



Stadt Schneverdingen - Landkreis Heidekreis

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Insel und umfasst Ackerflächen am direkten südlichen Ortsrand. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für kleinflächige Gewerbeflächen zu schaffen. Die Gewerbeflächen sollen vorrangig einem bestehenden ortsansässigen Gartenbaubetrieb zur Betriebsverlagerung und Erweiterung dienen.

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

Zu diesem Zweck wird für das Plangebiet ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE und GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe des Plangebietes.

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

Der Gehölzbestand der westlich angrenzenden Grünfläche rings um das Schützenhaus wird von mehreren Gehölzbrüterarten besiedelt, darunter auch zwei Höhlenbrüterarten (Blau- und Kohlmeise). Gefährdete Arten sind nicht darunter. Das geplante Gebiet selbst diente nicht als Bruthabitat. In der angrenzenden Feldflur wurden die beiden Bodenbrüterarten Schafstelze (Brutzeitfeststellung) sowie Feldlerche beobachtet. Die gefährdete Feldlerche besetzte ein

Revier rund 200 m östlich des Gebietes. Für sie liegt das beplante Gebiet zu dicht an Sichtkulissen, um als Bruthabitat infrage zu kommen. Im Gegensatz dazu ist eine Brut der Schafstelze im Gebiet für die Zukunft nicht auszuschließen.

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

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

Nachtrag Stellungnahme zur Feldlerche

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

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

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

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

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

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

¹ Büro Abia GbR eine „Untersuchung der Brutvögel im Rahmen der Planung einer Gewerbefläche in Insel (Stadt Schneverdingen) im Jahr 2023“, Oktober 2023

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

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

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

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

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

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

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

Diese Maßnahmen werden auf den Flächen der Naturschutzstiftung Heidekreis abgegolten. Dazu werden insgesamt 1.784 m² Ackerfläche (A) in mesophiles Grünland (GMF) umgewandelt. (Lage: Stadt Schneverdingen, Gemarkung Wintermoor, Flur 2, Flurstück 137/26).

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung und der Festsetzung der örtlichen Versickerung minimiert.

Aufgrund der geplanten Eingrünung sind erhebliche Auswirkungen auf das Orts-/ Landschaftsbild nicht erkennbar.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit liegen keine Stellungnahmen vor.

Von Seiten des Landkreises Heidekreis werden von Seiten des Fachbereiches Planungsrecht Hinweise zum Raumordnungsprogramm abgegeben. Die Hinweise zur Raumordnung werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht. Ferner wird darauf hingewiesen, dass in der Planunterlage keine örtliche Verkehrsfläche im Geltungsbereich festgesetzt ist. Die Hinweise zu der öffentlichen Verkehrsfläche werden zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus werden Hinweise zur Bezugshöhe abgegeben. Die Hinweise zu der Höhenfestsetzung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird redaktionell klar gestellt. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht. Es werden Hinweise zur der Standortalternativenuntersuchung abgegeben. Der Hinweis zu der Standortalternativenprüfung wird

zur Kenntnis genommen. Die Stadt Schneverdingen hat hier eine Standortalternativenprüfung vorgenommen und als Ergebnis ist die Entwicklung der vorliegenden Fläche im Fokus. Zumal sollten generell gewerbliche Entwicklungen am Ortsrand erfolgen und die vorliegende Fläche stellt sich als verfügbar dar. Die Entwicklung des Gewerbegebiets erfolgt als Fortsetzung der baulichen Nutzung im Anschluss an den Schießstand und das Schützenhaus. Im Hinblick auf die vorhandene Erschließungssituation drängt sich eine bauliche Entwicklung auf, da bisher ausschließlich die nördlich des Marie-Kupfer-Weges gelegenen Flächen bebaut sind. Die bauliche Nutzung der südlich gelegenen Flächen ist somit auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die Stadt Schneverdingen ergreift weiterhin die Möglichkeit, in untergeordnetem Umfang auch in den Siedlungsbereichen der Ortschaften Gewerbeflächen auszuweisen und hierdurch einen Beitrag zur Aufrechterhaltung der Lebendigkeit der Dörfer zu leisten. Weiterhin kann somit insbesondere ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit zur Entwicklung geboten werden. Eine Wohnbebauung kommt im Anschluss an den Schießstand und das Schützenhaus aufgrund der Vorbelastung durch Lärm nicht in Frage. Ferner werden Hinweise abgegeben, dass die Planung nur für einen Betrieb umgesetzt wird und daher ein vorhabenbezogener Plan vorgesehen werden sollte. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Auch ohne die Festsetzung des Stichweges kann eine Aufteilung gem. Nachfrage auf dem Grundstück erfolgen. Von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan möchte die Stadt Schneverdingen daher absehen. Die Entscheidung über die Art des Bebauungsplans liegt im Rahmen der Planungshoheit nach § 2 Abs. 1 BauGB in eigener Verantwortung der Gemeinden. Aufgrund der allgemeinen Planungsabsichten ist für dieses Planverfahren die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans ein geeignetes Instrument. Es liegen auch keine gesteigerten städtebaulichen Anforderungen vor, für deren Regelung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zielführend wären. Von Seiten des Fachbereiches natur- und Landschaft werden Hinweise zu Offenlandbrütern abgegeben. Die Hinweise zu den Witterungsbedingungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Es wird ein redaktioneller Hinweis in die Begründung mit aufgenommen. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht. Von Seiten der Denkmalpflege werden allgemeine Hinweise zu Bodenfunden abgegeben. Die Hinweise von Seiten des Denkmalschutzes werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Es befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis in der Planung.

Von Seiten des Gewerbeaufsichtsamtes Celle werden Hinweise zum Schallgutachten und zu weiteren Immissionen abgegeben. Die Hinweise von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den festgesetzten Schallleistungspegeln werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Stadt Schneverdingen hat aus diesem Grunde ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Somit wird diesem Sachverhalt Rechnung getragen. Eine Festsetzung als Mischgebiet, auch im Hinblick auf die zu erwartende Wohnnutzung und der Nähe zum Schießstand, wird von der Stadt Schneverdingen hier am Standort nicht verfolgt. Der Hinweis zu den Immissionsorten wird insgesamt zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird auf den maßgeblichen Immissionsort entsprechend hingewiesen. Es wurde lediglich auf einen Kartenteil verzichtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht gefolgt. Der Hinweis zum Verkehrslärm wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Zur Entwurfsfassung wurde die genannte Zuwegung jedoch aus der Planung genommen. Der Hinweis ist somit nicht mehr relevant. Die Hinweise zu allgemeinen Immissionen durch eine gewerbliche Nutzung wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Da es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird eine konkrete Prüfung auf Ebene der Bauantragstellung erfolgen. Auf Ebene des hier vorliegenden Angebotsbebauungsplanes ist eine konkrete Prüfung nicht möglich.

Von Seiten des Landvolks werden Hinweise zu den Kompensationsmaßnahmen abgegeben. Die Hinweise von Seiten des Landvolkes Niedersachsen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Stadt Schneverdingen ist bestrebt, den Flächenverbrauch, insbesondere für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglichst gering zu halten. Dem Hinweis zur Umsetzung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets kann in Teilen gefolgt werden, da durch die Eingrünung die Eingriffsbilanz reduziert wird.

Von Seiten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie werden allgemeine Hinweise zu Baugrunderkundungen abgegeben. Die Hinweise von Seiten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die vorliegende Planung ergeben sich nicht.

Von Seiten der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH werden allgemeine Hinweise zu Leitungen und Tiefbauarbeiten abgegeben. Die Hinweise von Seiten der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Information wird an den Planer der Erschließungsanlagen weiter gegeben. Unmittelbare Auswirkungen für die hier vorliegende Planungsebene ergeben sich nicht.

Von Seiten der Niedersächsischen Landesforsten werden Hinweise zu Waldbelangen abgegeben. Die Hinweise von Seiten der Niedersächsischen Landesforsten werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Festzuhalten ist, dass das Plangebiet nur im süd-westlichen Randbereich an den Wald angrenzt. Durch die Baugrenzen mit einem Abstand von 15 m zur westlichen Grundstücksgrenze, wird zum Wald ein Abstand von mind. 20 m eingehalten. Die Stadt Schneverdingen sieht die Belange der Gefahrenabwehr als erfüllt an, da der Wald das Plangebiet nur sehr kleinflächig tangiert. Darüber hinaus handelt es sich um einen kleinen, bereits aktuell gefangenen Waldstandort und der Waldrand ist bereits vorbelastet durch den direkt nördlich angrenzenden Schießstand sowie die westlich verlaufende K31.

Von Seiten der Abfallwirtschaft Heidekreis werden allgemeine Hinweise abgegeben. Die Hinweise zur Berücksichtigung der Belange der Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführung der Planung und betreffen nicht die Bauleitplanung.

Von Seiten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden keine Bedenken geäußert. Die Hinweise von Seiten der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Von Seiten der EWE NETZ GmbH werden allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen abgegeben. Die Hinweise von Seiten der EWE NETZ GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die Information wird an den Planer der Erschließungsanlagen weiter gegeben. Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführung der Planung und unmittelbare Auswirkungen für die hier vorliegende Planungsebene ergeben sich nicht.

3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

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

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

Das Planungserfordernis für die vorliegende Planung begründet sich in der Bestrebung der Stadt Schneverdingen, kleinteiliges und gewachsenes Gewerbe in den Ortschaften zu stär-

ken, Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten und somit in den Ortschaften zu halten. In diesem Zusammenhang können Arbeitsplätze in den Ortschaften bestehen bleiben und nach Möglichkeit erweitert werden.

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

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

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

Zusammenstellung:
H&P, Laatzen, 15.07.2024