

# **Stadt Schneeverdingen**

## **Landkreis Heidekreis**

# **Bebauungsplan Schneeverdingen Nr. 91**

## **„Klaashof“**

### **mit örtlichen Bauvorschriften**

## **Begründung**

### **Verfahren nach § 13 a BauGB**

**Stand: ENTWURF – 23.08.2023**

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

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

---

Bearbeitung:



H&P Ingenieure  
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Planaufstellung / Rechtsgrundlagen.....	3
2	Einleitung / Zielsetzung / Anlass .....	3
2.1	Baulandbedarf.....	5
2.2	Verfahren nach § 13a BauGB .....	6
2.3	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
2.4	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	7
3	Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung .....	8
3.1	Raumordnung / Flächennutzungsplanung.....	8
3.2	Änderung anderer Pläne .....	10
3.3	Belange benachbarter Gemeinden.....	10
3.4	Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen.....	11
4	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen .....	11
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe .....	12
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Garagen und Nebenanlagen .....	13
4.4	Örtliche Bauvorschriften .....	14
4.5	Klimaschutz / Nachhaltigkeit.....	14
4.6	Immissionen.....	15
4.7	Erschließung .....	17
4.8	Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung .....	17
4.9	Grünordnung.....	18
4.10	Ver- und Entsorgung .....	19
5	Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Eingriffsregelung ..	20
6	Abwägung und Beschluss der Begründung .....	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erschließungsplan (Vorabzug, unmaßstäblich).....	4
Abbildung 2:	Übersicht bestehende Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung (eigene Darstellung).....	7
Abbildung 3:	Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schneverdingen für den östlichen Bereich (unmaßstäblich).....	8
Abbildung 4:	Auszug RROP LK Heidekreis (Entwurf, 2015) .....	10
Abbildung 5:	Geruchsimmissionsprognose.....	17

Anlagen

- Anlage 1: TÜV Nord Umweltschutz GmbH: „Bauleitplanung im Umfeld der Hofstelle Riebesehl“, vom 08.07.2023
- Anlage 2: GeoService Schaffert: Geotechnischer Ergebnisbericht, Erschließung eines Wohngebietes – Versickerungsfähigkeit, vom 07.07.2022
- Anlage 3: LEWATANA – Consulting Biologists: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den BP 91 „Klaashof“, vom 04.08.2023
- Anlage 4: LEWATANA – Consulting Biologists: Faunistische Untersuchung an Heuschrecken (Orthoptera) für den BP 91 „Klaashof“, vom 22.08.2023

## 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 . .2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 „Klaashof“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 91 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 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

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

## 2 Einleitung / Zielsetzung / Anlass

Für den derzeit als Freifläche genutzten Bereich im Norden der Stadt Schneverdingen, westlich der „Hansahlener Dorfstraße“ und östlich der „Feldstraße“ besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Dorfgebiet (MD), dargestellt. Aufgrund der Lage im bereits bebauten Siedlungszusammenhang besteht im Plangebiet ein bauliches Entwicklungspotential. Eine Erschließung kann im Osten über eine Stichstraße an die „Hansahlener Dorfstraße“ erfolgen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich gemischte Nutzungsstrukturen aus Wohnen und Gewerbe, Gastgewerbe.

Die Stadt Schneverdingen möchte das Nachverdichtungspotenzial im Plangebiet nutzen und Bebauungs- und Verdichtungsmöglichkeiten für den bereits integrierten Standort schaffen.



## 2.1 Baulandbedarf

Die WBA (Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse) 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 potentiellen Flächen für die Innenentwicklung in Schneverdingen wurden im Rahmen der WBA 2030 in folgende Konstellationen differenziert:

### Typ 1

*Innenbereichslagen, für die bislang kein verbindlicher Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt wurde, die aufgrund ihrer Größe z. B. nicht als Baulücken anzusprechen sind, nicht unmittelbar gemäß § 34 BauGB bebaut werden können (z. B. rückwärtige Gartenbereiche) oder die aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung fachrechtlichen Beschränkungen unterliegen, wie z.B. fehlende Erschließung oder Eingriffe in als Wald gem. NWaldLG zu bewertende Flächen. Zur Mobilisierung solcher Potentiale ist in der Regel die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen gem. § 30 BauGB notwendig.*

### Typ 2

*Innenbereichslagen, für die ein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB rechtsverbindlich die Baumöglichkeiten bestimmt, diese jedoch nicht umsetzbar sind, da notwendige Flächen, wie z. B. für die Herstellung von Erschließungsanlagen, nicht verfügbar sind. In diesen Fällen ist dafür die Aufgabe/Änderung von Bebauungsplänen zu prüfen.*

### Typ 3

*Baugrundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen gem. § 30 BauGB, die aufgrund der Festsetzung von eng geschnittenen Baufeldern (Baugrenzen) nur zum Teil überbaubar sind. In erster Linie sind dies Baugrundstücke in älteren Bebauungsplänen, mit denen das städtebauliche Ziel verfolgt wurde, in rückwärtigen Grundstücksteilen große zusammenhängende und nicht überbaute Gartenbereiche zu prüfen. Zur Schaffung weiterer Baugrundstücke (z. B. Pfeifenkopfgrundstücke) oder auch zur Ermöglichung von größeren Ersatzbauten oder Anbauten an den Gebäudebestand ist die Änderung betreffender Bebauungspläne zu prüfen.*

### Typ 4

*Baugrundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen gem. § 30 BauGB, für die die höchstzulässige Zahl an Wohnungen je Wohngebäude auf 2 WE begrenzt ist. Um in diesen Baugebieten eine Weiterentwicklung zu ermöglichen, ist ebenfalls die Änderung dieser getroffenen Festsetzungen zu prüfen.*

Das Plangebiet ist dem Typ 1 der WBA 2030 zuzuordnen. Es handelt sich um eine Innenbereichslage, die aufgrund ihrer Größe und Lage nicht unmittelbar nach § 34 BauGB bebaut werden kann. Durch die geordnete Entwicklung der Fläche können neue Baugrundstücke entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen beitragen, ohne dabei Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

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.

## **2.2 Verfahren nach § 13a BauGB**

Der § 13a BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen die Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen des § 13 BauGB in Anspruch zu nehmen. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB beschränkt sich auf sog. „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Diese können enthalten: Flächen zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen B-Plans liegt im nördlichen Bereich der Stadt Schneverdingen. Das Gebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Die Stadt Schneverdingen betrachtet die Planung als eine Maßnahme der Innenentwicklung, (Nachverdichtung) da derzeit ungenutzte, umfeldseitig stark vorgeprägte Bereiche nunmehr dem Bedarf entsprechend genutzt werden können. Es werden keine neuen, bisher gänzlich unberührten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Vorhandene Erschließungsstrukturen werden genutzt („Hansahlener Dorfstraße“). Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13a BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Planung hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange erlangen aufgrund der Ausprägung und Lage der Flächen im bebauten Siedlungszusammenhang keine Bedeutung. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.<sup>1</sup> Insoweit werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt.

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird nicht erreicht, das Plangebiet ist kleiner. Einer Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB bedarf es daher nicht. Die Stadt Schneverdingen sieht die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Das bedeutet: Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

## **2.3 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 91 „Klaashof“ mit örtlichen Bauvorschriften, sollen innerörtliche Verdichtungsmöglichkeiten auf einer Freifläche geschaffen werden.

Für den derzeit ungenutzten Bereich besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Das Gebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Die Stadt Schneverdingen betrachtet die Planung als eine Maßnahme der Innenentwicklung, (Nachverdichtung) da derzeit ungenutzte, umfeldseitig stark vorgeprägte Bereiche nunmehr dem Bedarf entsprechend genutzt werden können. Es werden keine neuen, bisher gänzlich unberührten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Vorhandene Erschließungs-

---

<sup>1</sup> LEWATANA – Consulting Biologists: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den BP 91 „Klaashof“, vom 04.08.2023





ße“ erfolgt. Diese ist für die Aufnahme der zusätzlichen Verkehre als ausreichend dimensioniert anzusehen.

Lärmtechnische Auswirkungen sind aufgrund der Umgebungsnutzungen und der Abstände zur geplanten Bebauung nicht zu erwarten. Die Geruchsimmissionen des nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes (Tierhaltung) wurden bereits im Rahmen von Bauvorhaben, die näher am Betrieb liegen, untersucht. Die Ergebnisse können im Rahmen der hier vorliegenden Planung verwendet werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Die zukünftigen Nutzungen werden sich in den vorhandenen Siedlungsabschnitt einfügen.

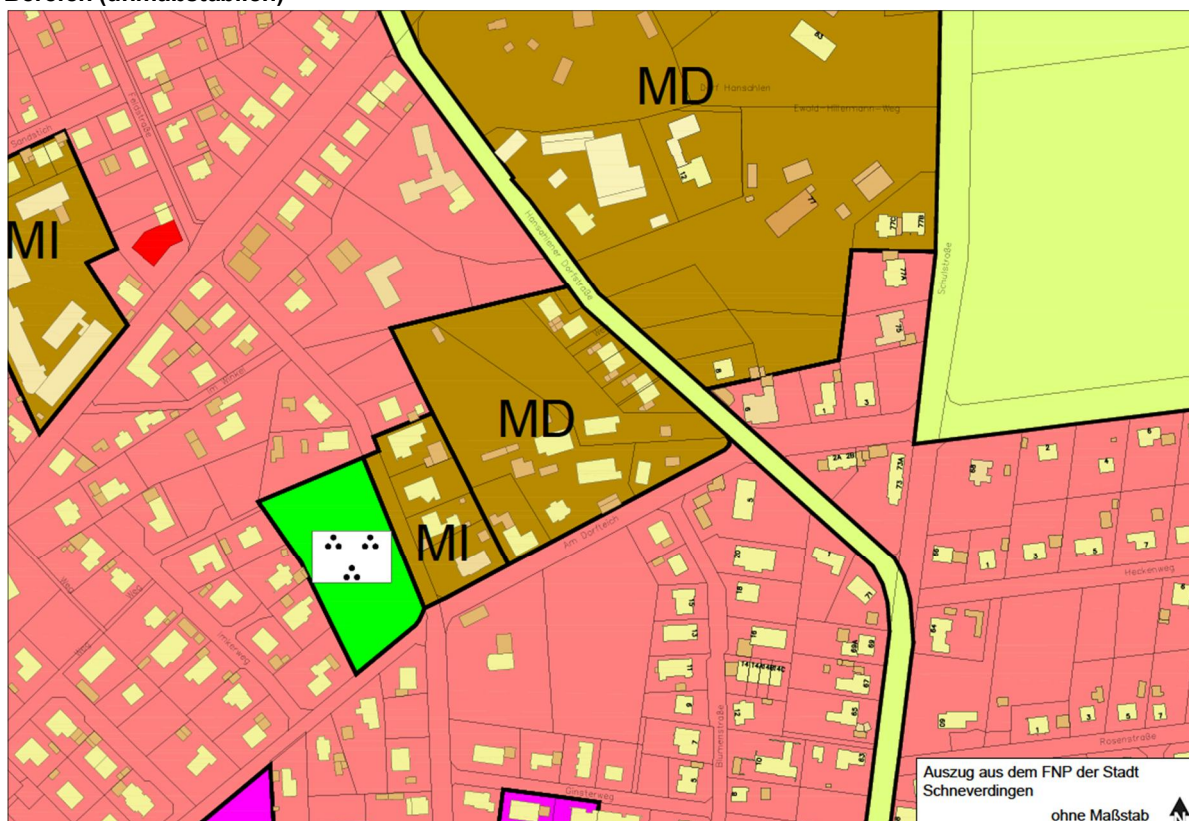
### 3 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

#### 3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

##### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schneverdingen stellt das Plangebiet überwiegend als Dorfgebiet dar. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der 9. Berichtigung anzupassen.

**Abbildung 3: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schneverdingen für den östlichen Bereich (unmaßstäblich)**



##### Raumordnung

##### Landesraumordnungsprogramm

Gemäß § 4 (1) ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.



In der zeichnerischen Darstellung der LROP-Verordnung 2022 sind keine Vorgaben enthalten, die bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 91 zu berücksichtigen wären.

Nach Punkt 2.1.01 des LROP (2022) soll die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis bedarfsgerecht und auf das zentralörtliche System ausgerichtet erfolgen. Ferner hat die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte ausgerichtet zu erfolgen (LROP 2.1 02). Diesen Zielsetzungen entspricht die Planung in außerordentlichem Maße, da sie eine bedarfsgerechte Wohnbaulandentwicklung in Schneverdingen vorsieht.

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

#### Regionales Raumordnungsprogramm

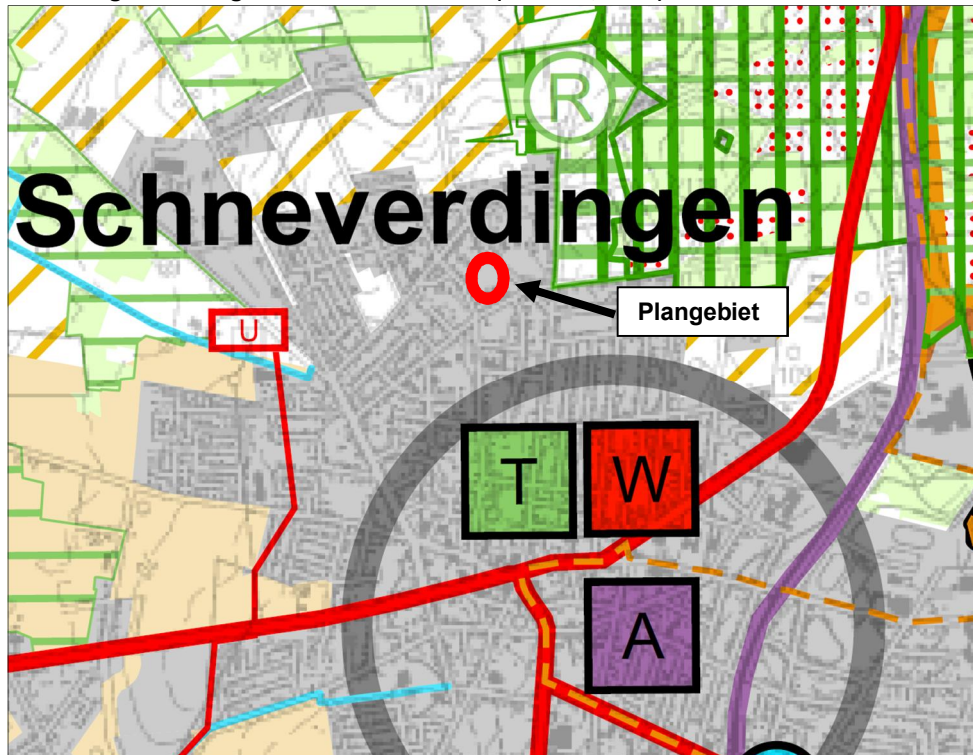
Am 25. September 2015 hat der Kreistag des Landkreises Heidekreis beschlossen, für den Entwurf 2015 des »Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis« (RROP 2015) das Beteiligungsverfahren gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 3 (2, 3) Niedersächsisches Raumordnungsgesetz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

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

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

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

Abbildung 4: Auszug RROP LK Heidekreis (Entwurf, 2015)



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

- Siedlungsbereich

Für Schneverdingen gilt, siehe RROP 2015 2.2.1 01, dass im Landkreis Heidekreis eine vielfältige, regionaltypische, ökologisch angepasste und an den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen ausgerichtete Siedlungsstruktur erhalten und entwickelt werden soll. Auch diesen Zielen kommt die Planung am Standort mit einer Nachverdichtung im bestehenden Siedlungszusammenhang nach. Zur Sicherung und Entwicklung eines bedarfsgerechten Angebots an Wohnraum werden die in der Begründung aufgeführten Zentralen Orte als »Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten« in der Zeichnerischen Darstellung festgelegt (RROP 2.1.1 02). Auch diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Somit ist festzuhalten, dass die Planung zur Nachverdichtung von bisher ungenutzten Freiflächen im bestehenden Siedlungszusammenhang mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren ist.

### 3.2 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

### 3.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren erkennbar nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

### **3.4 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen**

#### Altlasten / Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

#### Denkmalschutz

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

#### Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Gemäß § 9 (2) NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Folien und Vlies sowie mit Mineralstoffen wie Steinen, Kies o.ä. ist unzulässig.

#### Vorsorgender Artenschutz

Für bauliche Maßnahmen im Außenbereich, insb. Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung gilt: Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Das gilt auch für die auf der Fläche vorhandenen Asthaufen, die Brutplatz u.a. für den Zaunkönig bietet. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen (ökologische Baubegleitung).

Sollten sich die Baumaßnahmen bzw. die Entfernung von Gehölzen und Vegetation um mindestens ein Jahr verzögern ist die Entstehung neuer Höhlenstrukturen/Baumhöhlen (z.B. Spechthöhlen) nicht auszuschließen, so dass in einem solchen Fall das Gehölz vor Fällung auf Fledermausbesatz zu prüfen wäre.

#### Beschränkte Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Die Verwendung fossiler Energieträger im Plangebiet ist unzulässig.

## **4 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind allgemein zulässig (§ 4 (2) BauNVO):

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig (§ 4 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### Ausschluss von baulichen Nutzungen:

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen, § 4 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe, § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen, § 4 (4) Nr. 5 BauNVO

sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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.

Gemäß der Zielsetzung kann eine innerörtliche Nachverdichtung vorgenommen werden und Flächen im Außenbereich können geschont werden.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe**

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

Für das Allgemeine Wohngebiet ist unter Berücksichtigung der zu erwartenden Grundstücksgrößen eine GRZ von 0,3 festgesetzt. D.h. im Baugebiet WA zum Beispiel dürfen max. 30% der Grundstücksfläche durch bauliche (Haupt-) Anlagen überbaut werden. Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Versiegelung bis zu einer Gesamtversiegelung von 40% überschritten werden. Anlagen im genannten Sinne sind z.B. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten oder Gartenhäuschen. Die „Standardregelung“ des § 19 (4) BauNVO greift somit nicht, da dies dem hier vorgesehenen aufgelockerten Baugebiet zuwiderlaufen würde. Zudem sind die örtlichen Verhältnisse mit Blick auf eine Oberflächenwasserversickerung nicht optimal, vgl. Abschnitt 4.8, weswegen der Grad zulässiger Versiegelung hier reduziert wird.

Grundsätzlich gilt eine Eingeschossigkeit als zulässig, sprich ein Vollgeschoss zzgl. des nach NBauO § 2 Abs. 7 zulässigen Dachgeschossausbaus. Eine Dachgeschossausnutzung im Rahmen der 2/3-Regelung der NBauO (nicht Vollgeschoss im Dach) ist hier 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. Ergänzend wird die Anzahl der Wohneinheiten reglementiert, um eine Einfügung der Bebauungsstruktur in die Umgebung zu gewährleisten und mit Blick auf die schmale Zuwegung auch das Verkehrsaufkommen zu regulieren. Ähnliche Zielsetzung hat die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen von 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 400 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften: Das Baugebiet soll sich nicht wesentlich von den umge-

benden Grundstücken unterscheiden. Im Sinne des § 13a BauGB soll eine innerörtliche Nachverdichtung erfolgen, jedoch in einem, dem Umfeld entsprechenden Maßstab.

Für das Baugebiet 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.

Mit diesen Festsetzungen kann eine bedarfsgerechte und gute Ausnutzung der Baugrundstücke erzielt und gleichzeitig gewährleistet werden, dass sich die neuen Gebäude in den bestehenden Siedlungsabschnitt einfügen. In diesem Sinne ergänzend zu verstehen ist die einschränkende Regelung zu Bodenbewegungen auf den Privatgrundstücken, vgl. textliche Festsetzungen zur Eingriffsminderung. Zielsetzung 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).

### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Garagen und Nebenanlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Wohnbaugebiete werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO '90) festgesetzt. Um möglichst viel Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Anordnung der Gebäude einzuräumen, werden diese Flächen großzügig dimensioniert. Hierbei werden unterschiedlich breite Flächen als Abstandsflächen (sog. Bauwisch) vorgesehen, die einerseits die Anforderungen künftiger Bebauung, andererseits nachbarschaftliche Aspekte berücksichtigen. Letzteres betrifft vor allem die recht nah angrenzenden Nachbargebäude im Westen und Osten, wo 6 m Abstand einzuhalten sind. Der 4 m Abstand im Norden begründet sich im Wurzelschutz der angrenzenden Bäume (Nachbargrundstück). Entlang der Südkante wird der Mindestabstand festgesetzt, da die Plangrundstücke dort weniger Tiefe aufweisen und die Ausnutzung dort sonst unverhältnismäßig eingeschränkt wäre.

Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und im 4 m bzw. 6 m tiefen nicht überbaubaren Bereich (sog. Bauwisch) entlang der nördlichen bzw. westlichen Plangebietsgrenze unzulässig, § 23 (5) BauNVO. Begründung: Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sollen die ersten Meter des Bauwischs von baulichen Nebenanlagen in Form von Gebäuden frei gehalten werden, erstens aus gestalterischen Gründen (das Straßenbild soll nicht von diesen Nebenbauten, die regelmäßig in diversesten Erscheinungsformen auftreten, geprägt werden) und zweitens aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtbeziehungen gegenüber passierenden Fußgängern / Radfahrern). Im hinteren Bauwisch hingegen sollen derlei Gebäude zulässig sein, um eine optimale Grundstücksausnutzung zu ermöglichen – Ausnahme: Gegenüber den relativ nah angrenzenden westlichen Nachbargebäuden und im nördlichen Bauwisch gilt dies nicht. Im Westen wurde die Baugrenze auf 6 m zurückgenommen, um angemessenen Abstand zu den gewachsenen älteren Baustrukturen zu wahren. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass mit Blick auf die Entwässerung von einer Aufschüttung des Areals auszugehen ist. Mit den Festsetzungen (Lage der Baugrenze zzgl. Unzulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen als Gebäude) sollen die nachbarschaftlichen Interessen gewahrt werden, vgl. dazu auch 8.3 der textlichen Festsetzungen. Im nördlichen 4 m-Bauwisch soll die Unzulässigkeit von Garagen und Nebengebäuden die Beeinträchtigung der Wurzelbereiche der angrenzenden Großbäume auf dem Nachbargrundstück verhindern.

Für alle anderen Bereiche gilt in Hinblick auf die Lage von Garagen auch in hinterliegenden Grundstücksbereichen, 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. Im Süden grenzen vornehmlich Nebengebäude an, im Osten, im Übergang zur Hansahlener Dorfstraße, handelt es sich vergleichsweise neue Bebauung, deren Nebengebäude z.T. selbst im Bauwich liegen, und die aufgrund ihres Alters noch keine gewachsenen Bebauungsstrukturen mit langfristiger Wohnruhe darstellen.

#### **4.4 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 öffentlichen Verkehrsflächen. Mit der Höhenreglementierung bei festen Materialien soll ein möglichst offener, einladender Straßenraum gewährleistet werden.

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

#### **4.5 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.

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.

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>3</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 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 Mindestanfor-

---

<sup>3</sup> KfW: Kreditanstalt für Wiederaufbau

derungen des Gebäudeenergiegesetz<sup>4</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.

#### 4.6 Immissionen

##### Lärm:

Lärmtechnische Auswirkungen sind aufgrund der Umgebungsnutzungen und der Abstände zur geplanten Bebauung nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Durch die Lage als Hinterliegerbebauung und den daraus resultierenden Abstand und die Abschirmung durch die straßenbegleitenden Gebäude, sind auch von der „Hansahlener Dorfstraße“ keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die geplante Wohnbebauung zu erwarten.

Einer vertiefenden Betrachtung bedürfen jedoch Lärmemissionen, die von Luft-Wärmepumpen und ähnlichen Geräten ausgehen, die im Zuge der „Energiewende“ voraussichtlich künftig vermehrt zum Einsatz kommen werden. Insbesondere tieffrequente Geräusche, die von den Geräten ausgehen können, werden vielfach als äußerst störend empfunden, wenn die Geräuschabstrahlung unmittelbar an oder in kurzer Entfernung zu Nachbargrenze erfolgt.

Die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz hat mit Datum vom 24.03.2020 einen Leitfaden herausgebracht, der die Verbesserung des von solchen Geräten ausgehenden Lärmschutzes zum Ziel hat<sup>5</sup>. Dieser Leitfaden liegt der Stadt Schneverdingen vor und kann dort durch den Bauherren angefordert werden.

Der Leitfaden macht Vorgaben für die Ermittlung von Schalleistungspegeln stationärer Geräte und benennt auf dieser Basis erforderliche Abstände zu schutzbedürftiger Bebauung, abhängig von der Baugebietsnutzung.

Für Schallemissionen unter 48 dB(A) liegt der erforderliche Abstand zum nächsten Immissionsort unter 3 m. D.h. ein Gerät könnte an der Grundstücksgrenze aufgestellt werden. Bei Schallemissionen > 48 dB(A) gibt folgende Tabelle eine Orientierung bezüglich der Abstände.

Der Leitfaden gibt abschließend Hinweise zur Auswahl und zur Aufstellung von Klimageräten und Luftwärmepumpen, sprich mit welchen Maßnahmen der Entstehung und Ausbreitung von Geräuschen frühzeitig entgegengewirkt werden kann.

---

<sup>4</sup> Quelle: [www.verbraucherzentrale.de](http://www.verbraucherzentrale.de)

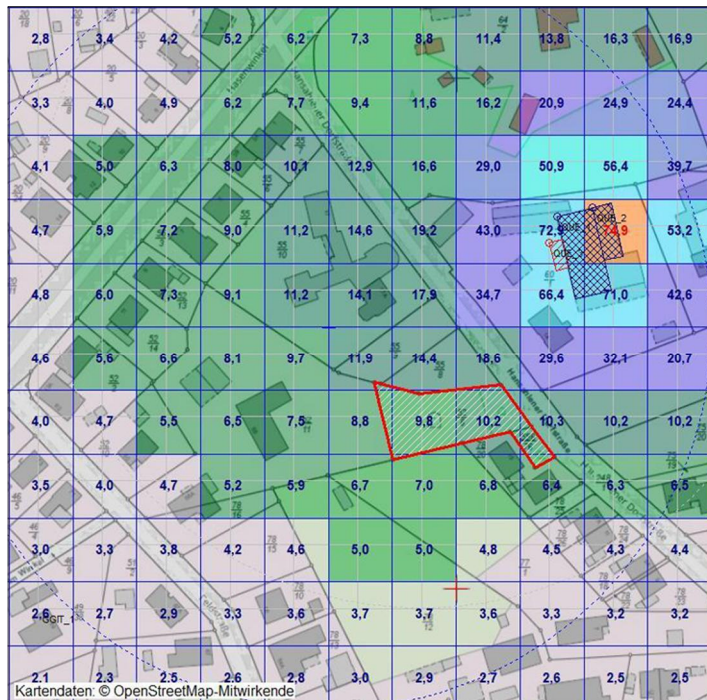
<sup>5</sup> Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke), aktualisiert durch Beschluss der 139 LAI-Sitzung vom 24.03.2020.



Schall- emission	Abstand zum nächsten Immissi- onsort in		
	WR	WA	MD, MI MK, MU
48 dB	3,0 m	< 3.0 m	< 3.0 m
49 dB	3,4 m	< 3.0 m	< 3.0 m
50 dB	3,9 m	< 3.0 m	< 3.0 m
51 dB	4,5 m	< 3.0 m	< 3.0 m
52 dB	5,2 m	< 3.0 m	< 3.0 m
53 dB	5,9 m	3,0 m	< 3.0 m
54 dB	6,7 m	3,4 m	< 3.0 m
55 dB	7,6 m	3,9 m	< 3.0 m
56 dB	8,6 m	4,5 m	< 3.0 m
57 dB	9,7 m	5,2 m	< 3.0 m
58 dB	10,9 m	5,9 m	3,0 m
59 dB	12,3 m	6,7 m	3,4 m
60 dB	13,9 m	7,6 m	3,9 m
61 dB	15,6 m	8,6 m	4,5 m
62 dB	17,6 m	9,7 m	5,2 m
63 dB	19,7 m	10,9 m	5,9 m
64 dB	22,2 m	12,3 m	6,7 m
65 dB	23,7 m	13,9 m	7,6 m
66 dB	25,4 m	15,6 m	8,6 m
67 dB	27,3 m	17,6 m	9,7 m
68 dB	29,4 m	19,7 m	10,9 m
69 dB	31,8 m	22,2 m	12,3 m
70 dB	34,4 m	23,7 m	13,9 m

Geruch:

Die Geruchsimmissionen des nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes (Tierhaltung) wurden bereits im Rahmen von Bauvorhaben, die näher am Betrieb liegen, untersucht, vgl. Anlage 1 zu dieser Begründung. Die Ergebnisse können im Rahmen der hier vorliegenden Planung verwendet werden. Es ist der Geruchsimmissionsprognose zu entnehmen, dass im Plangebiet die Immissionswerte von 10 % von Allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden. Darüber hinaus rückt die geplante Wohnbebauung nicht näher an die Hofstelle heran.

**Abbildung 5: Geruchsimmissionsprognose<sup>6</sup>**

Die zukünftigen Nutzungen werden sich in den Siedlungsabschnitt einfügen. Eine Prüfung der Zulässigkeit und der Verträglichkeit der geplanten Einzelvorhaben erfolgt auf Ebene der Bauantragstellung.

#### 4.7 Erschließung

Die äußere Kfz-Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Stichweg mit Wendeanlage im Osten an die „Hansahlener Dorfstraße“. Diese stellt sich für die Aufnahme der zu erwartenden Verkehre als ausreichend dimensioniert dar. Der Stichweg wird auf einer Breite von 11 m vorgesehen. Die Details bleiben der Erschließungsplanung vorbehalten.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Pro Grundstück ist nur eine Zuwegung mit einer Breite von max. 5,0 m zulässig. Diese muss auch den Zugang zum Grundstück enthalten.

Der Nachweis der erforderlichen Einstellplätze erfolgt auf dem Grundstück.

Radverkehr: Die angrenzenden Straßen sind auch für die Aufnahme des zu erwartenden Radverkehrs ausreichend dimensioniert.

#### 4.8 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Anfallendes Regenwasser befestigter Oberflächen ist gem. der Ergebnisse des Baugrundgutachtens, vgl. Anlage 2, auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. bei öffentlichen Flächen im öffentlichen Raum zu versickern oder auf dem jeweiligen Grundstück zu verwenden.

Gemäß Bodengutachten weist der Untergrund im Untersuchungsgebiet einen homogenen Aufbau auf. Unterhalb der humosen Oberböden wurden flächendeckend glazifluviale Sande angetroffen, die grundsätzlich als Versickerungshorizont geeignet sind. Bei der Versickerungsplanung ist der vorgeschriebene Abstand zum Grundwasserspiegel (HGW) von

<sup>6</sup> TÜV Nord Umweltschutz GmbH: „Bauleitplanung im Umfeld der Hofstelle Riebesehl“, vom 08.07.2023

mindestens 1,00 m zu berücksichtigen. Aufgrund der bindigen Böden im Liegenden der Untersuchungsfläche, mit wasserstauenden Eigenschaften ( $k_f$ -Wert  $< 5,0 \times 10^{-6}$  m/s), ist für eine Versickerung ggf. zusätzlicher Sickerraum zu schaffen. Ein Bodenaustausch hat mit einem sickerfähigen Material (z.B. weitgestuftes Sand-Kies-Gemisch) zu erfolgen<sup>7</sup>.

Zulässig ist:

- Versickerung über die belebte Bodenzone - dazu gehören auch straßenbegleitende Mulden,
- Versickerung über ein Mulden-/Rigolensystem.

Die Maßnahmen sind erlaubnis- / genehmigungspflichtig nach Nds. Wassergesetz, NWG. Nähere Nachweise hierzu müssen Gegenstand des Bauantragsverfahrens sein.

#### 4.9 Grünordnung

Im Plangebiet befinden sich keine schützenswerten Gehölzbestände. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich kann auf eine Eingrünung des Plangebietes verzichtet werden.

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. Neben der Ortsbildpflege soll damit auch Lebensraum für Insekten und die Avifauna geschaffen werden.

Pflanzliste:

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

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

##### Bäume 3. Ordnung – Hochstämme

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

##### Sträucher / Heister

Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Crataegus sp. (Weißdorn)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Corylus avellana (Hasel)  
Acer campestre (Feldahorn)  
Prunus avium (Waldkirsche)  
Rosa canina (Hundsrose)

##### Hecke

Acer campestre (Feldahorn)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

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

- Malus (Apfel):

Altländer Pfannkuchen  
Celler Dickstiel (Krügers Dickstiel)  
Finkenwerder Herbstprinz  
Jacob Lebel

- Birnen:

Clapps Liebling  
Frühe von Trevoux  
Gellerts Butterbirne  
Graf Moltke

<sup>7</sup> GeoService Schaffert: Geotechnischer Ergebnisbericht, Erschließung eines Wohngebietes – Versickerungsfähigkeit, vom 07.07.2022

Kaiser Wilhelm	Gräfin von Paris
Prinzenapfel	Grüne Magdalene
Purpurroter Cousinot	Gute Graue
Ülzener Rambour	Rote Bergamotte
Weißer Klarapfel	Speckbirne
Wintergoldparmäne	Bürgermeisterbirne (Köstliche aus Charneux)
Wohlschmeckender aus Vierlanden	

- Kirsche:	- Pflaumen:
Büttners Rote Knorpelkirsche	Anna Spät
Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche	Gelbe Eierpflaume
Große Prinzessinkirsche	Hauszwetsche
Große Schwarze Knorpelkirsche	Nancy Mirabelle

Grundstücks- oder Gebäudeaußenbeleuchtung / -bestrahlung auf Wohnbaugrundstücken ist unzulässig, ausgenommen mit Abschaltvorrichtung versehene und / oder bewegungsge- steuerte Beleuchtung zum Zwecke der Markierung von Zuwegungen und Hauseingangsbe- reichen, § 9 (1) Nr. 20, 24 BauGB.

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

Weitere grünordnerische Festsetzungen ergeben sich aufgrund der Lage im bereits bebau- ten Siedlungszusammenhang nicht.

#### Wald:

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Gehölzbestände. Diese wurden sei- nerzeit als Wald gem. NWaldLG eingestuft. Im Vorfeld der Planung wurde hier jedoch eine entsprechende Waldumwandlung durchgeführt. Besondere einzuhaltende Abstände ergeben sich daher nicht.

#### **4.10 Ver- und Entsorgung**

Zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sowie zur Beseitigung des Abwassers kann das Plangebiet über die geplante Stichstraße an bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

Die Abfallentsorgung ist durch den Entsorgungsträger gewährleistet.

#### Brandschutz:

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

Bei der zu erwartenden Bauart (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen) ist eine Menge von mind. 800 l/min über mindestens 2 h Nutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten, wobei eine Entnahmestelle max. 150 m entfernt sein darf.

Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Stadt Schneverdingen.

## 5 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, der unter den Anwendungsbereich des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13a BauGB fällt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Ungeachtet dessen müssen im Zuge der vorliegenden Planung artenschutzrechtliche Belange mit betrachtet werden.

Das Plangebiet wird geprägt von Freiflächen (Grünland) und stellen sich somit von allgemeiner Bedeutung dar. Das bedeutet, dass unbenommen des Eingriffsdispenses des § 13a BauGB, auch tatsächlich nur Biotoptypen allgemeiner Bedeutung betroffen sind, deren planbedingte Beseitigung nicht nachhaltig wirkt. Das Plangebiet wird geprägt durch halbruderales Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM) sowie Siedlungsbiotope. Diese wurden artenschutzrechtlich vom Büro LEWATANA – Consulting Biologists im „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den BP 91 „Klaashof“, vom 04.08.2023 untersucht, vgl. Anlage 3. Als Ergebnis ist u.a. festzuhalten, dass zu der Artengruppe der Reptilien keine Nachweise erbracht werden konnten.

Bezüglich der kartierten Vegetations-/Gehölzbestände handelt es sich vorwiegend um halbruderales Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM) sowie Siedlungsbiotope. Besonders oder streng geschützte Biotope bzw. Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie konnten nicht identifiziert werden, so dass durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

Im Rahmen der Brutvogelkartierungen konnten insgesamt 17 Arten nachgewiesen werden. Für zwei Arten konnte ein Brutnachweis und für zehn Arten ein Brutverdacht festgestellt werden. Als einzige planungsrelevante Vogelart sowohl mit Brutnachweis als auch mit Brutverdacht wurde der Star nachgewiesen. Sämtliche Nachweise dieser Art befinden sich außerhalb der Planfläche. Bei allen anderen erfassten Arten mit Brutrevier handelt es sich um allgemein häufige, weit verbreitete und ungefährdete Vogelarten mit derzeit günstigem Erhaltungszustand, die als eine Gruppe der „ungefährdeten Brutvögel mit Siedlungs-, Hecken- und Waldbindung“ zusammengefasst werden. So sind insgesamt, bei der Betrachtung der Vögel, artenschutzrechtlich relevante Wirkungen in erheblichem Maße nicht erkennbar. Um eine Verletzung des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Demnach darf eine Entfernung von Gehölzen/Vegetation nicht während der Brutzeit vom 1. März bis 30. September erfolgen.

Im Untersuchungsgebiet ist eine baubedingte Zerstörung/Entfernung von Fledermausquartieren und den damit verbundenen möglichen Tötungen/Verletzungen von Fledermäusen bei einer zeitnahen Umsetzung nicht zu erwarten, da sich im Plangebiet keine Fledermausquartiere befinden. Sollten sich die Baumaßnahmen bzw. die Entfernung von Gehölzen und Vegetation jedoch um mindestens ein Jahr verzögern, ist die Entstehung neuer Baumhöhlen (z.B. Spechthöhlen) nicht auszuschließen, so dass in einem solchen Fall das Gehölz vor Fällung erneut zu prüfen wäre. Das Plangebiet stellt weder ein essenzieller Funktionsraum (Quartierstandort, essenzielles Jagdgebiet), noch ein Vernetzungselement (Dunkelkorridor) zwischen Quartieren und Jagdhabitaten der erfassten Fledermausarten dar, so dass das Plangebiet insgesamt eine untergeordnete Rolle für die lokale Fledermausfauna spielt. Demzufolge sind keine erheblichen betriebsbedingten Wirkungen durch das Vorhaben auf Fledermäuse bzw. auf den Erhaltungszustand der lokalen Fledermauspopulationen zu beschreiben und es kann von einem Nicht-Eintreten des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgegangen werden<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> LEWATANA – Consulting Biologists: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den BP 91 „Klaashof“, vom 04.08.2023

Ergänzend zum angesprochenen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fand durch das Büro LEWATANA – Consulting Biologists eine „Faunistische Untersuchung an Heuschrecken“ statt, siehe Anlage 4. Es wurden sieben Heuschreckenarten nachgewiesen, jedoch keine besonders oder streng geschützten Arten. Dennoch empfiehlt der Gutachter folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- Für die Baufeldfreimachung sollte eine tiefe Mahd durchgeführt und das Mähgut auf einer geeigneten Fläche ausgebracht werden (keine Mulchmahd)
- Alle nicht vom Vorhaben betroffenen Säume sollten während der Bauzeiten vorm befahren geschützt werden
- mögliche Grünflächen möglichst als zweischürige Wiesen (Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchmahd) angelegt werden

Letztgenanntem Punkt kann mangels geeigneter Grünflächen im Plangebiet nicht nachgekommen werden. Die beiden erstgenannten Punkte werden als Maßnahme zur Eingriffsminderung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Durch das Planvorhaben werden im Hinblick auf die Artengruppe der Heuschrecken keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst<sup>9</sup>.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Besondere, schutzwürdige Böden liegen im Plangebiet nicht vor.

Zur Bodeninanspruchnahme ist anzuführen, dass nur eine kleinflächige zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen durch die vorliegende Planung zulässig und möglich sein wird und die Umgebung sich bereits als vorgeprägt darstellt. Es handelt sich um eine Grünlandfläche inmitten des bereits bestehenden Siedlungsbereiches im Norden von Schneverdingen.

## **6 Abwägung und Beschluss der Begründung**

### Abwägung:

-

### Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Schneverdingen in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Schneverdingen, den

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

<sup>9</sup> LEWATANA – Consulting Biologists: Faunistische Untersuchung an Heuschrecken (Orthoptera) für den BP 91 „Klaashof“, vom 22.08.2023