

Stadt Schneeverdingen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Schneeverdingen Nr. 93
"Gewerbegebiet Veersebogen West" mit
örtlichen Bauvorschriften

- Begründung -

Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Stand: 12.02.2024

Bearbeitung:

HP H&P Ingenieure
& Laatzten / Soltau

Teil A:	4
1 Planaufstellung / Rechtsgrundlagen	4
1.2 Planunterlage	4
2 Einleitung	5
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Planungserfordernis	6
3 Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen	6
3.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept - Standortalternativen	6
3.2 Überblick über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung	6
3.3 Raumordnung und Landesplanung	7
3.4 Belange benachbarter Gemeinden	10
3.5 Bauleitplanung	10
3.5.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	10
3.5.2 Verbindliche Bauleitplanung	11
4 Städtebauliche Situation / Beschreibung des Plangebietes	13
5 Planungsinhalte	14
5.1 Zulässigkeit baulicher Anlagen	14
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen	16
5.1.3 Bauweise	16
5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	16
5.2 Örtliche Bauvorschriften	16
5.3 Klimaschutz / Nachhaltigkeit	17
5.4 Verkehrliche Erschließung / Straßenverkehrsflächen	17
5.5 Grünordnung / Grünflächen	18
5.5.1 Festsetzungen zur Kompensation im Plangebiet	18
5.5.2 Festsetzungen zur Kompensation außerhalb des Plangebietes	18
6 Städtebauliche Belange	18
6.1 Belange des Verkehrs	18
6.2 Belange des Immissionsschutzes	19
6.2.1 Immissionen Gewerbe	19
6.3 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft	19
6.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes	19
6.3.2 Landschaftsbild	20
6.3.3 Eingriffsvermeidung	20
6.3.4 Artenschutz	20
6.3.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	21

6.4	Belange der Denkmalpflege	21
6.5	Belange der Wasserwirtschaft	21
6.6	Belange des Brandschutzes	21
6.7	Belange des Bildungswesens	21
7	Ver- und Entsorgung	22
7.1	Wasser- und Stromversorgung	22
7.2	Abwasserbeseitigung	22
7.3	Oberflächenentwässerung	22
7.4	Müllbeseitigung	22
7.5	Altablagerungen	22
7.6	Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband	22
8	Sonstige Hinweise	23
8.1	Kosten	23
9	Flächenbilanzierung	23
	Teil B:	24
10	Umweltbericht	24
11	Quellenangaben:	35
	Teil C:	36
	Abwägung und Beschlussfassung	36

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs.....	5
Abbildung 2:Ausschnitt RROP 2015, Entwurf (Plangebiet markiert).....	9
Abbildung 3:Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1979).....	11
Abbildung 4: Übersicht verbindliche Bebauungspläne.....	12
Abbildung 5: B-Plan Nr. Nr. 60 „Südring“ (Auszug, unmaßstäblich).....	12
Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 83 „Erweiterung Gewerbegebiet Südring“ (Auszug, unmaßstäblich).....	13
Abbildung 7: Nutzungsstruktur im Plangebiet.....	14

Tabellenverzeichnis	Seite
----------------------------	--------------

-

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 20.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Schneverdingen Nr. 93 „Gewerbegebiet Veersebogen West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 93 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111).
- 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.

1.2 Planunterlage

Als Planunterlage der Satzung dient ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:5000. Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Planbereich und seine unmittelbare Umgebung relevanten baulichen Anlagen, Straßen usw. dar.

2 Einleitung

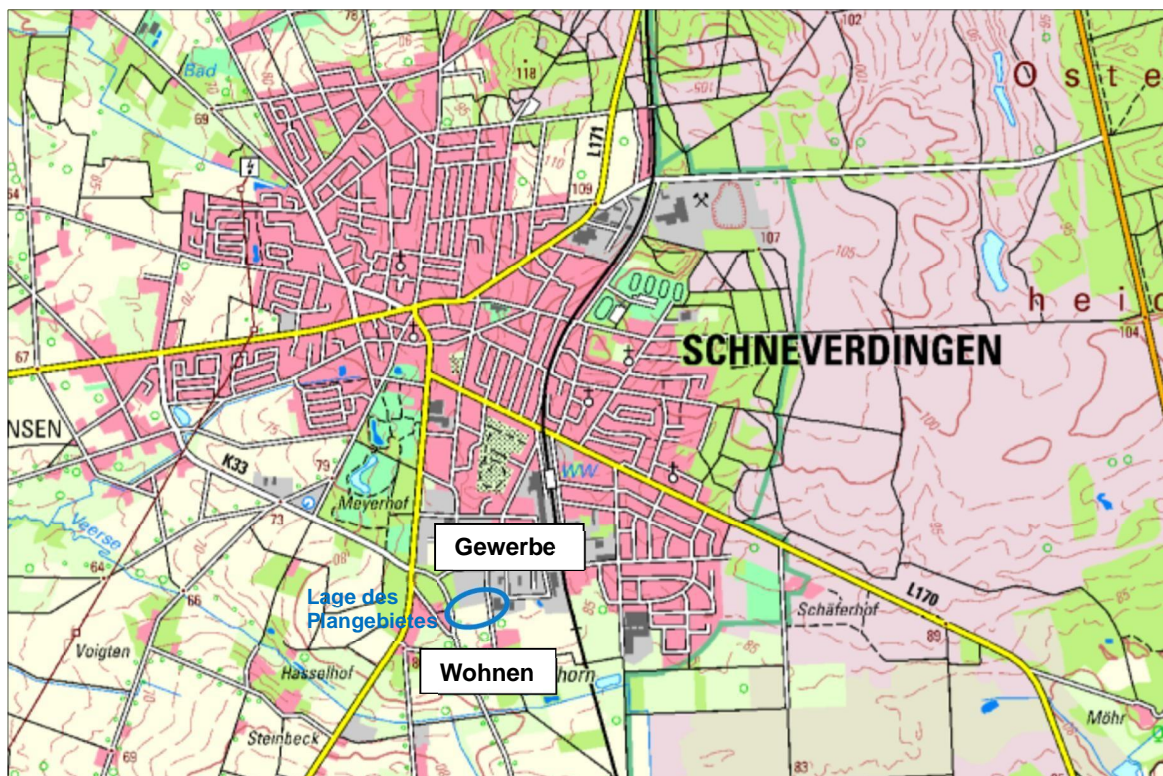
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Schneverdingen zwischen Hemsener Weg und Gallhorner Weg im Anschluss an das Gewerbegebiet Südring und umfasst derzeit intensiv genutzte Ackerflächen, bereits als Lagerflächen genutzte Flächen sowie eine Heckenpflanzung. Er wird begrenzt im Norden durch bestehende Gewerbegebietsflächen, im Osten durch den „Gallhorner Weg“ und sich daran anschließende weitere Gewerbeflächen sowie südöstlich geschlossene Gehölzbestände, die als Wald im Sinne des Nds. Waldgesetzes anzusprechen sind.

- Im Süden setzen sich die landwirtschaftlich genutzte Flächen weiter fort. Hier befinden sich auch Wohnnutzungen im Außenbereich.
- Im Westen durch den Hemsener Weg. Hier befindet sich ebenfalls Wohnbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,4 ha. Seine räumliche Lage ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs



Eine nähere Beschreibung des Plangebietes und seines Umfelds findet sich in Abschnitt 5 dieser Begründung.

2.2 Planungserfordernis

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung von Gewerbeflächen im Anschluss an die Gewerbegebiete im Bereich Südring zu ermöglichen. Obwohl eine Angebotsplanung vorliegt, dient die Planung vorrangig der Betriebserweiterung eines bereits im angrenzenden Gewerbegebiet ansässigen Betriebs. Der ortsansässige Betrieb hat bei der Stadt einen Antrag auf Bauleitplanung gestellt.

Die Stadt Schneverdingen möchte diesem Antrag nachkommen, weil sich die geplante Erweiterung als Arrondierung der Betriebsfläche am vorliegenden Standort in das räumliche Gefüge der angrenzenden Gewerbeflächen einbinden lässt, weil die Erschließung mit vertretbarem Aufwand hergestellt werden kann und weil überwiegend Biotoptypen von lediglich allgemeiner Bedeutung betroffen sind.

Das Planungserfordernis für den Bebauungsplan Nr. 93 begründet sich vordringlich in der Bestrebung der Stadt Schneverdingen, bestehenden mittelständischen Gewerbebetrieben Entwicklungsmöglichkeiten am bestehenden Standort anzubieten und diese somit vor Ort zu halten. Damit können Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.

Der B-Plan Nr. 60 „Südring“ (1997) wird in diesem Zuge überplant, um den Anschluss von der vorhandenen Gewerbefläche an den Bereich der Erweiterung auszugestalten.

3 Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept - Standortalternativen

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

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

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes vordringlich für einen ansässigen Betrieb,
- Nutzung der vorhandenen, hinreichend dimensionierten Erschließungsanlagen („Gallhorner Weg“).
- Sicherung einer Einbindung in den Landschaftsteilraum nach Süden durch hinreichende Randbegrünung.

3.2 Überblick über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Mit der Bauleitplanung einher gehen folgende voraussichtliche Auswirkungen:

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen,
- verkehrliche und betriebliche Emissionen der Gewerbefläche,

- zusätzliches Verkehrsaufkommen,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, insb. durch Versiegelungen.
- Auswirkungen auf die Wohnbebauung in der Umgebung
- Artenschutzrechtliche Aspekte sind betroffen und zur Entwurfsfassung näher zu untersuchen.

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

3.3 Raumordnung und Landesplanung

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

Für den B-Plan Nr. 93 sind bei aktuellem Verfahrensstand der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis 2015 (RROP-Entwurf 2015), das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Verordnung 2022), das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) und das Niedersächsische Raumordnungsgesetz (NROG) relevant.

Darüber hinaus zu beachten ist der länderübergreifende (Bundes-) Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

Landesraumordnungsprogramm

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

In der zeichnerischen Darstellung der LROP-Verordnung 2022 sind keine Vorgaben enthalten, die bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 93 zu berücksichtigen wären.

Auch in der beschreibenden Darstellung der LROP-Verordnung 2017 werden in Kapitel 1 die Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume dargelegt. Nach Punkt 1.1.1 07 des LROP (2017) sollen die ländlichen Regionen, wozu Schneverdingen zählt, sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiter entwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können. Diesen Zielsetzungen entspricht die Planung in außerordentlichem Maße, da durch die Planung vordringlich einem bereits ortsansässigen Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit/Verlagerungsmöglichkeit geboten wird.

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

Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

Auch für den Entwurf des RROPs gilt, dass gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Der Entwurf des RROP 2015 ist aktuell nicht mehr gültig. Unbenommen dessen sollen die Inhalte hier kurz überprüft und bewertet werden:

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

Das Plangebiet wird in der zeichnerischen Darstellung des RROPs als:

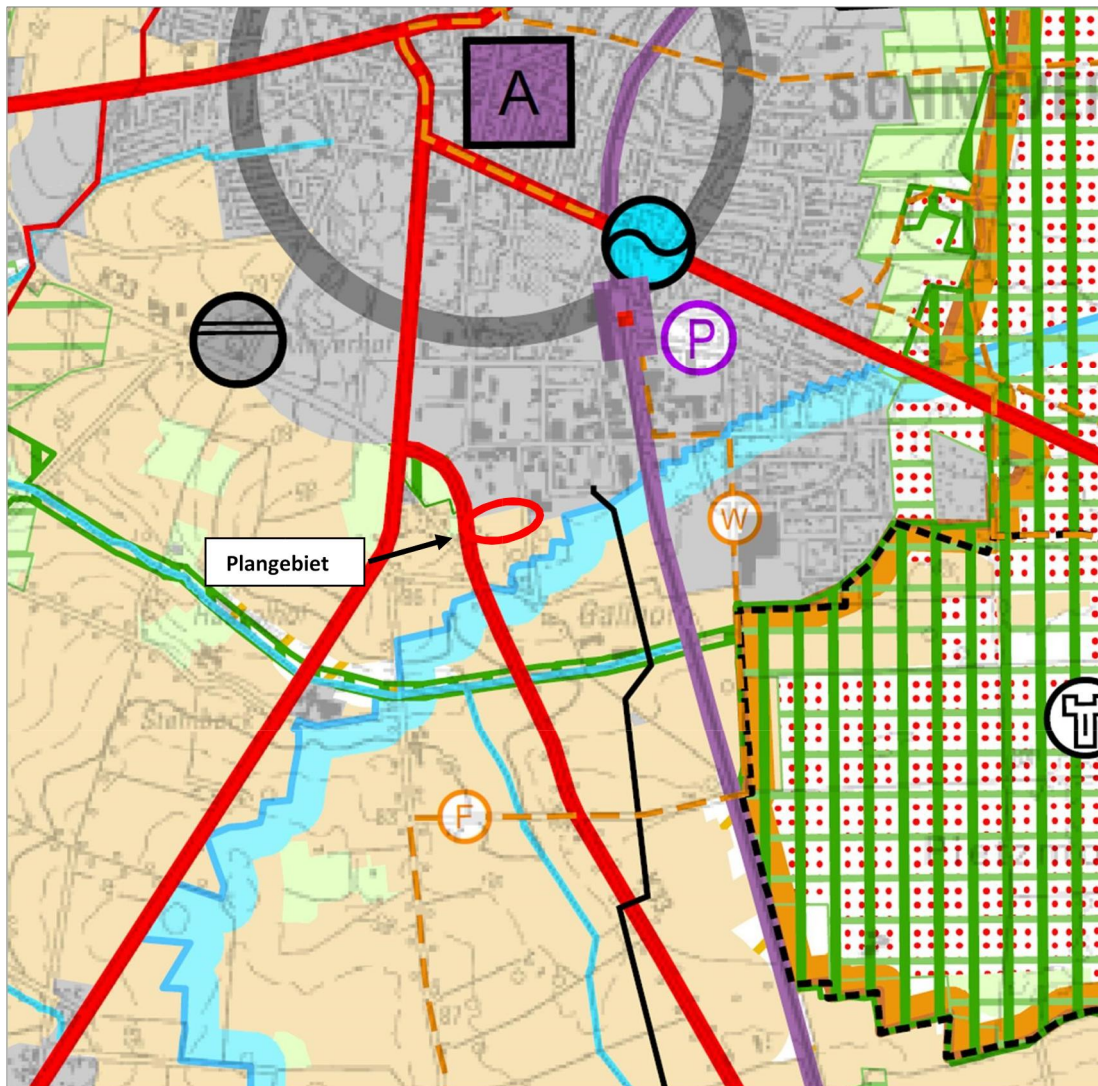
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – – aufgrund hohen Ertragspotenzials

dargestellt.

Das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft wird nicht beeinträchtigt und dieses setzt sich in Richtung Süden und Westen großflächig fort. Es handelt sich um eine monotone Agrarlandschaft.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes ist somit nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist durch die Planung nur ein geringer Teil des Vorbehaltsgebietes betroffen.

Abbildung 2: Ausschnitt RROP 2015, Entwurf (Plangebiet markiert)



(Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz

Im (Bundes-) Raumordnungsprogramm sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthalten, die zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen.

In Bezug auf das Hochwasserrisikomanagement, Plansatz I. 1.1 (Z) ist anzuführen, dass das Plangebiet nicht innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes liegt. In Bezug auf die Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse, Plansatz I. 2.1 (Z) sind auch keine unmittelbaren Folgewirkungen der Planungen erkennbar, weil mit der Bauleitplanung die technischen Voraussetzungen für eine örtliche Versickerung anfallenden Oberflächenwasser und damit eine Vermeidung oberflächlichen Abflusses geschaffen werden (sollen).

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Einzugsgebietes nach § 3 Nr. 13 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), sprich eines Flussmündungsgebietes - die Plansätze II. 1.2 (Z), II. 1.3 (Z) kommen damit nicht zur Anwendung, genauso wenig wie II. 2.3 (Z), betreffend ergänzende Festlegungen für Überschwemmungsgebiete nach § 76 Absatz I WHG vgl. dazu www.umweltkarten-niedersachsen.de (Themenkarte Hochwasserschutz).

Ebenfalls nicht relevant ist der Schutz vor Meeresüberflutungen gemäß der Plansätze in Abschnitt III.

Zusammenfassend ist die Stadt Schneverdingen zu der Auffassung gelangt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung inkl. des (Bundes-) Raumordnungsplans Hochwasserschutz vereinbar ist.

3.4 Belange benachbarter Gemeinden

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

3.5 Bauleitplanung

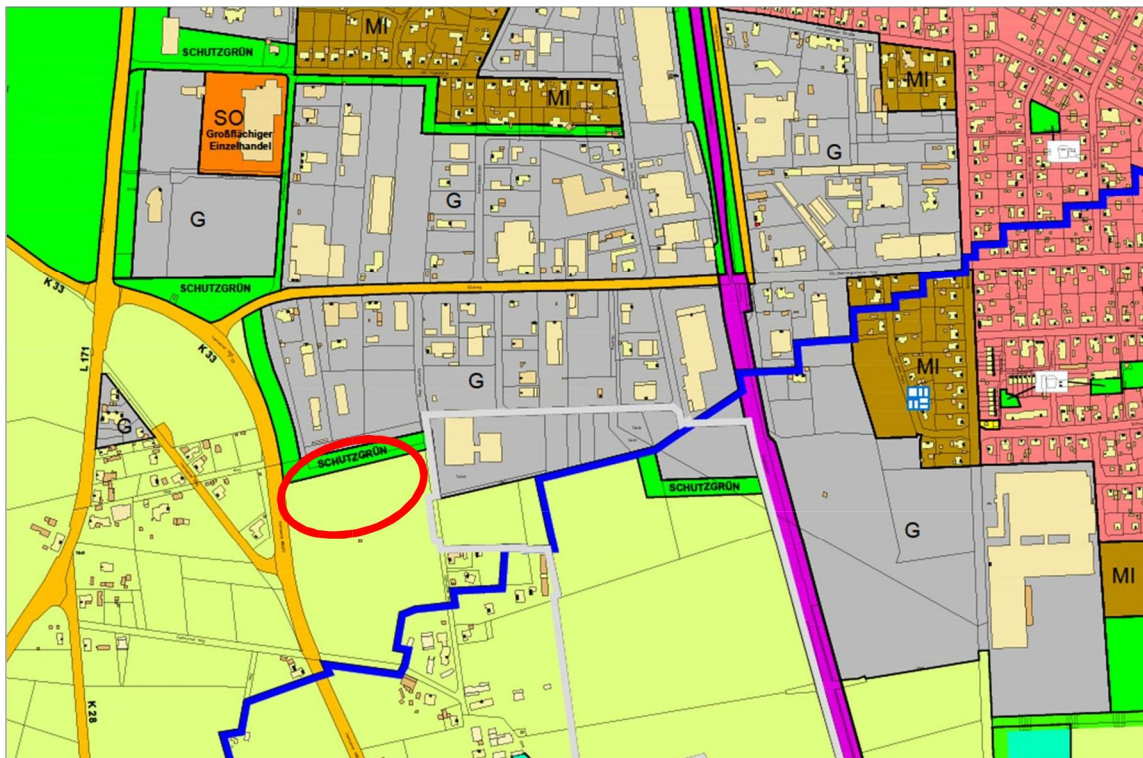
3.5.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schneverdingen stellt für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft und Schutzgrün dar (siehe Abbildung). Als Schutzgrün wird eine Grünfläche bezeichnet, die den bisherigen Abschluss des Gewerbegebiets gegenüber der freien Landschaft einfasst.

Im Norden und Osten grenzen gewerbliche Bauflächen an den Geltungsbereich des Plangebietes an. Im Süden setzen sich Flächen für die Landwirtschaft weiter fort. Im Westen grenzt eine Verkehrsfläche und daran anschließend Flächen für die Landwirtschaft an den Geltungsbereich an.

Der wirksame Flächennutzungsplan wird aktuell im Parallelverfahren mit dem Ziel geändert, eine gewerbliche Baufläche auszuweisen, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Abbildung 3:Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1979)



3.5.2 Verbindliche Bauleitplanung

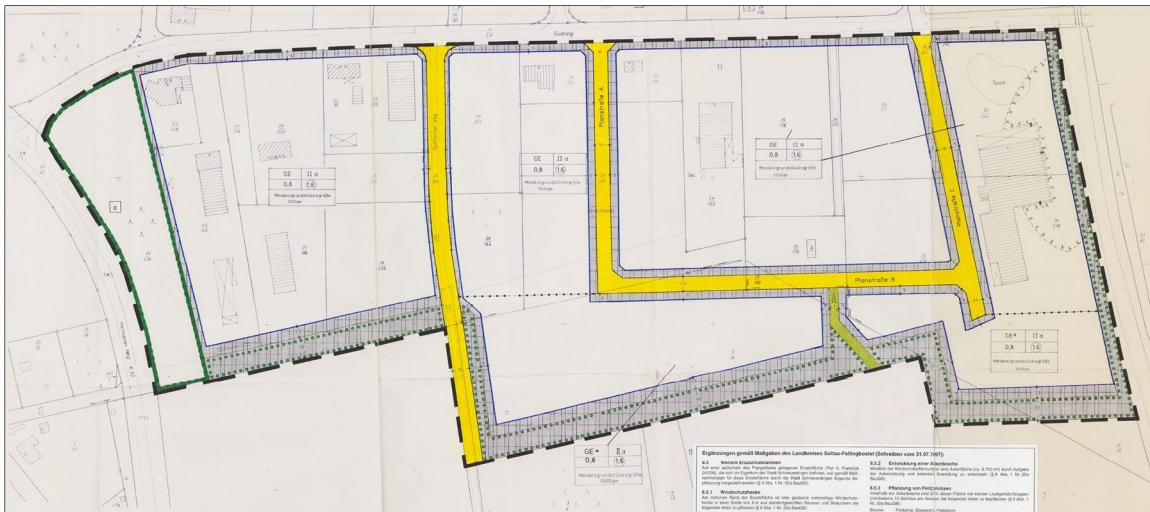
Einen Überblick über die an den Geltungsbereich des Plangebietes angrenzende verbindlichen Bauleitpläne gibt die nachstehende Abbildung.

Abbildung 4: Übersicht verbindliche Bebauungspläne¹



Der Bebauungsplan Nr. 60 „Südring“ (1997) umfasst die nördlich gelegenen Gewerbeflächen und wird im Süden des Geltungsbereichs durch den Bebauungsplan Nr. 93 überlagert. In diesem Teilbereich ist eine Gewerbefläche und ein Pflanzstreifen festgesetzt.

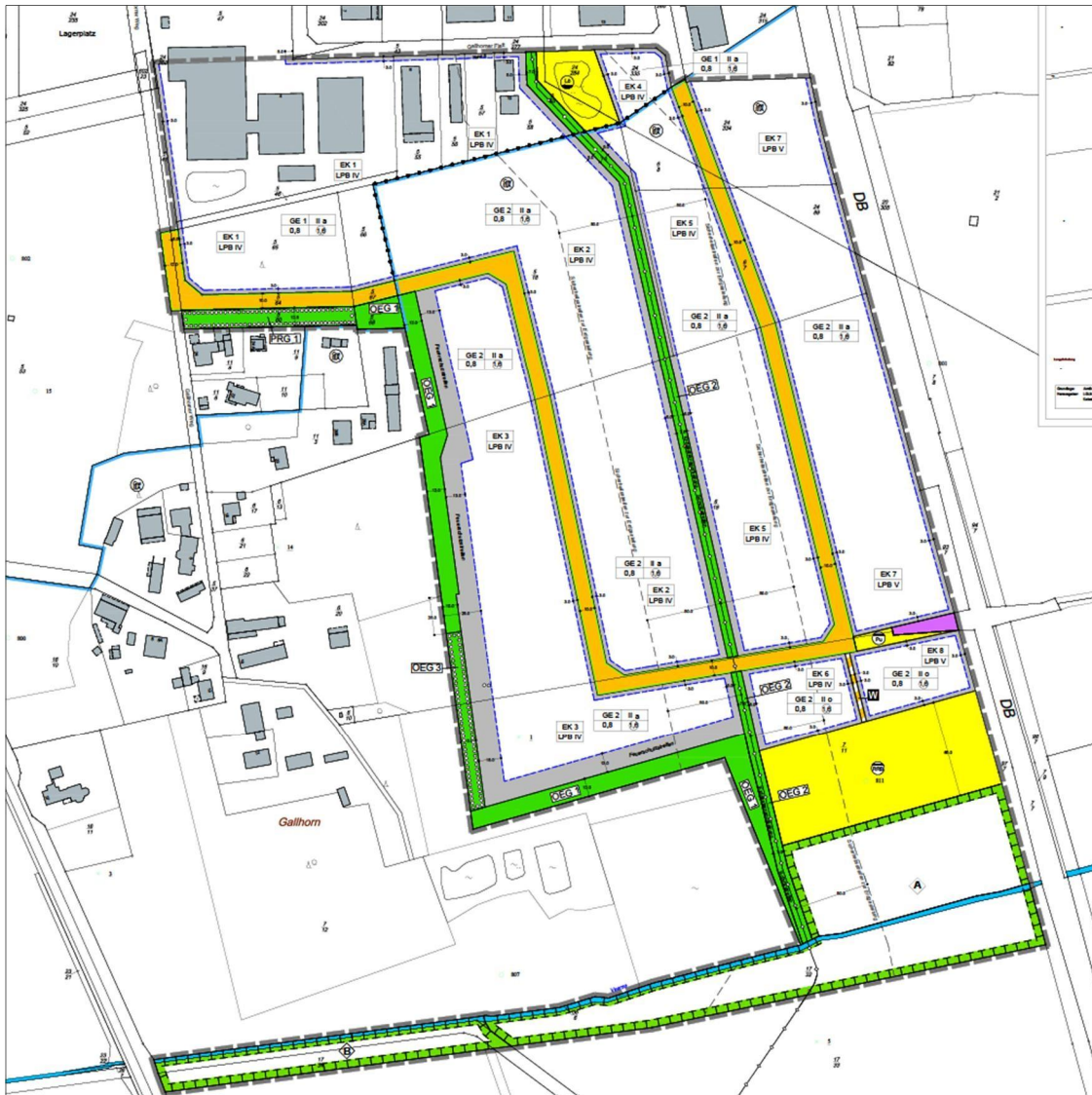
Abbildung 5: B-Plan Nr. Nr. 60 „Südring“ (Auszug, unmaßstäblich)



Der Bebauungsplan Nr. 83 „Erweiterung Gewerbegebiet Südring“ (2020) befindet sich östlich des Plangebietes und setzt ebenfalls ein Gewerbegebiet fest. Derzeit erfolgt die Vermarktung der Grundstücke durch die Stadt GmbH.

¹ Quelle: Stadt Schneverdingen, FB III

Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 83 „Erweiterung Gewerbegebiet Südring“ (Auszug, unmaßstäblich)

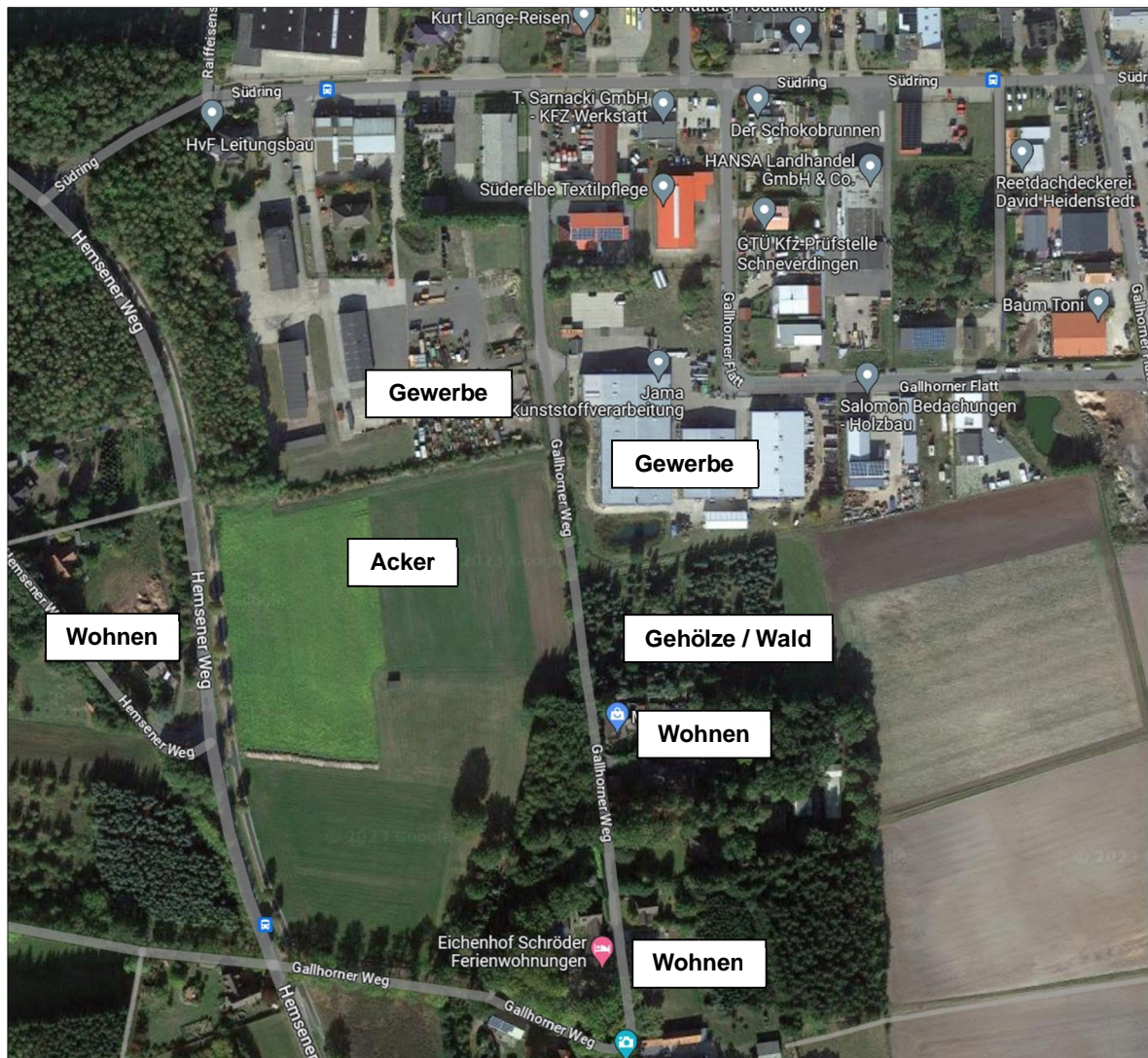


4 Städtebauliche Situation / Beschreibung des Plangebietes

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

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Norden und Osten durch eine gewerbliche Nutzung begrenzt. Im Süden setzen sich landwirtschaftliche Flächen weiter fort. Weiter westlich verläuft der „Hemsener Weg“ mit daran anschließender Wohnbebauung und im Osten der „Gallhorner Weg, an dem ebenfalls Wohnbebauung liegt.

Abbildung 7: Nutzungsstruktur im Plangebiet



5 Planungsinhalte

5.1 Zulässigkeit baulicher Anlagen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE). § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (sog. „Störfallbetriebe“) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

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

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

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

Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen sind ausnahmsweise zulässig. Somit können Betriebe ansässig werden, die eine entsprechende Überwachung notwendig machen. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

Von den Gewerbebetrieben aller Art sind Bordelle, Dirnenunterkünfte oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.) nicht zulässig, da das Gebiet vor der Entwicklung von milieuartigen Strukturen und einem möglichen Trading-Down-Effekt bewahrt werden soll.

Darüber hinaus sind auch Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet unzulässig, da für den Einzelhandel zudem anderweitige, zentralere bzw. bereits entsprechend eingeführte, geprägte Flächen in der Stadt Schneverdingen zur Verfügung stehen. Hinweis: Der nördlich ansässige und erweiterungswillige Betrieb zählt explizit zum Segment Großhandel.

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

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen

Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird für das Plangebiet im Bereich des GE-Gebietes eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird eine standortgerechte Ausnutzung des Plangebietes in Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung erreicht. Auf die zulässige Grundfläche sind außer den Gebäuden mit Hauptnutzungen beispielsweise auch Lagerflächen für Schüttgüter etc. anzurechnen.

Höhenentwicklung

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen gelten als Maximalwerte.

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

Die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen auf 10 m lässt Gewerbebauten mit einer angemessenen Höhe für gewerbliche Nutzungen zu (z. B. Lager- und Produktionshallen). Gleichzeitig trägt die Höhenbegrenzung dazu bei, dass sich die erweiterte Gewerbefläche anhand einer Eingrünung in das Landschaftsbild einbinden lässt und die Gebäude optisch weniger stark hervortreten.

Der untere Bezugspunkt wird zur Entwurfsfassung konkretisiert.

5.1.3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt nach der Gebäude über 50 m Länge zulässig sind, um den u.U. zu erwartenden Grundstücksnutzungen und den daraus resultierenden Anforderungen an die baulichen Anlagen gerecht zu werden. Produktionsabläufe können beispielsweise innerhalb eines Gebäudes auf einer Ebene untergebracht werden.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Um städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Städte und Gemeinden örtliche Bauvorschriften vorgeben. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 93 betreffen Regelungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen. Die Regelungen dienen dazu, die Wirkung von Werbeanlagen und Einfriedungen positiv

auszugestalten, da diese Anlagen an den Grenzen der Gewerbegrundstücke und somit im Übergang zu öffentlichen Flächen oder zur freien Landschaft liegen.

Einfriedungen sind ausschließlich entlang der Bauflächen in durchbrochener Form und/oder als lebende Einfriedungen zulässig. Lebende Einfriedungen sind aus standortheimischen Laubgehölzen gem. der nachfolgenden Artenliste oder aus Rankpflanzen anzulegen. Einfriedungen in durchbrochener Form sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Sichtschutzstreifen und Flechtzäune sind nicht zulässig. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

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

5.3 Klimaschutz / Nachhaltigkeit

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

Das Plangebiet umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die aufgrund ihrer Eigenschaften eine Funktion als klimatischen Ausgleichsraum aufweisen. Es herrscht ein Freilandklima ohne nennenswerte Belastungswirkungen. In der Umgebung des Plangebietes bestehen Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen des „Hemsener Weg“ und der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Norden und Nordosten.

Das Geländeklima wird sich durch die geplante Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Verdunstung verändern. Jedoch befinden sich in der unmittelbaren Umgebung weiterhin Ackerflächen, durchsetzt mit Gehölzstrukturen, die ihre klimatischen Funktionen beibehalten werden. Eine erhebliche Verschlechterung des Geländeklimas ist daher nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase) Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Vorgesehen ist die Zulässigkeit aller Möglichkeiten der alternativen Energieversorgung.

Konkrete Regelungen dazu werden im Verfahrensverlauf ergänzt.

5.4 Verkehrliche Erschließung / Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über den „Gallhorner Weg“ an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Die Zufahrt am Gallhorner Weg liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Einer direkten Anbindung steht somit nichts entgegen. Die Sichtbeziehungen sind gut. Eine Ertüchtigung ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.

Darüber hinaus hat der nördlich gelegene Gewerbebetrieb die Möglichkeit zur betriebsinternen Erschließung im Norden des Plangebiets.

Weitere Aussagen werden zur Entwurfsfassung konkretisiert.

5.5 Grünordnung / Grünflächen

Die folgenden Unterabschnitte behandeln die flächenrelevanten grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Betreffs darüber hinausgehender landschaftsökologischer Planinhalte wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5.5.1 Festsetzungen zur Kompensation im Plangebiet

Zur Kompensation des Schutzgutes Landschaftsbild erfolgen folgende Festsetzungen.

Das Plangebiet wird durch einen 10 m breiten Pflanzstreifen in Richtung Süden, zur freien Landschaft hin, eingegrünt. Darin ist eine vierreihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern als Initialpflanzung vorzunehmen.

Entlang des Gallhorner Wegs wird im Westen des Plangebiets eine 20 m breite private Grünfläche in Kombination mit einer Maßnahmenfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine vierreihige Bepflanzung jeweils am östlichen und westlichen Rand gem. Pflanzliste als Initialpflanzung vorzunehmen. Die verbleibenden mittig liegenden Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist die bereits vorhandene Pflanzung zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Ausnahmsweise ist eine Unterbrechung der Fläche auf einer Breite von max. 8,00 m zulässig, sofern sie der betriebsinternen Erschließung zu den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen dient.

5.5.2 Festsetzungen zur Kompensation außerhalb des Plangebietes

Zur Entwurfsfassung.

6 Städtebauliche Belange

6.1 Belange des Verkehrs

Die übergeordnete Erschließung der Flächen kann im Norden des Änderungsbereiches über das bestehende Gebiet erschlossen werden und im Osten über den „Gallhorner Weg“ weiter an das klassifizierte Straßennetz erfolgen. Die Zufahrt liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Einer direkten Anbindung steht somit nichts entgegen. Die

Sichtbeziehungen sind gut. Eine Ertüchtigung ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. Eine mögliche Interne Erschließung wird zur Entwurfsfassung geprüft.

Weitere Aussagen werden zur Entwurfsfassung konkretisiert.

6.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Plangebiet selbst und in der Umgebung befindet sich verschiedene Emissionsorte/Immissionsorte, die im Zuge der Planung näher betrachtet werden müssen. Zur Entwurfsfassung wird ein entsprechendes Schalltechnisches Gutachten der Planung beigelegt.

Zu der Betrachtung zählen die vorhandene und die geplante gewerbliche Nutzung und die Auswirkungen auf die Wohnbebauung im näheren Umfeld.

6.2.1 Immissionen Gewerbe

Hierzu erfolgen zur Entwurfsfassung die gebotenen Ergänzungen auf Grundlage der fachgutachterlichen Erhebungen und Bewertungen.

6.3 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

6.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

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

Zur Entwurfsfassung werden entsprechende Kartierungen zum Artenschutz vorgelegt.

Als maßgebliche Grundlagen für die hier vorliegende Vorentwurfsplanung sind 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 Planung einer kleinflächigen Gewerbefläche am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Schneverdingen widerspricht nicht den oben genannten Zweck von Naturparks.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzkategorien sind nicht unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in rd. 140 m Entfernung zum Plangebiet.

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

Wald nach dem Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
Gemäß des Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung ist Wald zu sichern und zu schützen und eine Waldumwandlung nur unter bestimmten Voraussetzungen und bei einer entsprechenden Ersatzaufforstung zulässig.

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Wald. Südwestlich befinden sich in der näheren Umgebung Gehölzbestände, die eine Waldeigenschaft aufweisen. Im Verfahrensverlauf ist die Waldeigenschaft verbindlich zu klären.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis 2013

Im Landschaftsrahmenplan des Heidekreises (Stand 2013) wird für das Plangebiet eine geringe Bedeutung dargestellt. Südlich wird entlang der Straße ein Einzelbaum dargestellt. Im Rahmen der Karte Landschaftsbild wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit als mittel beschreiben. Die Karte Besondere Werte von Böden nimmt keine besondere Darstellung vor. Im Rahmen der Karte Wasser- und Stoffretention werden für das Plangebiet „Bereiche mit hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation“ und „Bereiche mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung“ und „Bereiche mit hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation“ dargestellt. Im Rahmen der Karte Zielkonzept und der Karte Zielkonzept / Verbundsystem werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen getroffen.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Schneverdingen nicht vor.

6.3.2 Landschaftsbild

Der Wert des Landschaftsbildes wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis als „mittel“ eingestuft.

Es wird eine hinreichend wirksame Eingrünung in Richtung freie Landschaft vorsehen.

6.3.3 Eingriffsvermeidung

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

Der Bebauungsplan trifft eine Regelung, um eine dauerhafte Außenbeleuchtung des Grundstücks, sei es der 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.

6.3.4 Artenschutz

Zum Belang Artenschutz ist im Sinne § 44 BNatSchG die Ausarbeitung eines Fachgutachtens durch ein anerkanntes Büro notwendig. Dieses Gutachten wurde entsprechend beauftragt und die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung in die Planung mit aufgenommen.

6.3.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahrensverlauf auf Grundlage der sich konkretisierenden Planungen erarbeitet (umweltfachlicher Beitrag). Zur Entwurfsfassung erfolgt an dieser Stelle eine Ergänzung.

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

6.4 Belange der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht generell die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, „§ 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, oder einem Beauftragten für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

6.5 Belange der Wasserwirtschaft

Klassifizierte Fließgewässer werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz.

6.6 Belange des Brandschutzes

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es sind angesichts der geplanten Nutzungen von einer Menge von mind. 1.600 l/min Grundschatz über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung vorzuhalten. Dabei muss aber eine Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150 m erreicht werden können.

Ein ggf. über den Grundschatz hinausgehender Löschwasserbedarf ist im Rahmen des Objektschutzes sicher zu stellen, d.h. jeweils standortnah über Zisternen o.ä. oder aber über Löschwasserbrunnen im Plangebiet.

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Stadt Schneverdingen.

Nähere Aussagen zum Brandschutz erfolgen zum Entwurf.

6.7 Belange des Bildungswesens

Die Belange des Bildungswesens werden durch die vorliegende Planung nicht maßgeblich berührt.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasser- und Stromversorgung

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

Eine Versorgung des Gebietes mit fossilen Energieträgern ist nicht vorgesehen.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das städtische Kanalnetz und durch die städtische Kläranlage. Zum aktuellen Zeitpunkt geht die Stadt davon aus, dass die Kapazitäten für eine hinzu kommende gewerbliche Nutzung hinreichend sind.

7.3 Oberflächenentwässerung

Gemäß § 96 (3) des Niedersächsischen Wassergesetzes, NWG, sind zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde die Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Es wird zum derzeitigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Ein Bodengutachten als Grundlage der Bewertung der Situation ist beauftragt. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung berücksichtigt.

7.4 Müllbeseitigung

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den zentralen Versorgungsträger AHK Abfallwirtschaft Heidekreis. Die Müllabholung kann im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen.

7.5 Altablagerungen

Nach dem online-Informationssystem des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie LBEG sind Altablagerungen, Rüstungsaltpasten oder Schlammgrubenverdachtsflächen im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Funde von o.g. Ablagerungen gemacht werden, sind diese bei der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

7.6 Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt voraussichtlich durch die Deutsche Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger werden die Deutsche Telekom AG, Ressort BBN 33, Uelzen, sowie andere

Telekommunikationsunternehmen, u.a. auch die Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen, frühestmöglich vor Baubeginn informiert.

8 Sonstige Hinweise

8.1 Kosten

Zur Entwurfsfassung.

9 Flächenbilanzierung

Flächen	ha	%
Gewerbegebiet (GE)	3,02	88,8
darin: Pflanzflächen	0,18	
darin: Erhalt Bäume und Sträucher	0,23	
Private Grünfläche/Maßnahmenfläche	0,29	8,6
Öffentliche Verkehrsfläche	0,09	2,6
Summe Plangebiet Nord, rd.	3,4 ha	100 %

Teil B:

10 Umweltbericht

10.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Gewerbeflächen geschaffen werden. Die Planung dringt vordringlich der Betriebserweiterung von einem bestehenden ortsansässigen Betrieb. Es handelt sich dennoch um eine Angebotsplanung, so dass sämtliche Auswirkungen der Festsetzungen zu untersuchen und in die Abwägung einzustellen sind.

Zu diesem Zweck wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht derzeit die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft vor. Der Flächennutzungsplan wird aktuell im Parallelverfahren im Zuge der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel geändert, Gewerbeflächen auszuweisen.

Das Plangebiet umfasst derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen bereits als Lagerflächen genutzte Flächen sowie eine Heckenpflanzung.

Für das Bauleitplanverfahren ergeben sich im Überblick vor allem folgende umweltrelevante Fragestellungen:

- Auswirkungen (Immissionen) auf benachbarte Nutzungen (schutzbedürftige Wohnnutzung),
- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- Auswirkungen auf Wald i.S.d.Gesetzes,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser.

10.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Um dem vorgenannten Planungserfordernis nachkommen zu können, wird für das Plangebiet im Rahmen des B-Planes Nr. 93 ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

10.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachgesetze

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

Zu prüfen ist, ob die Eingriffsfläche Teil eines Schutzgebietes im Sinne der §§ 23 - 29 BNatSchG ist. Die Prüfung ergab, dass sich das Plangebiet innerhalb des Naturparks Lüneburger Heide befindet. In § 27 BNatSchG und § 20 NAGBNatSchG ist festgelegt, dass Naturparks einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende, großräumige Gebiete, 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 einer kleinteiligen Gewerbefläche widerspricht nicht den oben genannten Zweck von Naturparks.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzkategorien sind nicht unmittelbar betroffen, da mind. 800 m entfernt.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete gem. WHG
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten gem. WHG. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in rd. 140 m Entfernung zum Plangebiet.

Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Gemäß des Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung ist Wald zu sichern und zu schützen und eine Waldumwandlung nur unter bestimmten Voraussetzungen und bei einer entsprechenden Ersatzaufforstung zulässig.

Im Plangebiet selbst und der näheren Umgebung befindet sich kein Wald. Südöstlich befinden sich Gehölzbestände. Im Verfahrensverlauf ist die Waldeigenschaft zu klären.

Es werden Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft getroffen.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis 2013

Im Landschaftsrahmenplan des Heidekreises (Stand 2013) wird für das Plangebiet eine geringe Bedeutung dargestellt. Südlich wird entlang der Straße ein Einzelbaum dargestellt. Im Rahmen der Karte Landschaftsbild wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit als mittel beschreiben. Die Karte Besondere Werte von Böden nimmt keine besondere Darstellung vor. Im Rahmen der Karte Wasser- und Stoffretention werden für das Plangebiet „Bereiche mit hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation“ und „Bereiche mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung“ und „Bereiche mit hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation“ dargestellt. Im Rahmen der Karte Zielkonzept und der Karte Zielkonzept / Verbundsystem werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen getroffen.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Schneverdingen nicht vor.

10.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt überwiegend als intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen dar und werden im nördlichen Teil des Plangebiets auf der Grundlage des bisherigen Planungsrechts bereits als Lagerfläche genutzt. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als allgemein dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, wäre eine Erweiterung eines bereits im angrenzenden Gewerbegebiet ansässigen Betriebes nicht möglich.

Die Planungsflächen würden weiter landwirtschaftlich genutzt.

10.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes umfassen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Teilaufhebungsbereich bereits als Lagerflächen genutzte Flächen sowie eine Heckenpflanzung. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Schneverdingen. Im Norden befindet sich das bestehende Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 60, im Osten der „Gallhorner Weg“ und im Süden setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen weiter fort bis zur Ortschaft Gallhorn.

Bewertung:

Im Plangebiet selbst und in der Umgebung befindet sich verschiedene Emissionsorte / Immissionsorte, die im Zuge der Planung näher betrachtet werden müssen. Zur Entwurfsfassung wird ein entsprechendes Schalltechnisches Gutachten beigefügt.

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

Während der Bauphase ist mit temporären Lärmimmissionen durch z.B. Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung und das Wohnumfeld des Menschen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein erhebliches Risiko aus der geplanten Nutzung.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im nördlichen Teil des Geltungsbereichs als Lagerflächen genutzte Flächen, sowie eine Heckenpflanzung, geprägt. Straßenbegleitend befinden sich Gehölzstrukturen. Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten Arten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) wird eine artenschutzrechtliche Kartierung zur Entwurfsfassung durchgeführt.

Bewertung:

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Ferner werden durch den Bau- und Betrieb landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen und es werden Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Es wird eine Eingrünung des Gebietes in Richtung freie Landschaft festgesetzt.

Aufgrund der vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zu bestehenden gewerblichen Nutzungen ist durch die Planung eine Gefährdung der biologischen Vielfalt nicht erkennbar.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen resultiert nach derzeitigem Kenntnisstand ein allgemeines Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Zur Entwurfsfassung werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung der Planung beigelegt.

Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung:

Im Plangebiet steht eine Mittlere Pseudogley-Braunerde an.²

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

- eine natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen,
- er ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- er fungiert als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- und er erfüllt Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die unversiegelten Flächen sind durch menschliche Nutzung überprägt (Stoffeinträge etc.).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden. Das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit mittel angegeben.³

Altlastlagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Plangebiet nicht bekannt.⁶

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das Plangebiet liegt im Bereich bereits vorhandener Bebauung.

Aus bodenschutzfachlicher sollten im Rahmen der Ausführungsplanung Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen durchgeführt werden. Der vorhandene Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden.

² <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

³ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial ⁶
<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639).

Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden.

Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das Plangebiet liegt im Bereich bereits vorhandener Bebauung und dient der Sicherstellung der öffentlichen Sicherheit und des Brandschutzes.

Im Zuge der nachfolgenden Ausführungsplanung sind insbesondere die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau –Bodenarbeiten und die DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial anzuwenden.

Bewertung:

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens beeinträchtigt.

Durch die Planung sollen Teile des Plangebietes, die bisher als landwirtschaftliche Flächen genutzt wurden, einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind. Während der Bauphase ist auf den Baustraßen mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Zur Vermeidung wird zusätzlich die zulässige Versiegelungsrate begrenzt. Durch die Planung sollen die Flächen des Plangebietes einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind.

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Grünflächen ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden und Fläche. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen sind im Zuge der Ausführungsplanung Maßnahmen zum Schutz des Bodens durchzuführen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die unversiegelten Flächen weisen für die natürliche Grundwassersituation eine allgemeine Bedeutung auf.

Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase). Geplant ist allerdings eine örtliche Versickerung, die diese Gefahr reduziert.

Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der geplanten Versiegelung resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen. Nähere Ausführungen insb. zur Oberflächenwasserableitung erfolgen konkret dann zur Entwurfsfassung.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Das Plangebiet wird geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aufgrund ihrer Eigenschaften teilweise eine Funktion als klimatischen Ausgleichsraum aufweisen. Es herrscht ein Freilandklima ohne nennenswerte Belastungswirkungen. Im Bereich des Teilaufhebungsbereiches sind bereits Versiegelungen vorgenommen. Diese Flächen weisen keine Bedeutung für das Klima auf. In der Umgebung des Plangebietes bestehen Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen der Straße „Hemsener Weg“ und der nördlich / nordöstlich befindlichen gewerblichen Nutzungen.

Bewertung:

Das Geländeklima wird sich durch die geplante Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Verdunstung verändern. Jedoch befinden sich in der unmittelbaren Umgebung weiterhin Ackerflächen, die ihre klimatischen Funktionen beibehalten werden. Eine erhebliche Verschlechterung des Geländeklimas ist daher nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase) Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

In der Umweltprüfung wird aufgrund des nicht vorhandenen Risikos auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich im direkten südlichen Anschluss an die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen, zwischen der Straße „Hemsener Weg“ und dem „Gallhorner Weg“. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit als mittel beschreiben.

Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Es wird eine Eingrünung des Plangebietes in Richtung freie Landschaft festgesetzt, die der Wertigkeit des Teilraumes Rechnung trägt.

Die Höhenentwicklung der zu erwartenden baulichen Anlagen wird ebenfalls begrenzt.

Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie von Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung), ist für das Schutzgut Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Das Vorkommen von Kulturgütern im Plangebiet oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt. Eine Freilegung archäologischer Fundstellen ist jedoch nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, ist das weitere Vorgehen mit dem Landkreis Heidekreis abzustimmen.

Bewertung:

Während der Bauphase ist eine Freilegung archäologischer Fundstellen nicht ausgeschlossen. Während der Betriebsphase ist eine Freilegung nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, oder einem Beauftragten für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)

Beschreibung / Bewertung:

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

10.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei Durchführung der Planung, auch während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von baulichen Anlagen zu rechnen.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Nähe zu bereits bestehender Bebauung und die überwiegende Inanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.
- cc.)** Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können konkreten Angaben zur der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung bereits weitestgehend getroffen werden. Durch die derzeit geplante Nutzung als Gewerbestandort lassen sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Rückschlüsse auf problematische Emissionen schließen. Nähere Angaben sind auf Ebene der Bauantragsstellung zu treffen. Eine schalltechnische Untersuchung wird zur Entwurfsfassung dargelegt.
- dd.)** Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihre Beseitigung und Verwertung nicht abschließend abzusehen. Die Planung als Gewerbestandort erlaubt zunächst keine Rückschlüsse auf problematische Abfälle. Nähere Angaben sind auf Ebene der Bauantragsstellung zu treffen.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu betrachten. Das Risiko auf das kulturelle Erbe wird durch einen Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenfunden minimiert. Unfälle und Katastrophen sind, unter Annahme der Nutzung als Gewerbestandort, für gering zu erachten.
- ff.)** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

gg.) Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Vorbelastung nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu beschreiben.

hh.) Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Eine Prüfung kann konkret erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens erfolgen.

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

10.7 Artenschutzrechtliche Belange

Zum Belang Artenschutz ist im Sinne § 44 BNatSchG die Ausarbeitung eines Fachgutachtens durch ein anerkanntes Büro notwendig. Dieses Gutachten wurde beauftragt und die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung in die Planung mit aufgenommen.

10.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Das Plangebiet wird im Rahmen der Planung zur freien Landschaft hin wirksam eingegrünt.

Das Plangebiet wird durch einen 10 m breiten Pflanzstreifen in Richtung Süden eingegrünt. Darin ist eine vierreihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heitern vorzunehmen.

Im Westen ist innerhalb der 20 m breiten privaten Grünfläche in Kombination mit einer Maßnahmenfläche am östlichen und westlichen Rand eine vierreihige Bepflanzung gem. Pflanzliste als Initialpflanzung vorzunehmen. Die restlichen Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

Im nördlichen Bereich ist die bereits vorhandene Pflanzung zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Zudem werden baugestalterische Vorgaben zu Werbeanlagen und Einfriedungen gemacht.

Darüber hinaus werden die max. zulässige Versiegelung und die Regenwasserbewirtschaftung geregelt. Die Höhe zulässiger baulicher Anlagen wird auf ein landschafts- und umfeldverträgliches Maß begrenzt.

10.9 Alternativen (Ziele und Standort)

Das Plangebiet schließt unmittelbar an vorhandene Gewerbeflächen an und ist bereits erschlossen. Die Gewerbeflächen sollen vordringlich einem bestehenden ortsansässigen Gartenbaubetrieb zur Betriebsverlagerung und Erweiterung dienen, obwohl eine Angebotsplanung vorliegt.

Das Planungserfordernis für die vorliegende Planung begründet sich vordringlich in der Bestrebung der Stadt Schneverdingen, bestehendes und gewachsenes Gewerbe an

verträglichen Orten zu stärken und Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten. Somit können Arbeitsplätze gesichert werden.

Die vorhandenen Erschließungsstrukturen können genutzt werden. Zur Verträglichkeit mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung wird zur Entwurfsfassung ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Die Inanspruchnahme des Plangebietes kann somit nachvollziehbar begründet werden. Der Flächenzuschnitt selbst begründet sich in dem Flächenbedarf des Gewerbebetriebs, der sich konkret erweitern möchte, und aus den Anforderungen des bisherigen Flächeneigentümers, dessen Hofstelle südlich des Plangebiets am Galhorer Weg liegt. Der bisherige Eigentümer behält somit zur Bewirtschaftung im Umfeld seiner Hofstelle hinreichend Freiflächen, Wald und Ackerflächen

Die Flächen im Plangebiet werden durch artenschutzrechtliche Kartierungen untersucht. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung der Planung beigelegt.

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

Derzeit drängen sich hinsichtlich der Lage und Verfügbarkeit keine vergleichbar geeigneten Flächen für die Entwicklung von Gewerbeflächen auf. Gleichermaßen ergibt sich aufgrund der gewerblich geprägten Umgebung keine anderweitige Nutzung, deren Entwicklung an dieser Stelle städtebaulich sinnvoller wäre. Der Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche wird hinter den Belang der Gewerbeentwicklung zurück gestellt, da im Stadtgebiet große Flächen für die Landwirtschaft verbleiben.

10.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahrensverlauf auf Grundlage der sich konkretisierenden Planungen erarbeitet (umweltfachlicher Beitrag). Zur Entwurfsfassung erfolgt an dieser Stelle eine Ergänzung.

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

10.11 Überwachung / Schwierigkeiten

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben, wobei diese noch unvollständig sind.

Die relevanten Umweltfolgen der Planung sind im Umweltbericht überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Planung vorliegen. Eine schalltechnische Untersuchung und eine artenschutzrechtliche Kartierung werden zur Entwurfsfassung durchgeführt und die Ergebnisse der Planung beigelegt.

Die Überwachung der künftigen Kompensationsmaßnahmen und Pflanzungen erfolgt durch die Stadt Schneverdingen, da diese infolge der räumlichen Nähe einen guten Überblick über die Maßnahmendurchführung hat (Monitoring). Zur Überwachung der Umweltauswirkungen gehört auch der Immissionsaspekt, sprich die Stadt sollte gegenüber etwaigen nachbarschaftlichen Beschwerden oder Rückmeldungen offen sein.

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, sollte durch die Stadt Schneverdingen erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen zu ergreifen.

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder vermeintliche Erkenntnislücken sind nach diesseitiger Ansicht nicht gegeben.

10.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 3,4 ha und befindet sich am südlichen Ortsrand der Kernstadt von Schneverdingen, im direkten Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet. Im Osten verläuft der „Gallhorner Weg“ und im Süden setzen sich Ackerflächen bis zur Ortschaft Gallhorn weiter fort.

Ziele der Planung:

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Gewerbegebietes für die Baufläche für die Betriebserweiterung für einen bereits im angrenzenden Gewerbegebiet ansässigen Betrieb geschaffen werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Artenschutzrechtliche Belange werden mittels Kartierung fachgutachterlich untersucht. Zur Entwurfsfassung werden die Ergebnisse der Planung beigefügt.

Die Lärmauswirkungen werden ebenfalls zur Entwurfsfassung fachgutachterlich untersucht.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden / Fläche durch die Neuversiegelung im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten. Eine abschließende Bilanzierung erfolgt zur Entwurfsfassung.

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

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

Kompensation des Eingriffs:

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahrensverlauf auf Grundlage der sich konkretisierenden Planungen erarbeitet (umweltfachlicher Beitrag). Zur Entwurfsfassung erfolgt an dieser Stelle eine Ergänzung.

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

Planungsalternativen:

Das Plangebiet schließt unmittelbar an vorhandene Gewerbeflächen an und ist bereits erschlossen. Die Gewerbeflächen sollen vordringlich einem bestehenden ansässigen Betrieb zur Betriebserweiterung dienen, obwohl eine Angebotsplanung vorliegt.

Das Planungserfordernis für die vorliegende Planung begründet sich in der Bestrebung der Stadt Schneverdingen, gewachsenes Gewerbe in den bestehenden Gewerbegebieten zu stärken, Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten und diese somit vor Ort zu halten. Somit können Arbeitsplätze gesichert werden.

Die vorhandenen Erschließungsstrukturen können genutzt werden. Zur Verträglichkeit mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung wird zur Entwurfsfassung ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Die Inanspruchnahme des Plangebietes kann somit nachvollziehbar begründet werden.

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

11 Quellenangaben:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2022)
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis 2015 (Entwurf)
- Flächennutzungsplan der Stadt Schneverdingen
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2023
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2023

Teil C:

Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung

-

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplans Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 93 "Gewerbegebiet Veersebogen West" mit örtlichen Bauvorschriften mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 60 „Südring“ 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, Januar 2024 in Zusammenarbeit mit der Stadt Schneverdingen, FB III