwege, in der Mehrzahl jedoch lediglich als unbefestigte Fußpfade.

Gleichzeitig schafft der geplante grüne Korridor die Verbindung zwischen den Freizeitanlagen westlich der Inseler Straße und den Richtung Landschaftsschutzgebiet LSG-SFA 026 Höpener Heide und Höpener Berg führenden Freiflächen östlich des Plangebietes.

Entlang der Inseler Straße sowie entlang der Ostkante werden die Grünflächen mit intensiven Pflanzvorgaben belegt (PF1 und PF2), um insb. auch eine visuelle Abschirmung zu erzielen. Festgesetzt wird eine mehrreihige Bepflanzung mit entsprechenden Pflanzvorgaben heimischer Gehölze, so dass damit auch eine landschaftsökologische Aufwertung erzielt werden kann. Hinsichtlich der zu verwendenden standortheimischen Gehölze werden folgende Arten vorgeschlagen (Pflanzliste):

### Bäume 1. und 2. Ordnung - Hochstämme

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Juglans regia (Walnuss)  
Qercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Ulmus carpiniifolia (Feldulme)

### Bäume 3. Ordnung – Hochstämme

Malus sylvestres (Wildapfel, Holzapfel)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

### Alte regionaltypische Obstbäume (Hochstämme) z.B.:

- Malus (Apfel):  
Altländer Pfannkuchen  
Celler Dickstiel (Krügers Dickstiel)  
Finkenwerder Herbstprinz  
Jacob Lebel  
Kaiser Wilhelm  
Prinzenapfel  
Purpurroter Cousinot  
Ülzener Rambour  
Weißer Klarapfel

Wintergoldparmäne  
Wohlschmeckender aus Vierlanden

- Birnen:

Clapps Liebling  
Frühe von Trevoux  
Gellerts Butterbirne  
Graf Moltke  
Gräfin von Paris  
Grüne Magdalene  
Gute Graue  
Rote Bergamotte  
Speckbirne  
Bürgermeisterbirne (Köstliche aus Charneux)

- Kirsche:

Büttners Rote Knorpelkirsche  
Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche  
Große Prinzessinkirsche  
Große Schwarze Knorpelkirsche

- Pflaumen:

Anna Spät  
Gelbe Eierpflaume  
Hauszwetsche  
Nancy Mirabelle

In räumlicher Nähe zur Kindertagesstätte wird ein Kinderspielplatz festgesetzt.

### **6.6.2 Private Grünflächen**

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs werden die parkartig gestalteten Gartengrundstücke als private Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Von der noch im Vorentwurf hinterlegten Absicht, diese Flächen mit als Wohnbauentwicklungsflächen zu beplanen wurde mangels Interesse der Grundstückseigentümer abgesehen.

### **6.6.3 Anpflanzungen auf privaten Flächen**

Auf den künftigen Privatgrundstücken ist pro angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zusetzen. Dies kann auch ein Obstbaum sein. Die Pflanzenauswahl erfolgt dabei aus der Pflanzliste, siehe oben. Neben der Ortsbildpflege soll damit auch Lebensraum für Insekten und die Avifauna geschaffen werden.

### **6.6.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**

An mehreren Stellen im Plangebiet werden Einzelbäume gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhaltend festgesetzt. Dies befinden sich sämtlich im öffentlichen Raum, konkret in-

nerhalb öffentlicher, wegebegleitender Grünflächen. Damit kann die Stadt Schneverdingen den Schutz dieser Bäume hinreichend sicherstellen.

Neben der Erhaltung von Bäumen sind im künftigen öffentlichen Straßenraum umfangreiche weitere Baumpflanzungen vorgesehen. Diese werden im Zuge der Ausbauplanung konkretisiert nach Lage und Umfang. Im Bebauungsplan besteht dafür kein Regelungserfordernis.

### **6.6.5 Sicherung bestehender Kompensationsmaßnahmen**

Im westlichen Teil des Plangebietes sichert der Bebauungsplan den überwiegenden Teil von Kompensationsmaßnahmen, die bereits zu Gunsten anderer Bauleitplanverfahren durchgeführt wurden, im Einzelnen:

- Bebauungsplan Nr. 60: Anlage einer Windschutzhecke (0,15 ha), Entwicklung einer Ackerbrache (rd. 0,675 ha) und Pflanzung von Feldgehölzen.
- Bebauungsplan Nr. 67: Entwicklung einer Ackerbrache (rd. 0,6 ha).

Mit den hier festgesetzten Maßnahmenflächen M 1 und M 2 werden abzüglich der geplanten bzw. vorh. Wegeflächen insgesamt ca. 0,94 ha gesichert. Der vorliegende Entwurf benennt die Maßnahmenflächen M 1 (Windschutzhecke + Feldgehölze) und M 2 (Ackerbrache), wobei M 2 um eine Erweiterungsfläche von ca. 0,13 ha nach Norden, bis an die Planstraße, ergänzt wurde (ohne nähere Unterscheidung zur Ursprungsfläche).

Somit ergibt sich hierfür ein Defizit von 0,485 ha, das durch einen entsprechenden Flächenanteil von der externen Maßnahmenfläche ausgeglichen werden muss. Die konkrete Bilanzierung dazu erfolgt im Zuge des Umweltberichts.

### **6.6.6 Festsetzungen zur Kompensation und zum Artenschutz**

Auf Basis der Ermittlungen und Bewertungen des Umweltberichts, siehe dazu folgend Abschnitt 7.3 dieser Begründung stellen sich die Maßnahmen zur Kompensation zusammenfassend wie folgt dar:

#### Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in den Randbereich des Baugebietes sind als extensive Mähwiesen anzulegen und zu pflegen.

Die Pflanzstreifen innerhalb der öffentlichen Grünfläche am östlichen und westlichen Rand des Baugebietes sollen als Baum-Strauchhecken aus standortheimischen Gehölzarten mit vorgelagerten Säumen entwickelt werden. Bei der Maßnahme A 2.1 CEF für die beeinträchtigten Brutreviere des Bluthänflings wird auf der Ostseite der Pflanzung ein 4-5 m breiter Saumstreifen durch Sukzession entwickelt.

Zu der Maßnahme ist unter Bezug auf ergänzende Aussagen des Fachgutachters anzuführen: Das vom Bluthänfling verteidigte Nestrevier ist mit ca. 300 m<sup>2</sup> vergleichsweise klein. Eine Ansiedlung auch im und am Siedlungsbereich ist bei geeigneten Habitaten möglich, da die Fluchtdistanz nach FLADE (1994) mit 10 bis 20 m als sehr gering einzustufen ist. Im Gutachten wird die Anlage von 50 m Feldhecke mit mindestens 5 m vorgelagerten extensiv genutzten Grünstreifen im Übergang zur Agrarlandschaft je Brutpaar empfohlen. Bei 2 Brutpaaren werden 100 m bilanziert. Die Maßnahmenfläche A 2.1 am Ostrand der Planfläche ist insgesamt 12,5 m breit und ca. 170 m lang. Sie grenzt an die Agrarlandschaft an und wird nach Innen im nördlichen Abschnitt zusätzlich durch die An-

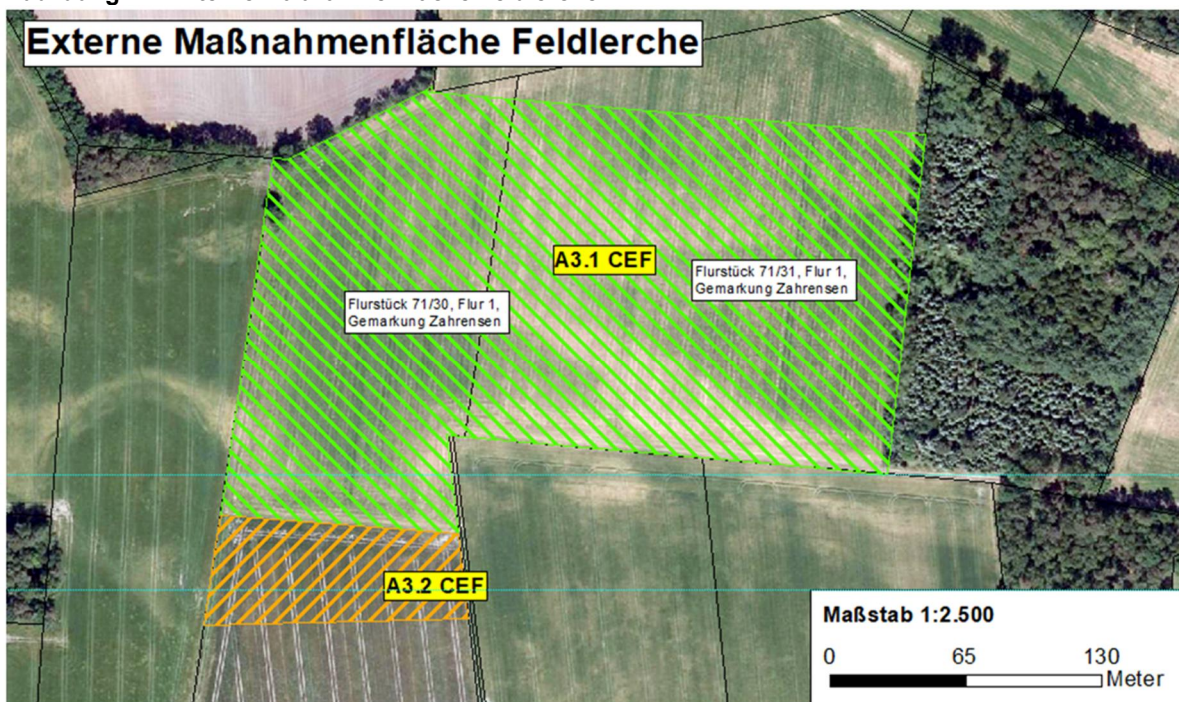
lage von extensiven Mähwiesen arrondiert. Damit ist die Maßnahme geeignet im Kontext mit den weiteren geplanten Maßnahmen inkl. des Bestandserhalts der Maßnahmenflächen M 1 und M 2 geeignete Nahrungshabitate für den Bluthänfling auszubilden, ggf. sogar Bruthabitate.

In Hinblick auf die vorgesehene Fußwegverbindung (Fußpfad) innerhalb des Grünstreifens an der Ostseite gilt aus Sicht der Stadt Schneverdingen: Dieser wird als unbefestigter, schmaler Pfad ausgeführt. Die vom Weg ausgehenden Störungen auf das Umfeld hält die Stadt angesichts dessen sowie der zu erwartenden geringen Frequentierung, vornehmlich aus dem östlichen Teil des Plangebietes heraus, für unerheblich in Hinblick auf die Eignung der Fläche zur Kompensation der beeinträchtigten Bluthänflingreviere.

#### Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Entsprechend des Merkblattes „Kompensationsanforderungen für den Verlust von Feldlerchenbruthabitaten/-revieren“ des Landkreises Heidekreis (2021) wird eine externe Maßnahmenfläche (6 ha, 2 ha je betroffenes/verlorenes Brutrevier) zeitlich vorgezogen als Feldlerchenhabitat aufgewertet<sup>12</sup>. Die CEF-Maßnahme befindet sich in ca. 700 m Entfernung westlich des Geltungsbereichs des B-Plans, südlich des Osterwederbaches in der Gemarkung Zahrensen in der Flur 1, auf den Flurstücken 71/30 und 71/31. Die Ersatzmaßnahmenflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Schneverdingen und sollen unter entspr. Bewirtschaftungsvorgaben verpachtet werden. Die Maßnahme A 3.1 sieht die Entwicklung von Extensivgrünland auf einer Intensivgrünlandfläche (5,44 ha) vor, die Maßnahme A 3.2 eine angepasste ackerbauliche Nutzung (0,56 ha). Als Ergänzung zur Grünlandextensivierung soll die Bewirtschaftung auf der südwestlich anschließenden Ackerfläche „felderchengerecht“ angepasst werden, Maßnahme A 3.2 CEF.

**Abbildung 11: Externe Maßnahmenfläche Feldlerche<sup>13</sup>**



<sup>12</sup> Die Stadt Schneverdingen geht damit über die Empfehlungen des Fachgutachters, vgl. Abschnitt 7.3.4, bzw. anderslautender Fachliteratur hinaus, wonach 0,4 ha Ersatzfläche pro Brutpaar hinreichend wären.

<sup>13</sup> Quelle: Umweltbericht, Planungsgruppe Umwelt



Das ermittelte Defizit von rd. 61.700 Werteinheiten, vgl. Tabellen 1 und 2 in Abschnitt 7.3.5, kann damit ausgeglichen werden, siehe im Einzelnen Umweltbericht. Zudem enthält die Poolfläche einen Flächenanteil mit dem der planbedingte Verlust der ursprünglichen Maßnahmenflächen zu Gunsten der B-Pläne 60 und 67, siehe oben, ausgeglichen werden kann.

## 7 Städtebauliche Belange

### 7.1 Belange des Verkehrs

Ende 2019 wurde der Ausbau eines Teilstücks der Kreisstraße K 31 Inseler Straße durch den Landkreis Heidekreis abgeschlossen. In diesem Zusammenhang wurde als vorgezogene Maßnahme der äußeren Erschließung von möglichen Wohnbauflächen im Entwicklungskorridor zweiter Priorität der Knotenpunkt K 31 / Seekamp ertüchtigt und ein Kreisverkehrsplatz hergestellt.

Eine weitere Anbindung der neuen Wohnbauflächen an das klassifizierte Straßennetz kann über die Straße Am Wörn an die Gemeindeverbindungsstraße Wintermoorer Kirchweg und weiterführend an die Landesstraße L 171 erfolgen.

Die vorhandenen Anknüpfungspunkte im Norden und Süden bilden die Voraussetzung, dass das Netz der internen Erschließung so ausgelegt werden kann, dass Abkürzungsverkehr / Schleichverkehr durch das Plangebiet unterbunden werden und eine resultierende Steigerung von Fahrbewegungen des motorisierten Individualverkehrs MotIV in den bestehenden angrenzenden Wohnquartieren reduziert werden kann.

Es liegt eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme vor<sup>14</sup>, die neben dem hier in Rede stehenden Wohngebiet auch weitere Vorhaben im nördlichen Teil des Stadtgebietes berücksichtigt (Seniorenzentrum, Wohngebiet „Hinter den Gärten“). Der Gutachter stellt fest, dass die entstehenden Neuverkehre im vorhandenen Straßennetz sowie den angrenzenden, relevanten Knotenpunkten leistungsfähig aufgenommen werden können. Es besteht kein diesbezüglicher Handlungsbedarf. Der Gutachter regt diverse Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrssicherheit an, die jedoch für die hier vorliegende Planungsebene hinten an gestellt werden können. In Bezug auf den Radverkehr führt der Gutachter aus (Zitat):

*„Bei den zukünftigen Kfz-Verkehrsmengen können und sollten die Radfahrer weiterhin im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt werden. In Tempo-30-Zonen ist diese Führung ohnehin der Regelfall, auf den Hauptachsen wie Schulstraße und Inseler Straße ist diese Führungsform ebenfalls problemlos möglich. Im Bereich der Inseler Straße werden die Radfahrer in Teilbereichen bereits auf Schutzstreifen geführt. Die Schwerverkehrsanteile (Fahrzeuge > 3,5 t) sind im gesamten nördlichen Planungsbereich mit weniger als 2 % äußerst gering, was ebenfalls für eine Führung im Mischverkehr spricht“.*

Demgemäß gilt, dass der planbedingte Mehrverkehr auch für den Radverkehr nicht zu erheblichen Auswirkungen führt. In Bezug auf Fußgängerverkehr weist der Gutachter auf Sanierungsbedarf an der ein oder anderen Stelle hin, sieht jedoch ebenfalls keinen akuten, planbedingten Handlungsbedarf (Zitat):

*„Wie in vielen Bestandsstraßen üblich, liegen die Gehwegbreiten im Seitenraum häufig unterhalb der Mindestanforderungen. Jedoch wäre ein zeitnaher Ausbau häufig nicht wirtschaftlich und sollte*

<sup>14</sup> Zacharias Verkehrsplanungen (2020): Verkehrsuntersuchung Infrastrukturerweiterungen im Nordbereich der Stadt Schneverdingen vom 29.04.2020

*bei einer zukünftigen, generellen Fahrbahnsanierung berücksichtigt werden. Punktuelle Schadstellen (u.a. durch Baumwurzeln in der westlichen Sandstraße) sollten zeitnah ausgebessert werden, um unabhängig von der Gehwegbreite die Qualität und den Komfort der Anlagen zu verbessern“.*

Hinsichtlich der inneren Erschließung wird auf die Ausführungen in Abschnitt 6.5 verwiesen.

## **7.2 Belange des Immissionsschutzes**

### **7.2.1 Verkehrliche Immissionen**

Zur Planung liegt ein schalltechnisches Gutachten vor<sup>15</sup>. Das Gutachten untersuchte ausschließlich verkehrliche Immissionen unter Berücksichtigung des zusätzlichen, planbedingten Anliegerverkehrs bzw. unter Beachtung des Verkehrsgutachtens, siehe Abschnitt 8.1. Die Ermittlung der Geräuschemissionen erfolgte auf der Grundlage einer Prognose der zu erwartenden Verkehrsmengen im Jahr 2035.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass das geplante Baugebiet nicht zu einer wesentlichen Veränderung der bestehenden Geräuschsituation auf den angrenzenden Straßen „Am Wörn“, „Inseler Straße“ und „Seekamp“ führt. Auch für die Anwohner an den möglichen künftigen Anbindungsstellen führt das Planvorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung im Sinne der 16. BImSchV<sup>16</sup>. Die hierfür maßgeblichen Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts werden unterschritten, vielmehr werden an den nächstgelegenen Gebäuden 45 dB(A) als Orientierungswert der DIN 18005-1<sup>17</sup> für WA eingehalten.

Zu beachten ist allerdings, dass die von der Inseler Straße ausgehenden verkehrsbedingten Immissionen im Plangebiet Regelungsbedarf nach sich ziehen: Erst ab einer Entfernung von 20 m von der Straßenachse der Inseler Straße werden nachts Schallpegel < 45 dB(A) erreicht, unterhalb derer auch bei geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf möglich ist, siehe dazu auch folgende Abbildung 12.

Der Bebauungsplan Nr. 89 „Wohngebiet Lerchenstert“ stellt diese Abstände mittels Festsetzung der Baugrenze sicher. Maßnahmen zum aktiven Schallschutz (etwa ein Wall oder eine Wand) zur Minderung der verkehrlichen Immissionen mit dem Ziel, dass die Bebauung näher an die Inseler Straße heranrücken kann, sieht die Stadt Schneverdingen am vorliegenden innerstädtischen Standort als städtebaulich nicht erstrebenswert an. Darüber hinaus ermittelte der Gutachter im Plangebiet eine Geräuschsituation, die in Hinblick auf etwaige Anforderungen an Fenster, Türen oder sonstige Außenbauteile im Regelfall keine weiteren schalltechnischen Anforderungen mit sich bringt, wenn man die aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes (EEG) erforderlichen Bauausführungen zu Grunde legt.

Somit sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baufelder (Baugrenzen) gesunde Wohnverhältnisse im Sinne § 1 (6) Nr. 1 BauGB gewährleistet, sowohl für die Bestandsbebauung als auch für die geplanten Nutzungen.

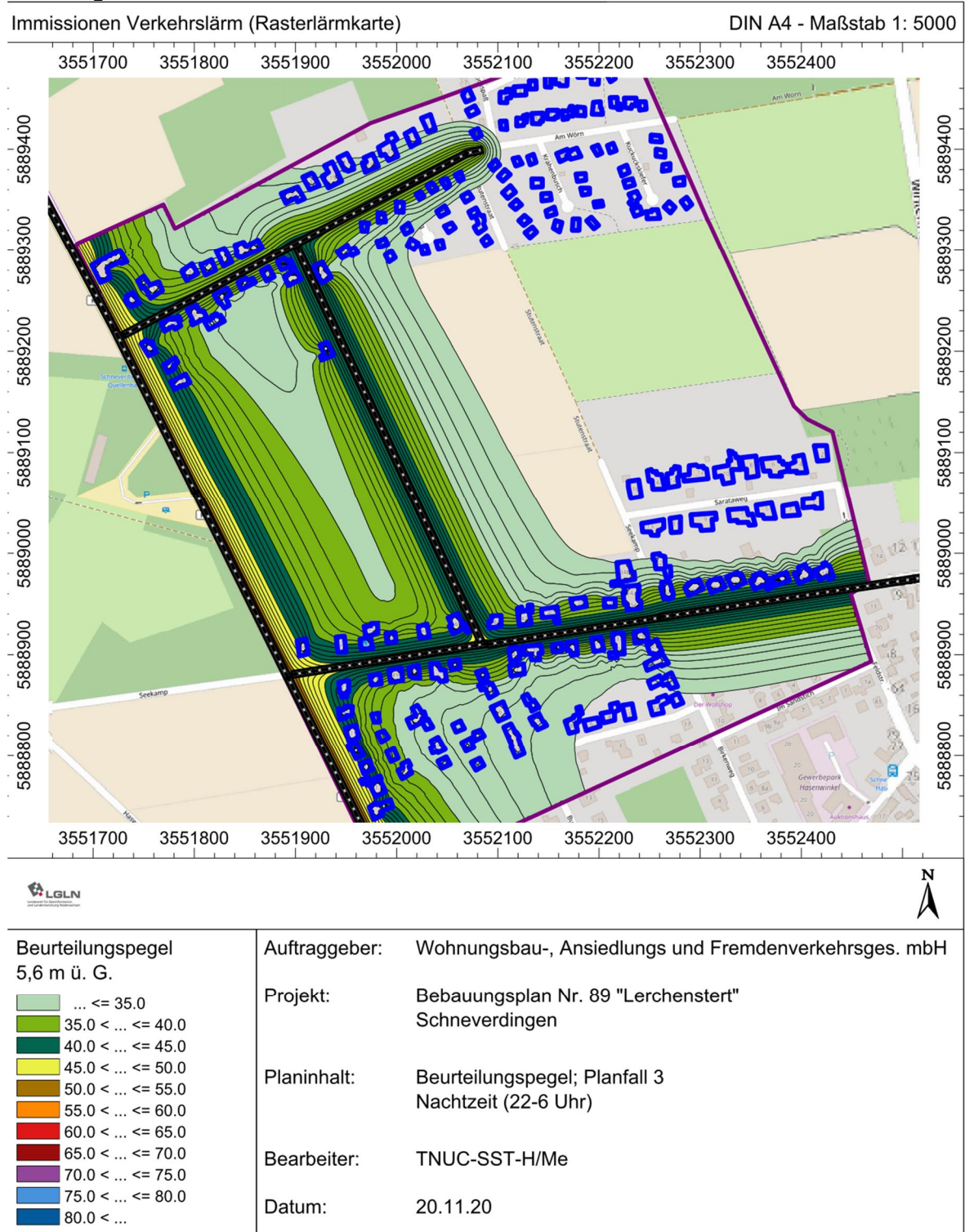
<sup>15</sup> TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG, (2020): Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Lerchenstert“ der Stadt Schneverdingen vom 20.11.2020

<sup>16</sup> 16. BImSchV: „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)“, 2014

<sup>17</sup> DIN 18005-1: „Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Ausgabe Juli 2002 in Verbindung mit Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987

Weiterer Ausführungen oder gar Regelungen zu diesem Belang bedarf es nicht.

**Abbildung 12: Rasterlärmkarte Verkehrslärm nachts<sup>18</sup>**



<sup>18</sup> Quelle: Schalltechnisches Gutachten, TÜV Nord, 20.11.2020



## 7.2.2 Sonstige Immissionen

Weitere Immissionen wirken nicht auf das Plangebiet ein. Gewerbebetriebe befinden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereichs. Eine landwirtschaftliche Hofstelle liegt westlich des Plangebietes (Hasweder Weg 86), mit nahezu 500 Entfernung jedoch hinreichend weit weg.

Generell ist festzustellen, dass das Plangebiet unmittelbar im Norden und Süden bereits von sensiblen Nutzungen (Wochenendhausgebiet, tlws. Reines Wohngebiet) umgeben ist, siehe nochmals Abbildung 8, und somit kein näheres „Heranrücken“ an etwaige Emittenten erfolgt.

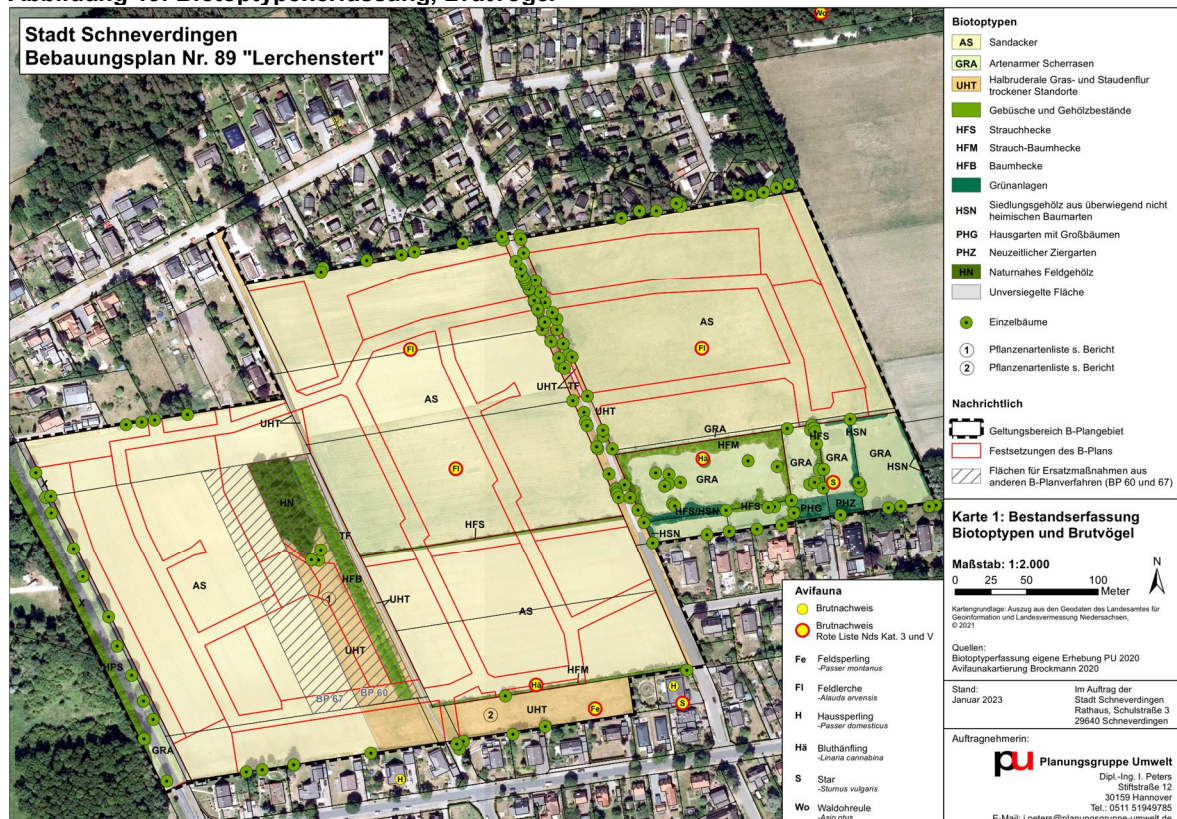
## 7.3 Belange von Natur und Landschaft

### 7.3.1 Rahmenbedingungen

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

Wichtigste Grundlagen der Bearbeitung des umweltfachlichen Beitrags sind eine Bio-  
typenkartierung, siehe folgende Abbildung, sowie eine artenschutzrechtliche Untersu-  
chung von Dipl.-Biol. J. Brockmann (faunistische Erfassungen für Brutvögel, Fledermäuse  
und Reptilien).

Abbildung 13: Biotypenerfassung, Brutvögel<sup>19</sup>



<sup>19</sup> Quelle: Umweltbericht - Planungsgruppe Umwelt, Januar 2023



Das Plangebiet ist vor allem durch großflächige, kaum strukturierte Ackerflächen von geringer Bedeutung geprägt. Im Südosten liegt ein kleinflächiger Bereich mit Haus-/ Ziergärten mit Rasenflächen, Heckenstrukturen und Einzelbäumen mit z.T. nicht standortheimischen Arten. Im Übergang vom westlichen Drittel zum Mittelteil liegt eine artenreiche Windschutzhecke mit einer westlich anschließenden halbruderalen Gras-/ Staudenflur. Diese Flächen sind von allgemeiner Bedeutung für den Biotopschutz.

Es befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Biotope nach § 22 & 24 NAGBNatSchG bzw. § 30 BNatSchG oder FFH-Lebensraumtypen im Bereich des Plangebietes.

Besondere, schutzwürdige Böden liegen im Plangebiet nicht vor.

Als maßgebliche Grundlagen für die hier vorliegende Entwurfsplanung sind zudem festzuhalten:

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

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

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

#### Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz.

#### 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. Gegenüber dem Wald, der südöstlich an das Plangebiet angrenzt, werden hinreichende Abstände eingehalten. Bzgl. der Gefahrenabwehr gilt, dass die Lage der heranrückenden (und bestehenden) Wohnbebauung im Westen des Waldes angesichts der Hauptwindrichtungen günstig zu bewerten ist in Bezug auf Windwurf / Windbruch. Die Feuerwehr hat von Norden über die Planstraße und die angrenzende Grünfläche mit Fußweg sowie von Süden über den Sarataweg Zugriff auf die Fläche. Eines Brandschutzstreifens mit darin enthaltenen Fahrweg parallel zum Waldrand bedarf es nicht. Ein solcher wäre mit Blick auf das Grundstück Sarataweg 2 auch gar nicht umsetzbar.

#### Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis 2013

Im Landschaftsrahmenplan des Heidekreises (Stand 2013) wird für das Plangebiet das Ziel einer vorrangigen Entwicklung von Biotoptypen genannt, die der Vernetzung von Mager- und Offenlandbiotopen dienen.

#### Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Schneverdingen nicht vor.

### Kompensationsfläche

Westlich des Weges zwischen Inseler Straße und Stutenstraat (Verlängerung Am Wörn und Buchweizenstraat) befindet sich eine Kompensationsfläche für die Bebauungspläne Nr. 60 und 67. Als Ersatzmaßnahmen wurden hier für den B-Plan Nr. 60 eine Windschutzhecke (HFB Wertfaktor 3) angelegt und es war die Pflanzung von Feldgehölzen auf einer zu entwickelnden Ackerbrache vorgesehen. Auf 0,6 ha der Kompensationsfläche des B-Planes Nr. 67 wurde die Entwicklung einer Ackerbrache noch nicht umgesetzt, die Fläche wird weiterhin ackerbaulich genutzt.

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 gemäß der textlichen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 60 war seinerzeit, „innerhalb der Ackerbrache auf 20% der Fläche kleine Laubgehölz-Gruppen (mind. 10 Gehölze pro Gruppe) zu setzen“. 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 Wegestrukturen des Landschaftsteilbereichs.

### **7.3.2 Landschaftsbild**

Der Wert des Landschaftsbildes wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis als „mittel“ eingestuft. Erlebniswirksame Landschaftselemente sind die z.T. alten Baumbestände entlang der Wege. Eine Aufwertung hat der Raum u.a. durch die Anlage der Windschutzhecke erfahren.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans werden die landschaftsbildwirksamen Bestandteile der Kompensationsflächen aus den Bebauungsplanverfahren Nr. 60 und 67 weitestgehend erhalten (Gehölzbestände, Windschutzhecke). Von den Bestandsbäumen im Verlauf Stutenstraat können nur die Bäume im mittleren Teil erhalten werden. In den Bereichen, wo die Wegeverbindung zur Straßenverkehrsfläche ausgebaut wird, wird der Erhalt weiterer Bäume im Zuge der Erschließungsplanung angestrebt, kann jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht verbindlich gesichert werden: Auf Erhaltungsfestsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB für diese Bäume muss daher verzichtet werden.

Entlang der Westkante und der Ostkante des Plangebietes sieht der Bebauungsplan innerhalb der öff. Grünfläche Pflanzstreifen vor, um eine Minimierung etwaiger Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes herbei zu führen.

Insgesamt ist erkennbar, dass das Plangebiet mit seinen geplanten, überwiegend ländlichen Bauformen (in Bezug auf Grundfläche und Geschossigkeit) und dem vorgesehenen Grünflächenkonzept in den Landschaftsteilraum integriert werden kann – zumal eine Vorprägung durch die im Norden und Süden bereits bestehende Bebauung gegeben ist.

### **7.3.3 Eingriffsvermeidung**

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

Die Dächer baulicher Anlagen inkl. von Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen, sofern diese größer als 30 m<sup>2</sup> sind. Die Regelung bildet einen Anreiz zum Klimaschutz, den Bau kompakt auszuführen, ist andererseits auch der Anwendbarkeit geschuldet: Unter 30 m<sup>2</sup> Grundfläche sind diese Anlagen genehmigungsfrei.

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

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

Gemäß der Vorgaben des artenschutzfachlichen Gutachtens wird auf Folgendes hingewiesen: 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. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus wird hiermit auf eine schonende Bauausführung hingewiesen:

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen
- Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang.
- Klare Abgrenzung von Baufeldern; während der Brutzeit (1. März bis 30. Juni) keine Ausdehnung des Baufeldes bzw. temporärer Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus.
- Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen.
- Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich).

### 7.3.4 Artenschutz

Zum Belang Artenschutz im Sinne § 44 BNatSchG erfolgte die Ausarbeitung eines Fachgutachtens durch ein anerkanntes Büro (Dipl.-Biol. Brockmann, Bisingen, Aktualisierung 2023). In der Zusammenfassung wird festgestellt, vgl. Umweltbericht:

Folgende Brutvogelarten sind von der Überbauung der Ackerflächen und Brachflächen des Plangebietes sowie der Rodung von Heckenstrukturen besonders betroffen:

**Bluthänfling:** Es ist der Verlust von 2 Brutrevieren durch Inanspruchnahme der Flächen zu erwarten. Laut **BROCKMANN** sind bei Verlust von Brutrevieren CEF-Maßnahmen erforderlich.

**Feldlerche:** Es ist der Verlust von 3 Brutrevieren zu erwarten. CEF-Maßnahmen sind laut **BROCKMANN** notwendig.



**Rebhuhn:** Auf Basis der Untersuchungen kann **BROCKMANN** eine Bedeutung der Planflächen als eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte für das Rebhuhn nicht feststellen. Die erforderlichen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche sind geeignet, den Verlust von Nahrungshabitaten des Rebhuhns im Plangebiet auszugleichen.

Für die übrigen geschützten und auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel Niedersachsens (2021) gelisteten Arten (Rauchschwalbe, Star, Turmfalke, Waldohreule) geht das Plangebiet als Nahrungshabitat verloren. Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Geeignete Habitate für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden bzw. können im Rahmen der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen geschaffen werden (Brockmann, 2023).

### Fledermäuse

Es liegen keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch Fledermäuse vor. Spechthöhlen und älteres, stehendes Totholz fehlen. Nur in den Birken befinden sich Astlöcher (Abb. 8), die ggf. ausgefault sein könnten und im Falle einer Fällung mit Hilfe eines Hubsteigers überprüft werden müssten. Sollten potentielle Fledermausquartiere vorliegen, wären diese durch das Anbringen von jeweils 2 Fledermauskästen pro Höhlenverlust auszugleichen.

### Reptilien

Es wurden keine Reptilien im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, sodass negative Umweltauswirkungen auszuschließen sind.

Abbildung 14: Abb. 1 des artenschutzfachlichen Beitrags

**Abb. 1:** Untersuchungsgebiet (gelb umrandet) und Plangebiet (rot umrandet), A-B = Brachestreifen, C-G = Gehölzstrukturen, H = Erweiterungsfläche (Quelle: Google maps)



## Sonstige geschützte Arten

Aufgrund der Biotopausstattung, insbesondere des Fehlens von Gewässern sowie gesetzlich geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG sind planungsrelevante Bestände weiterer faunistischer Artengruppen auf den Planflächen nicht zu erwarten. Ca. die Hälfte der potenziellen Lebensräume für Tagfalter und Heuschrecken (ca. 0,61 ha der halbruderalen Gras- und Staudenflur der Kompensationsfläche sowie im Süden des Geltungsbereichs des B-Plans) geht verloren. Mit ca. 0,9 ha extensiven Mähwiesen und ca. 0,5 ha Heckenstreifen mit vorgelagerten Staudensäumen werden neue Lebensräume für Insekten geschaffen. Ebenfalls eine Aufwertung bedeutet die geplante Grünlandextensivierung im Rahmen der CEF Maßnahme für die Feldlerche.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist wichtig: Die Stadt Schneverdingen folgt den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde und ersetzt die drei planbetroffenen Feldlerchenreviere durch eine Ersatzmaßnahmenfläche mit insgesamt 6 ha Größe.

Ergänzend setzt der Bebauungsplan mit Blick auf den Insektenschutz Maßnahmen zur Eingriffsminderung fest, d.h. insektenfreundliche Beleuchtung, mindestens im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Das bedeutet, dass LED-Straßenbeleuchtung verwendet wird und dass diese so ausgerichtet wird, dass nur die maßgebliche Fläche des Straßenraums oder Fußwegraums angestrahlt wird, mithin der obere Halbraum der Lampe dunkel bleibt.

## 7.3.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Grundlagen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Bestand (tatsächliche Nutzung)					
Biotoptypen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
			[m <sup>2</sup> ]		
2.11	HN	Naturnahe Feldgehölz	1.800	4	7.200
2.10.1	HFS	Strauchhecke	1.000	3	3.000
2.10.2	HFM	Strauch-Baumhecke	1.750	3	5.250
2.10.3	HFB	Baumhecke	1.820	3	5.460
2.6.3	HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	1.410	3	4.230
10.4.3 / 11.1.1	UHM / UHT	Halbruderaler Gras- und Staudenflur trocken	12.150	3	36.450
11.1.1	AS	Sandacker	125.700	1	125.700
12.1.2	GRA	Artenarmer Scherrasen	11.700	1	11.700
12.3.2	HSN	Siedlungsgehölze aus nicht heimischen Baumarten	830	2	1.660
12.6.3	PHG	Hausgarten mit Großbäumen	370	2	740
12.6.4	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	350	1	350
13.3	TF	Unversiegelte Fläche	1.900	1	1.900
13.4	X	Straße	3.000	0	0
<b>Summe</b>			<b>163.780</b>		<b>203.640</b>
Einzelbaumbestand (es werden nur die Bäume aufgeführt, die vorauss. verloren gehen)					
2.13	HBA	Stammumfang <100cm, Kronendurchmesser < 5m Kronentrauffläche 20qm, 45 Stück	900	2	1.800
2.13	HBA	Stammumfang >100cm <200cm, Kronendurchmesser > 5m <10m Kronentrauffläche 30qm, 15 Stück	450	3	1.350
<b>Summe</b>			<b>1.350</b>		<b>3.150</b>
<b>Gesamtsumme Bestand</b>					<b>206.790</b>

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

Geplante Nutzung					
Biotoptypen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Flächenwert
			[m <sup>2</sup> ]	or	(WE)
<b>Wohngebiete WA1 und 3 (GRZ max. 0,45), 79.972 m<sup>2</sup></b>					
13.4	X	Versiegelte Fläche (45%) Flächenanteil	35.987	0	0
12.6.4	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten (55%) Flächenanteil	43.985	1	43.985
<b>Wohngebiete WA2 (GRZ max. 0,6), 14.198 m<sup>2</sup></b>					
13.4	X	Versiegelte Fläche (45%) Flächenanteil	8.519	0	0
12.6.4	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten (55%) Flächenanteil	5.679	1	5.679
<b>Flächen für den Gemeinbedarf: Kindertagesstätte (4.020 m<sup>2</sup>)</b>					
12.11.8	X	Versiegelte Fläche (50%) Flächenanteil	2.010	0	0
12.11.8	PSZ	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage	2.010	1	2.010
<b>Öffentliche Verkehrsfläche, Bestand (K31, Inseler Straße (5.310 m<sup>2</sup>))</b>					
12.1.2	GRA	Artenarmer Scherrasen	1.580	1	1.580
13.4	X	Versiegelte Fläche	2.320	0	0
2.16.3	HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	1.410	3	4.230
<b>Öffentliche Verkehrsfläche, Planung (24.450 m<sup>2</sup>)</b>					
12.1.2	GRA	Artenarmer Scherrasen	2.445	1	2.445
13.4	X	Versiegelte Fläche (90%)	22.005	0	0
<b>Öffentliche Grünflächen</b>					
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (9.960 m<sup>2</sup>)</b>					
9.1.5	GMS	Sonstiges mesophiles Grünland/Blühfläche (M2)	4.584	3	13.752
13.4	X	Versiegelte Fläche (Rad- und Fußweg, M2)	150	0	0
2.10.3	HFB	Baumhecke (Bestand M1)	1.536	3	4.608
11.1.1	UHT	Halbruderale Gras- und Staudenflur trocken (Bestand M1)	1.320	3	3.960
2.11	HN	Naturnahes Feldgehölz (Bestand M1)	1.800	4	7.200
13.4	X	Versiegelte Fläche (Rad- und Fußweg, M1)	570	0	0
<b>Pflanzflächen PF1 und PF2 (4.650m<sup>2</sup>)</b>					
12.3.1	HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	4.460	3	13.380
13.3	TF	Unversiegelte Fläche/vegetationslose Fläche (Rad und Fußweg)	190	1	190
<b>Parkanlage (10.920 m<sup>2</sup>)</b>					
12.1.3	GMS	Sonstiges mesophiles Grünland	10.150	2,5	25.375
13.3	TF	Unversiegelte Fläche/vegetationslose Fläche (Rad und Fußweg)	470	1	470
13.4	X	Versiegelte Fläche (Rad- und Fußweg)	300	0	0
<b>Straßenrandgrün</b>					
12.3.1	HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	360	3	1.080
<b>Wegegrün</b>					
12.3.1/12.1.3	HSE/GRE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten/Extensivraseneinsaat	810	2,5	2.025
13.4	X	Versiegelte Fläche (Rad- und Fußweg)	510	0	0
<b>Gehölz G</b>					
11.1.1/2.13	UHT/HB	Halbruderale Gras- und Staudenflur trocken	520	3	1.560
<b>Landschaftsgarten (Bestand, 7.100)</b>					
12.1.2	GRA	Artenarmer Scherrasen	5.100	1	5.100
2.10.2	HFM	Strauch-Baumhecke	1.345	3	4.035
2.10.1	HFS	Strauchhecke	195	3	585
12.3.2	HSN/HSF	Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Baumarten	460	2	920
<b>Spielplatz</b>					
12.11.8	PSZ	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage	910	1	910
13.4	X	Versiegelte Fläche (Rad- und Fußweg)	90	0	0
<b>Bilanz Werteinheiten Planung</b>			<b>163.780</b>		<b>145.079</b>
<b>Kompensationsdefizit</b>					<b>61.711</b>

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit von 61.700 Punkten zu kalkulieren, das außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist.



## 7.4 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung insofern erheblich berührt, als das ca. 13,3 ha Ackerflächen umgewidmet und überwiegend einer Wohnbaunutzung zugeführt werden sollen.

In Kapitel 4.1 (Raumordnung und Landesplanung) wurde bereits zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (RROP-Entwurf 2015) ausgeführt, dass die in Anspruch genommenen Ackerflächen eine Ackerzahl von 18 - 20 aufweisen. Im Stadtgebiet Schneverdingen kommt überwiegend ein mittlerer Acker vor (Ackerzahl 20 bis 40). Die bundesweit als relativ geringwertig einzustufenden Böden machen im Stadtgebiet Schneverdingen daher relativ gute Böden aus und sind daher lokal für die landwirtschaftliche Erzeugung von Bedeutung.

Hinsichtlich der begründeten Notwendigkeit einer Umwandlung der Ackerflächen zu Wohnbauland wird ebenfalls auf Kap. 4.1 verwiesen. Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffs in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der Wohnbaunutzung auf der anderen Seite, hat die Stadt Schneverdingen in der Summe aller Belange der Entwicklung der Wohnbauflächen das höhere Gewicht beigemessen. Dabei hat sie in die Abwägung auch eingestellt, dass die Hergabe der landwirtschaftlichen Flächen auf Freiwilligkeit basiert und im Einvernehmen vorgenommen wird.

Im Übrigen wird die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch die Realisierung der Wohnbauflächen nicht tangiert. Ebenso können sie weiterhin im Zusammenhang bewirtschaftet werden.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe werden mit der angestrebten Wohnbauentwicklung nicht eingeschränkt. Die Stadt Schneverdingen hat die in Rede stehenden Flächen bereits vor mehreren Jahren erworben (2017 / 2018). Die betroffenen Flächen sind allesamt verpachtet. Die Stadt hat den Pächtern die Nutzung bis zum Zeitpunkt der Planumsetzung zugesichert. 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. Für diese beiden Landwirte haben die Flächen betriebsstrukturell nur eine nachgeordnete Bedeutung. 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.

## 7.5 Belange der Denkmalpflege

Obwohl Bodendenkmale innerhalb des Änderungsbereiches konkret nicht bekannt sind, ist davon auszugehen, dass sich im Geltungsbereich Bodendenkmale befinden können, da an anderen Stellen im Stadtgebiet bereits großflächig archäologische Fundstellen vorgefunden wurden (so z.B. südlich der Rotenburger Straße).

Da die mit diesem Bauleitplanverfahren vorbereiteten Baumaßnahmen Bodenaufschlüsse auf einer relativ großen Fläche beinhalten, ist im Plangebiet mit Bodenfunden gem. § 3 (4) Nds. Denkmalschutzgesetz potentiell zu rechnen. Notwendige Erdarbeiten sind gem. § 13 NDSchG genehmigungspflichtig. Die Stadt Schneverdingen wird im Vorfeld der Erschließungsarbeiten einen entsprechenden Antrag auf Erlaubnis stellen. Insbesondere soll vor

Baubeginn eine Prospektion durch einen Sachverständigen für Archäologie durchgeführt werden.

Sollten darüber hinaus im Rahmen von Erd- und Bauarbeiten zur Erschließung sowie bei privaten Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese Funde gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig und bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis oder einem Beauftragten der archäologischen Denkmalpflege, § 22 NDSchG, anzuzeigen.

## **7.6 Belange der Wasserwirtschaft**

Wasserschutzgebiete oder klassifizierte Fließgewässer werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Hinsichtlich der Regelungen der Oberflächenentwässerung wird auf Abschnitt 8.3 verwiesen.

## **7.7 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.

Für die Löschwasserversorgung werden die Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen eine Löschwasserentnahmemenge von 1.600 l/min an den Übergabepunkten der städtischen Wasserversorgung bereitstellen.

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.

## **7.8 Belange des Bildungswesens**

Für die Ermittlung des aus den beabsichtigten Wohnbauflächen resultierenden Bedarfes an Wohnfolgeeinrichtungen, d.h. Kindergarten- und Schulplätze, kann als Grundlage folgende Bevölkerungsentwicklung angenommen werden:

In Kapitel 2.3 wurde ein Bedarf von 569 Wohneinheiten ermittelt, der auf ca. 40 ha Brutto-Wohnbauland umgelegt werden kann. Unbenommen der Ausführungen in Abschnitt 3.1 (die auf konkrete Bauweisen etc. gemäß künftigem Bebauungsplan Bezug nehmen), kann bei dem hier vorliegenden Brutto-Wohnbauland von ca. 13 ha zum jetzigen Zeitpunkt bei einer abschnittswisen Verdichtung von max. 250 Wohneinheiten, sprich max. 500 Einwohnern ausgegangen werden.

Hiervon werden gemäß den Erfahrungen aus der Entwicklung der jüngsten Wohnbaugelände (Rotenburger Straße Süd) ca. 166 Einwohner von außerhalb nach Schneverdingen ziehen (ca. 33 % Wanderungsgewinne).

Bei den Kindern wird insgesamt folgende Verteilung nach Jahrgangsstufen resultieren (max. Werte):

bis 6 Jahre (10 %): 50 Kinder, davon 17 Kinder aus Zuzug,  
6 bis 10 Jahre (8 %): 40 Kinder, davon 13 Kinder aus Zuzug,  
10 bis 18 Jahre (9 %): 45 Kinder, davon 15 Kinder aus Zuzug.

Der Zuwachs von rd. 50 Kindern (6 bis 10 Jahre) wird bei der Neufassung der Satzung zur Bildung von Schulbezirken für die Grundschulen berücksichtigt werden. Es ist eine Zuordnung der Grundschul Kinder zum Einzugsbereich der Grundschule Hansahlen beabsichtigt.

Die Planung schafft zudem die Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte (mind. 4-zügig), die auch die aus dem entstehenden Wohngebiet resultierende Nachfrage nach Betreuungsplätzen befriedigen kann.

Insgesamt ist die Stadt Schneverdingen damit der Auffassung, dass den Belangen des Bildungswesens ausreichend Rechnung getragen wird.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Wasser- und Stromversorgung**

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

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

### **8.2 Abwasserbeseitigung**

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

### **8.3 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.

Der Landkreis Heidekreis hat im Zuge seiner Stellungnahme zum Vorentwurf folgende Anforderungen an die Oberflächenentwässerung formuliert:

*„Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung gebracht werden. Die Mulden sind nach Profilierung mit einer mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden, Kf- Wert  $\leq 10^{-3}$  m/s) anzudecken. Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist das DWA-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Planungsgebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit  $n \leq 0,2$ ) des Deutschen Wetterdienstes heranzuziehen.*

*Eventuell geplante Notüberläufe in ein Rigolensystem sind höhenmäßig so anzuordnen, dass ein Abfluss aus den Versickerungsmulden erst nach Überschreiten des gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 ermittelten Speichervolumens erfolgt.*

*Das auf den befestigten Flächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.*

*Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung ist die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen  $10^{-4}$  und  $10^{-6}$  m/s). Weiterhin ist ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle Versickerungsanlage und höchstem Grundwasserstand zu gewährleisten.“*

Um diesen Anforderungen nachweislich gerecht zu werden, wurde für das Plangebiet eine Bodenuntersuchung vorgenommen<sup>20</sup>. In diesem Zuge wurden 19 Rammkernsondierungen bis 5 m Tiefe im Plangebiet vorgenommen.

An der Geländeoberfläche steht Mutterboden in einer Schichtdicke von 0,2-0,5 m an. Dem Mutterboden folgt bis zur Bohrendteufe überwiegend Schmelzwassersand, welcher tlw. zur Tiefe von Geschiebelehm, Geschiebesand oder Beckenschluff unterlagert wird. Die Schmelzwassersande werden in zwei Sondierungen von Beckenschluff durchzogen.

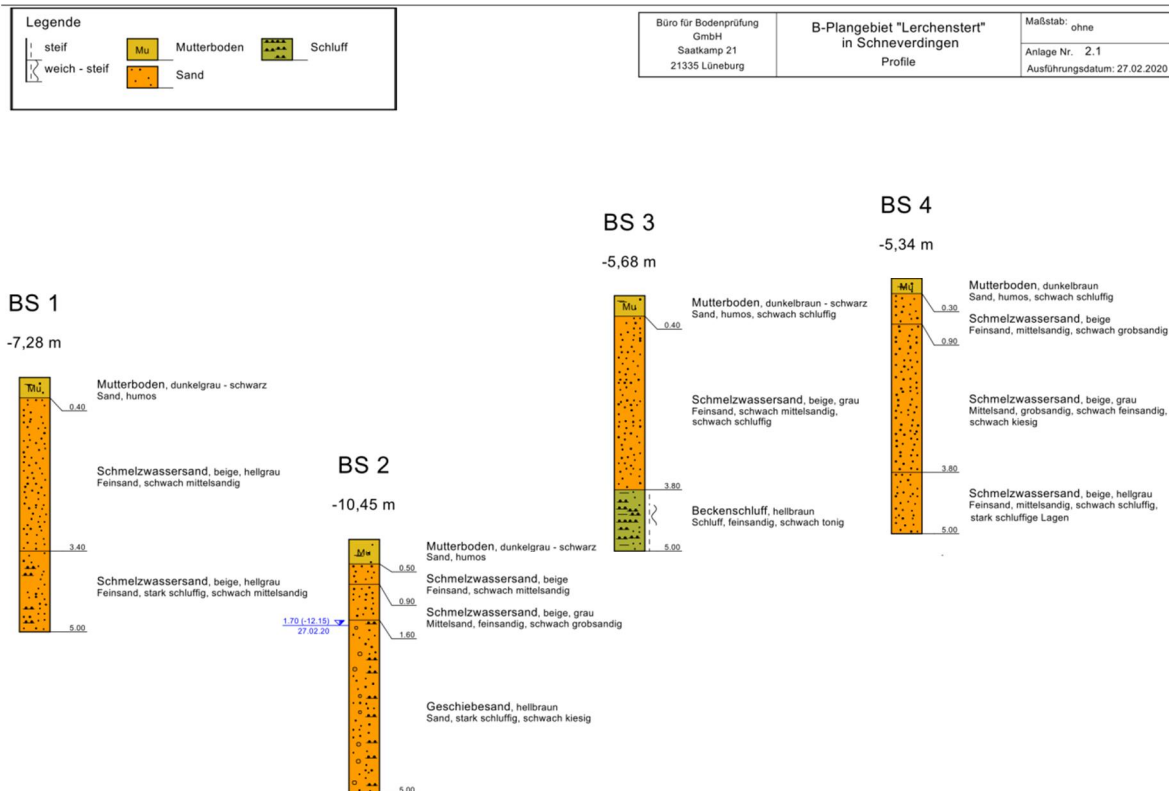
Gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 sind Böden mit Wasserdurchlässigkeiten zwischen  $1 \times 10^{-6}$  m/s und  $1 \times 10^{-3}$  m/s zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet, siehe oben Stellungnahme LK HK. Die untersuchten Schmelzwassersande der Bodengruppe SE sind somit gut für eine Regenwasserversickerung geeignet. In den (beiden) tiefer liegenden Sondierbohrungen sollten aufgrund von höher anstehendem Grundwasser (vgl. folgende Abbildung, BS 2) bzw. gering wasserdurchlässigen Beckenschlufflagen die Versickerungsanlagen flach geplant werden. Eine dezentrale Versickerung des Regenwassers z.B. über Mulden oder Rigolen ist somit auf den untersuchten Flächen grundsätzlich möglich.

Entsprechend der Ergebnisse der Bodenuntersuchung ist die dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken vorgesehen. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser soll in straßenbegleitenden Mulden zur Versickerung gebracht werden. Die Höhenverhältnisse im Plangebiet wurden dabei frühzeitig bei der Vorplanung berücksichtigt.

<sup>20</sup> BFB GmbH, Lüneburg: Baugrunduntersuchung für das Baugebiet „Lerchenstert“ in Schneverdingen, März 2020



Abbildung 15: Exemplarische Bohrprofile BS 1 bis BS 4



Die Erschließungsplanung wird parallel zur vorliegenden Bauleitplanung eine Konzeption entwickeln. Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt:

Anfallendes Regenwasser befestigter Oberflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. bei öffentlichen Flächen im öff. Raum zu versickern. Zulässig ist:

- Versickerung über die belebte Bodenzone - dazu gehören auch straßenbegleitende Mulden,
- Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

Die Maßnahmen sind erlaubnis- / genehmigungspflichtig nach Nds. Wassergesetz, NWG.

## 8.4 Müllbeseitigung

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den zentralen Versorgungsträger AHK Abfallwirtschaft Heidekreis. Das künftige interne Erschließungsnetz wird die Anforderungen hinsichtlich der Befahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge berücksichtigen. Die ganz überwiegende Mehrheit der geplanten Grundstücke liegt unmittelbar an einer durch das Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Straße.

## 8.5 Altablagerungen

Nach dem online-Informationssystem des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie LBEG sind Altablagerungen, Rüstungsaltlasten oder Schlammgrubenverdachtsflächen im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Funde von o.g. Ab-

gerungen gemacht werden, sind diese bei der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

## **8.6 Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband**

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt 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.

## **9 Sonstige Hinweise**

### **9.1 Bodenordnende Maßnahmen**

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

### **9.2 Kosten**

Die durch das Planverfahren entstehenden Kosten betreffen insbesondere die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sowie die Anlage der öffentlichen Grünflächen. Diese Mittel werden zu gegebener Zeit im Haushalt der Stadt Schneverdingen bzw. durch die städtische Wohnungsbau-, Ansiedlungs- und Fremdenverkehrsgesellschaft Schneverdingen mbH (Stadt GmbH) bereitgestellt.

## 10 Flächenbilanzierung

Tabelle 3: Flächenbilanzierung Bebauungsplan

Wohngebiete WA 1 bis WA 3	94.170 m <sup>2</sup>		57,5 %
Fläche für Gemeinbedarf	4.020 m <sup>2</sup>		2,5 %
Grünflächen, öff.	28.730 m <sup>2</sup>		17,5 %
Maßnahmenflächen M1 / M2* inkl. Wegeflächen		9.960 m <sup>2</sup>	
Pflanzflächen PF1 / PF2		4.650 m <sup>2</sup>	
Wegegrün, Straßenbegleitgrün		2.200 m <sup>2</sup>	
Parkanlage		10.920 m <sup>2</sup>	
Spielplatz		1.000 m <sup>2</sup>	
Grünflächen, pr. (Landschaftsgarten)	7.100 m <sup>2</sup>		4,4 %
Verkehrsflächen, öff., Planung	24.450 m <sup>2</sup>		15 %
Geh-/Radweg		180 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen, öff. Bestand (K31, Inseler Straße)	5.310 m <sup>2</sup>		3,2 %
<b>Geltungsbereich, Summe</b>	<b>163.780 m<sup>2</sup></b>		<b>100 %</b>

\* siehe dazu erläuternd auch Abschnitt 6.5.5.

## **Teil B:**

### **11 Umweltbericht**

Der Teil B der Begründung wird erarbeitet durch das Planungsbüro Planungsgruppe Umwelt, Hannover, und liegt als gesonderte Ausarbeitung, Stand Januar 2023, vor. Hierauf wird verwiesen.



## **Teil C:**

# **12 Abwägung und Beschlussfassung**

### Abwägung

-

### Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplans Nr. 89 „Wohngebiet Lerchenstert“ 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, Febr. 2023 in Zusammenarbeit mit der Stadt Schneverdingen, FB III