

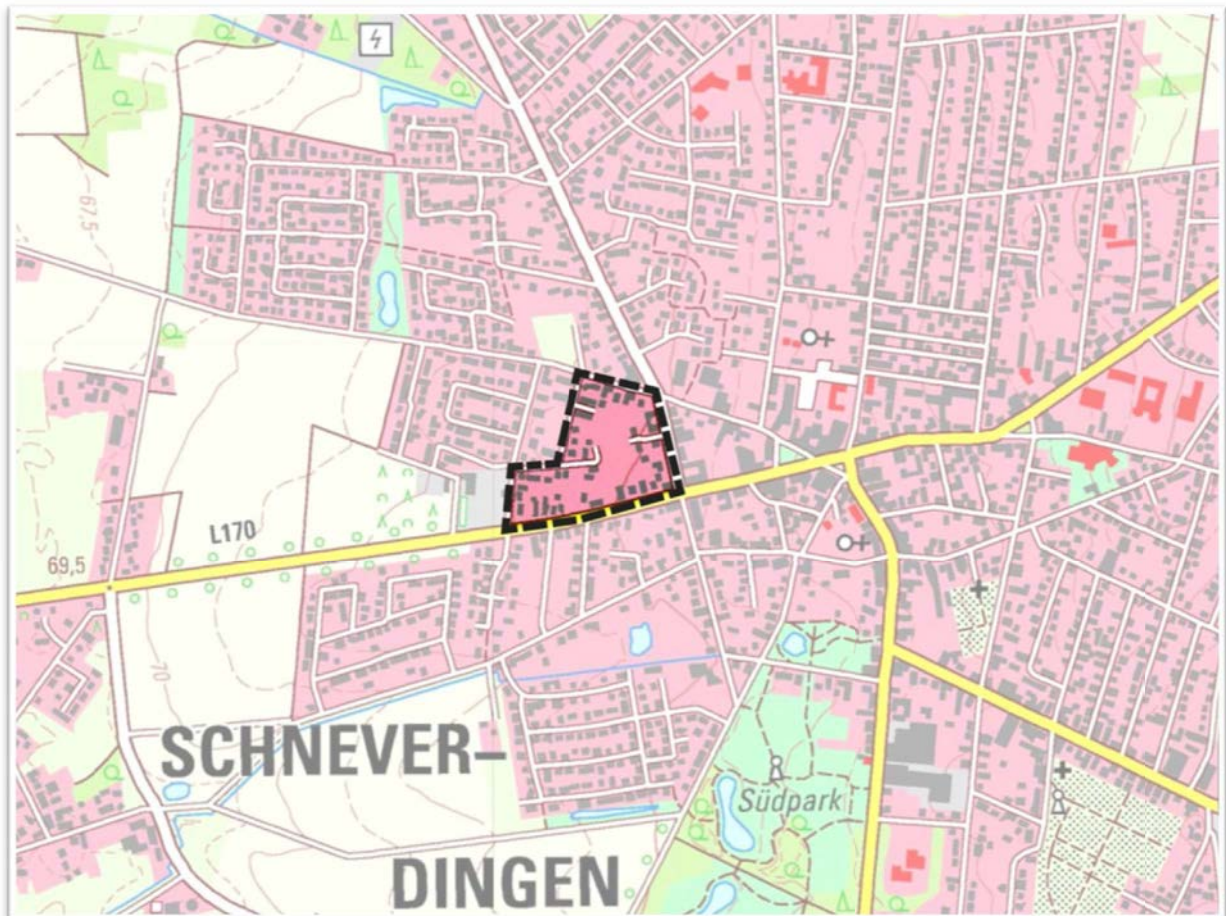


STADT SCHNEVERDINGEN

**BEBAUUNGSPLAN SCHNEVERDINGEN NR. 82
„Erlenweg“**

FÜR DEN BEREICH
nördlich der Rotenburger Straße, östlich der Heinrich-Wahls-Straße und des
Erlenweges, südlich des Großenweder Weges und westlich der Weststraße

BEGRÜNDUNG



- Abschrift-



Inhaltsverzeichnis

TEIL A Begründung

| | |
|--|----|
| 1. Planaufstellung..... | 1 |
| 2. Gesetzliche Grundlagen | 3 |
| 3. Planungserfordernis | 3 |
| 4. Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030..... | 4 |
| 4.1. Baulücken | 5 |
| 4.2. Potentialflächen der Innenentwicklung | 7 |
| 5. Standortwahl | 9 |
| 6. Lage und räumlicher Geltungsbereich..... | 11 |
| 7. Stand der räumlichen Planung | 16 |
| 7.1. Raumordnung und Landesplanung..... | 16 |
| 7.2. Bauleitplanung | 20 |
| 7.2.1. Wirksamer Flächennutzungsplan | 20 |
| 7.2.2. Vorhandene Bebauungspläne | 21 |
| 7.3. Interkommunale Abstimmung | 24 |
| 8. Planinhalt..... | 25 |
| 8.1. Art der baulichen Nutzung | 25 |
| 8.2. Maß der baulichen Nutzung..... | 27 |
| 8.3. Bauweise | 28 |
| 8.4. Überbaubare Grundstücksflächen | 28 |
| 8.5. Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen | 29 |
| 8.6. Verkehrliche Erschließung..... | 30 |
| 8.7. Grünordnung..... | 30 |
| 8.8. Immissionsschutz | 32 |
| 8.9. Ver- und Entsorgung..... | 34 |
| 8.10. Flächenbilanzierung..... | 35 |
| 9. Städtebauliche Belange | 36 |
| 9.1. Belange des Immissionsschutzes..... | 36 |
| 9.2. Belange von Natur und Landschaft..... | 42 |
| 9.3. Belange der Denkmalpflege..... | 42 |
| 9.4. Belange des Verkehrs..... | 43 |
| 9.5. Altablagerungen..... | 43 |
| 9.6. Brandschutz..... | 43 |

TEIL B Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

TEIL C Verfahrensvermerke

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abb. 1: Baulücken Stand 12/2015 (eigene Erhebung Stadt Schneverdingen, WBA 2030, maßstabslos) | 6 |
| Abb. 2: Potentialflächen der Innenentwicklung in Schneverdingen 2015 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 (WBA 2030, maßstabslos)..... | 8 |
| Abb. 3: Räumliche Lage des Geltungsbereiches im Westen der Stadt Schneverdingen (DTK 25) | 11 |
| Abb. 4: Luftbild 2015 (Quelle: LGLN) des Geltungsbereiches und der Umgebung (mit Flurstücksgrenzen und Nutzungen; gedreht) | 13 |
| Abb. 5: Ecke Rotenburger Straße / Weststraße; Blick vom Kreisverkehr aus Südosten..... | 14 |
| Abb. 6: Ecke Weststraße / Großenweder Weg; Blick vom Kreisverkehr aus Nordosten..... | 14 |
| Abb. 7: Ecke Großenweder Weg / Erlenweg; Blick von Norden | 14 |
| Abb. 8: Ecke Erlenweg / Heinrich-Wahls-Straße, Blick von Westen..... | 14 |
| Abb. 9: Ecke Heinrich-Wahls-Straße / Rotenburger Straße, Blick vom Kreisverkehr aus Südwesten.... | 15 |
| Abb. 10: Wiesen- und Gehölzstrukturen im Zentrum des Geltungsbereiches, Blick von Flurstück 161/21 nach Südost..... | 15 |
| Abb. 11: Blick vom Wendehammer im Erlenweg nach Osten; im Hintergrund die Bebauung der Weststr. | 15 |
| Abb. 12: Baulücke am Erlenweg mit Blick nach Süden | 15 |
| Abb. 13: Blick in den Garten des Flurstück 162/2 von der Weststraße | 16 |
| Abb. 14: Ausschnitt aus dem RROP Entwurf 2015 des Heidekreis mit Geltungsbereich (maßstablos) . | 18 |
| Abb. 15: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes um den Geltungsbereich..... | 20 |
| Abb. 16: Rechtskräftige Bebauungspläne im Geltungsbereich und Umgebung | 21 |
| Abb. 17: Ausschnitte der eingescannten Teilbereiche der B-Pläne Nr. 61 und 22c im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „Erlenweg“ (gedreht)..... | 22 |
| Abb. 18: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Erlenweg“ (gedreht)..... | 26 |
| Abb. 19: Schallimmissionsplan, Nacht in [dB(A)] im Geltungsbereich (Ausschnitt der Anlage 2b des Schallschutzgutachtens, maßstabslos, gedreht) | 37 |
| Abb. 20 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 | 38 |
| Abb. 21: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im Geltungsbereich für das erste Obergeschoss (h= 4 m) (Ausschnitt aus Anlage 3 des Schallschutzgutachtens, maßstabslos, gedreht)..... | 39 |
| Abb. 22: Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche mit differenzierten Festsetzungen zum Schallschutz (gedreht, maßstabslos) | 41 |



Der Teil B der Begründung (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) wurde erarbeitet durch das Planungsbüro

Gruppe Freiraumplanung
Langenhagen

Die übrigen Kapitel wurden erarbeitet durch die
Stadt Schneverdingen, FB III - Planen, Bauen, Umwelt, Ordnung -

Dem Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ liegen folgende informelle Planungen und Fachgutachten zugrunde:

- Stadt Schneverdingen (2016):
Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 (WBA 2030)
Informelles Handlungskonzept gem. Beschluss des Rates der Stadt Schneverdingen vom 26.05.2016
- Lärmkontor GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Wohnbaugebiet „Erlenweg“ in Schneverdingen, Hamburg 24.10.2016
- Gruppe Freiraumplanung, Freiraumplanung Ostermeyer + Partner mbH Landschaftsarchitekten: Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 82 „Erlenweg“ der Stadt Schneverdingen, Langenhagen 30.10.2017

Die genannten Planungen und Gutachten sind der Begründung beigelegt

TEIL A BEGRÜNDUNG

1. Planaufstellung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen in seiner Sitzung am 22.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 82 „Erlenweg“ dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und mit Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB ist an bestimmte Vorraussetzung gebunden, die folgend erläutert werden.

Nach § 13a Abs. 1 kann das beschleunigte Verfahren seine Anwendung finden, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die vorliegende Planung wird durch die Ergebnisse der Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 (WBA 2030) der Stadt Schneverdingen, die im Jahr 2015 erstellt und vom Rat der Stadt 2016 als Handlungskonzept beschlossen wurde, begründet und dient der Innenentwicklung.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 58.670 m². Die Grundflächenzahl wird auf ein Maß von 0,3 festgesetzt, sodass sich folgende zulässige Grundfläche ergibt:

| | | |
|--|-----------------------------|---------------------------|
| Geltungsbereich, ca. | | 58.670 m ² |
| Private Grünfläche, ca. | - | 577 m ² |
| Verkehrsfläche im Geltungsbereich, ca. | - | 3.717 m ² |
| Maßgebende Grundstücksfläche, ca. | = | 54.376 m ² |
| Zulässige Grundfläche | 0,3 x 54.376 m ² | = 16.312,8 m ² |

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstückfläche und dem festgelegten Maß der Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 16.312,8 m², sodass der Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht wird.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB nur möglich, wenn durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen oder wenn es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigelegt. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB in Verbindung mit §§ 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht durchgeführt werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der Teil B der Begründung ist.

Der Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 dient der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes lässt nach BauNVO § 4 allgemein Vorhaben wie Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht in seinen Dimensionen keine Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG oder nach Landesrecht vorsehen. Durch die Lage des Geltungsbereiches im Innenbereich der Stadt Schneverdingen und der umliegenden Wohnbebauung gibt es nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der geschützten Natura 2000 Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete, § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB, § 32 BNatSchG).

Es ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ alle Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt.

2. Gesetzliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ wird auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017,
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017,
3. Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S.434),
4. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

3. Planungserfordernis

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung einer bereits vollständig mit Bebauungsplänen überplanten Innenbereichslage zu schaffen. Mit der Planung kann neues Bauland im Bestand in den rückwärtigen Grundstücksbereichen realisiert werden.

Das Planungserfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 82 begründet sich in der vom Rat der Stadt Schneverdingen am 27.05.2016 als Handlungskonzept beschlossenen Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 (WBA 2030)¹. Wie in der WBA 2030 ausgeführt, hat die Stadt Schneverdingen seit Mitte der 90iger Jahre Wohnbauland durch eine kontinuierliche nachfrageorientierte Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten bereitgestellt. Grundlegendes Ziel dieser Wohnbaupolitik ist es bis heute, die Bevölkerungszahl der Stadt Schneverdingen positiv zu entwickeln und vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Wandels einem prognostizierten Rückgang der Einwohnerzahl entgegenzuwirken. Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes und zur Verringerung des Landschafts-

¹ Die Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse (WBA 2030) ist dem Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 als Anlage beigefügt. Sie ist Bestandteil dieser Begründung.

verbrauches gewinnt jedoch auch die Nutzung von integrierten Innenbereichsflächen zunehmend an Bedeutung.

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

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

Die WBA 2030 ist als informelles Handlungskonzept der Verwaltung für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen durch Bauleitplanung und zur Positionierung zu übergeordneten Planungen, wie z.B. der landes- und regionalplanerischen Planwerke (Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis), beschlossen worden. Das Handlungskonzept wurde dem Landkreis Heidekreis vorgelegt. Auf der Grundlage dieses Handlungskonzeptes beruht auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“, der das Ziel hat, eine Innenbereichslage durch eine behutsame und verträgliche Nachverdichtung zu entwickeln.

4. Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030

Die WBA 2030 zeigt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schneverdingen bis zum Jahr 2030 auf. Nach einer Betrachtung des Wohnungsneubedarfes 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. Das Planungserfordernis zur Nachverdichtung von Innenbereichslagen sowie die räumliche Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 82 leiten sich unmittelbar aus der Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 und dem daraus entstandenen Handlungskonzept ab.

In mehreren Studien zur Bevölkerungsentwicklung wird für die Stadt Schneverdingen ein Bevölkerungsrückgang auf etwa 18.100 Einwohner/innen bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Trotz der rückläufigen Einwohnerzahlen wird in dem Handlungskonzept der WBA 2030 von einem Bedarf von zusätzlichen Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2030 ausgegangen, der je nach Prognoseansatz zwischen 290 WE und 750 WE schwankt. Begründet ist dieser Mehrbedarf durch die allgemein anhaltende Verkleinerung der Haushalte bzw. dem Rückgang der Belegungsdichten (Einwohner/Wohneinheit). Für die vorliegenden Bevölkerungsprognosen wird von einem Wohnungsneubaubedarf von 435 WE bis zum Jahr 2030 ausgegangen, wovon 370 WE (85%) auf den Kernort und 65 WE (15%) auf die Ortschaften entfallen. Für den Bedarf

im Kernort von 370 WE wird angenommen, dass dieser im Altbestand zu 15% durch Aus- und Anbauten gedeckt werden kann.

4.1. Baulücken

Erhebungen im Zuge der Analyse haben ergeben, dass im Kernort zusätzlich potentiell ca. 90 Baulücken vorhanden sind, die bereits mit bestehendem Planungsrecht mit einer Wohnnutzung bebaubar wären. Auch in der Stadt Schneverdingen lassen sich Baulücken in der Regel nur schwer mobilisieren und können den Wohnungsneubedarf bei weitem nicht decken. Dennoch bietet die stetige Entwicklung solcher Flächen eine sinnvolle Ergänzung, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Die Abbildung 1 bietet einen Überblick über die Baulücken innerhalb von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB). Viele Baulücken sind nach der Aufstellung von Bebauungsplänen entstanden, die in den 80er Jahren bis Anfang der 90er Jahre geplant wurden. Oftmals wurden die Flächen als Kapitalanlage oder als Reserveflächen für die Nachkommen von der Bebauung freigehalten. Bei anderen Baulücken handelt es sich um mehrere Baugrundstücke, die zu einem größeren Wohngrundstück zusammengefasst wurden und als große Ziergärten zusammenhängend gestaltet sind.

Nach eigener Beobachtung des Immobilienmarktes der Stadt ist davon auszugehen, dass bis zum Jahr 2030 höchstens ein Viertel der 90 Baulücken für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen wird. Somit würden ca. 22 WE für den Einfamilienhausbau neu entstehen. Die Potentiale der Innenentwicklung werden in der WBA 2030 hinsichtlich ihrer Umsetzungsmöglichkeit in die Priorität 1 und 2 unterteilt. Es wird davon ausgegangen, dass 5 von 10 mit einer Priorität 1 versehenen Potentialflächen bis zum Jahr 2030 in ein Bauleitplanverfahren überführt werden können.

Die Innenentwicklung kann entweder durch den Bau von neuen Gebäuden in integrierten Lagen, d.h. Brach- und Freiflächen innerhalb eines Siedlungsgefüges oder durch An- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden erfolgen. Während im ersten Fall die Flächen das Potential für neue Wohngebäude bzw. Wohneinheiten darstellen, kann im zweiten Fall eine Innenverdichtung auch durch Maßnahmen an bestehenden Gebäuden betrieben werden. Hierunter fällt auch der Ersatz von nicht mehr zukunftsfähigen Gebäuden, sowie Teilung oder Ergänzung von Wohneinheiten an Bestandsgebäuden, wodurch ggf. eine größere Anzahl von Wohneinheiten erreicht werden kann.

In Abbildung 1 wird ersichtlich, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Schneverdingen Nr. 82 drei der ermittelten Baulücken mit einbezieht. Zwei Baulücken liegen zentral am Erlenweg sowie eine Weitere an der Rotenburger Straße an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Umringt von einem zusammenhängenden Siedlungsgefüge können die Flächen mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung überplant werden.

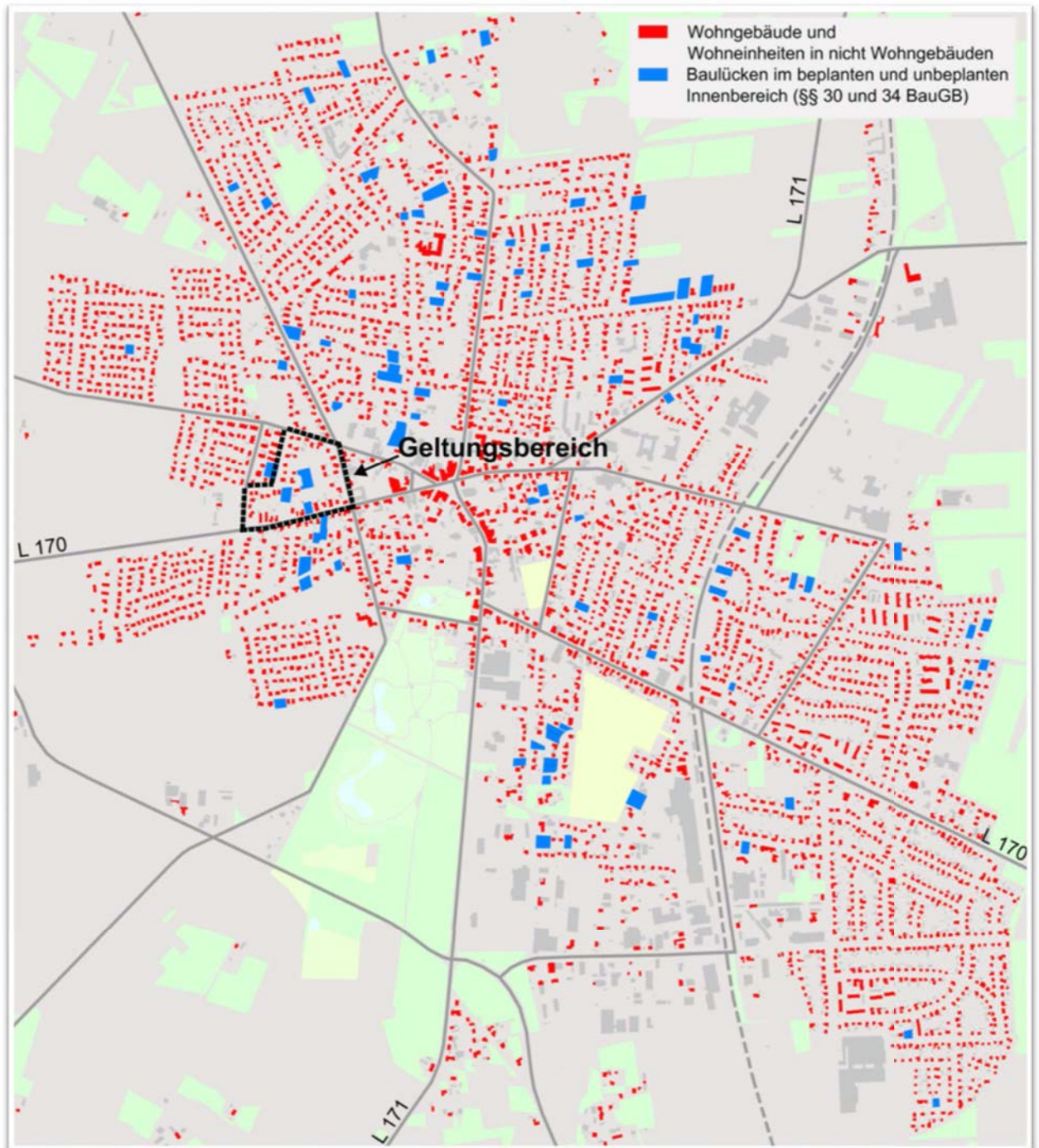


Abb. 1: Baulücken Stand 12/2015 (eigene Erhebung Stadt Schneverdingen, WBA 2030, maßstabslos)

4.2. Potentialflächen der Innenentwicklung

In der WBA 2030 wurden potentielle Flächen für die Innenentwicklung in Schneverdingen ermittelt, die sich in folgenden Konstellationen differenzieren:

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.

Typ2

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.

Wie in Abbildung 2 ersichtlich, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Schneverdingen Nr. 82 identisch mit einer Fläche, die in der WBA 2030 dem Typ 3 zugeordnet ist. Demnach befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen gem. § 30 BauGB, sodass aufgrund der Festsetzungen mit eng geschnittenen Baufeldern die Grundstücksflächen nur zum Teil überbaubar sind oder im rückwärtigen Grundstücksbereich keine Wohnbebauung zulässig ist. Für eine bedarfsgerechte Ausnutzung der potenziellen Wohnbauflächen ist eine

Änderung der Bebauungspläne bzw. eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes sinnvoll.

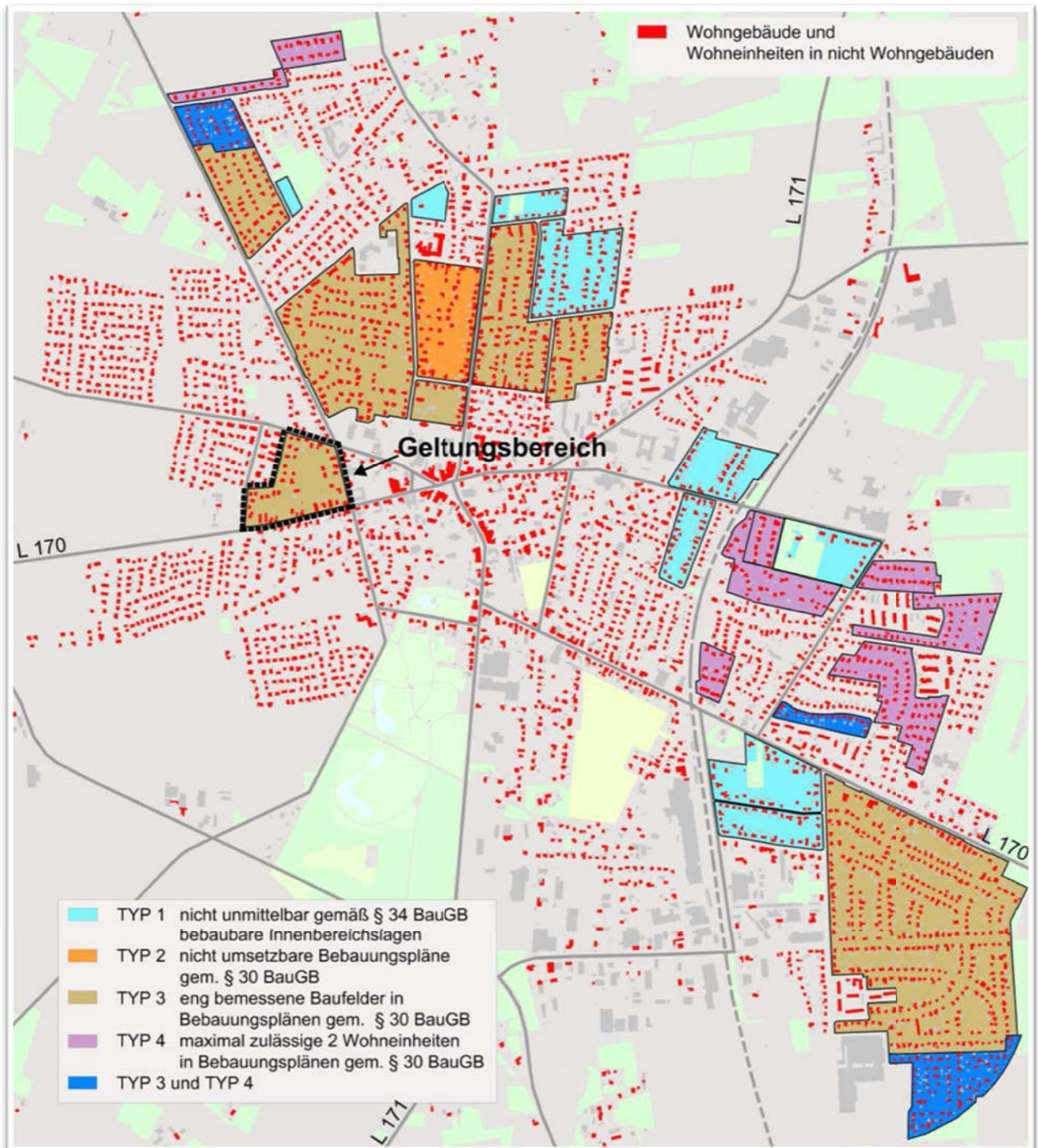


Abb. 2: Potentialflächen der Innenentwicklung in Schneverdingen 2015 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 (WBA 2030, maßstabslos)

5. Standortwahl

Die wesentlichen Gründe für die Standortwahl ergeben sich aus dem Handlungskonzept der WBA 2030. Wie zuvor beschrieben ergibt sich der Geltungsbereich aus einer ermittelten Potentialfläche der Innenentwicklung nach Typ 3. Demnach liegt die Fläche im Geltungsbereich von qualifizierten Bebauungsplänen, die aufgrund von eng bemessenen Baufeldern keine zeitgemäße Ausnutzung von potenziellen, innerstädtischen Wohnbauflächen zulassen. Um solche Innenentwicklungspotentiale realisieren und umsetzen zu können, ist jedoch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Besitzer und der Nachbarschaft entscheidend. Alle in der WBA 2030 ermittelten Potentialflächen befinden sich ausnahmslos in Privateigentum. Die von der Stadt Schneverdingen verfolgte Innenverdichtung kann insofern nur in Übereinstimmung mit den persönlichen Interessenlagen der Grundstückseigentümer und Anlieger durchgeführt werden. Die aufgezeigten Verdichtungspotentiale sind vor diesem Hintergrund weiter zu differenzieren und zu bewerten. Prioritär sollen bis zum Jahr 2030 solche Potentialflächen weiter geprüft und soweit möglich in Bauleitplanverfahren überführt werden, auf denen aufgrund von Flächenzusammenhang und Flächengröße mindestens fünf beisammen liegende Baugrundstücke neu gebildet werden können. Eine geeignete verkehrliche Erschließung der Flächen sollte bereits vorhanden sein oder mittels Bauleitplanung vorbereitet werden können. Bei der Entwicklung solcher Potenzialflächen mit erster Priorität werden von der Stadt Schneverdingen zunächst diejenigen Flächen untersucht, bei denen bereits von den Eigentümern ein Bedarf auf eine zusätzliche Bebauung erklärt wurde. Sobald die planerischen Grundüberlegungen getroffen wurden, werden sämtliche Eigentümer der Flächen, die eventuell von einer planungsrechtlichen Änderung tangiert werden, im Zuge einer Informationsveranstaltung über die Ziele und Notwendigkeit der Innenentwicklung aufgeklärt. Zusätzlich wird ein Vorentwurf eines Bebauungsplans präsentiert, wobei den Anwesenden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die damit verbundenen Änderungen, Möglichkeiten und Risiken erläutert werden. Der aktuelle Stand der Innenentwicklung der Stadt Schneverdingen wird in der „Infobox“ dargestellt.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ befinden sich einige große, langgezogene Grundstücke, deren rückwärtige Bereiche aufgrund von eng bemessenen oder ungünstig geschnittenen Baufeldern bisher nicht bebaut werden konnten oder wurden, da eine zeitgemäße Ausnutzung der Grundstücke als Wohnbaufläche bisher nicht möglich war. Der zentrale Bereich ist bereits durch einen Wendehammer über den Erlenweg erschlossen. Einige Eigentümer sind daran interessiert, diese Potentialflächen zu entwickeln. Um die städtebauliche Ordnung planungsrechtlich zu sichern und um eine zukünftige Nachverdichtung in diesem innerstädtischen Bereich zu ermöglichen, wird der gesamte Baublock unter Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Bei der betreffenden Informationsveranstaltung am 19.01.2016 wurden keine grundlegenden Hinweise oder Bedenken zu der vorgestellten Planung vorgebracht, weshalb der Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ als zweites Vorhaben der Innenentwicklung unter den Vorgaben der WBA 2030 realisiert werden soll.

Infobox Innenentwicklung (Stand November 2017)

Von den in der WBA 2030 ermittelten und mit Priorität 1 verfolgten 10 Innenentwicklungspotentiale (vgl. WBA 2030, Kap. 9 und 11) wurden bei aktuellem Planungsstand die nachstehenden Potentiale hinsichtlich einer Realisierungsmöglichkeit mit folgendem Ergebnis geprüft:

Typ 1 Nr. 9: Feldstraße/Am Dorfteich

Die Grundstückseigentümer dieser Potentialfläche standen einer Überplanung im Wesentlichen positiv gegenüber. In einer Informationsveranstaltung am 23.11.2016 wurde den Anliegern ein städtebaulicher Entwurf für eine Innenentwicklung vorgestellt. Der Planung wurde nicht widersprochen und das Bauleitplanverfahren wurde eingeleitet. Der Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 81 „Am Dorfteich“ ist am 20.06.2017 rechtsverbindlich geworden.



Typ 1 Nr. 1: Buchweizenkamp/ Hasenwinkel

In einem Abstimmungstermin mit dem Landkreis Heidekreis am 20.12.2016 forderte dieser einen 35 m breiten Brandschutzstreifen zu einer an die Potentialfläche angrenzenden städtischen Waldfläche. Aus städtebaulicher Sicht kann nicht empfohlen werden, Teilflächen des städtischen Waldes zu roden und einen nicht sinnvoll nutzbaren Brandschutzstreifen langfristig zu unterhalten. Es bestehen daher derzeit keine Realisierungschancen.



Typ 3 Nr. 5: Erlenweg

Die Überplanung dieser in zwei Bebauungsplänen gelegenen Potentialfläche wurde den Grundstückseigentümern in einer Infoveranstaltung am 19.01.2017 vorgestellt. Aufgrund der positiven Resonanz soll mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung die planungsrechtliche Grundlage für eine innerstädtische Nachverdichtung geschaffen werden.



6. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ befindet sich im Westen des zentralen Siedlungsgefüges der Stadt Schneverdingen. Der Geltungsbereich ist von vier Stadtstraßen und der Landesstraße L 170 folgend umgrenzt:

- im Norden durch den Großenweder Weg,
- im Osten durch die Weststraße,
- im Süden durch die Rotenburger Straße (L170),
- und im Westen durch die Heinrich-Wahls-Straße und den Erlenweg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 82 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 58.670 m². Seine räumliche Lage ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

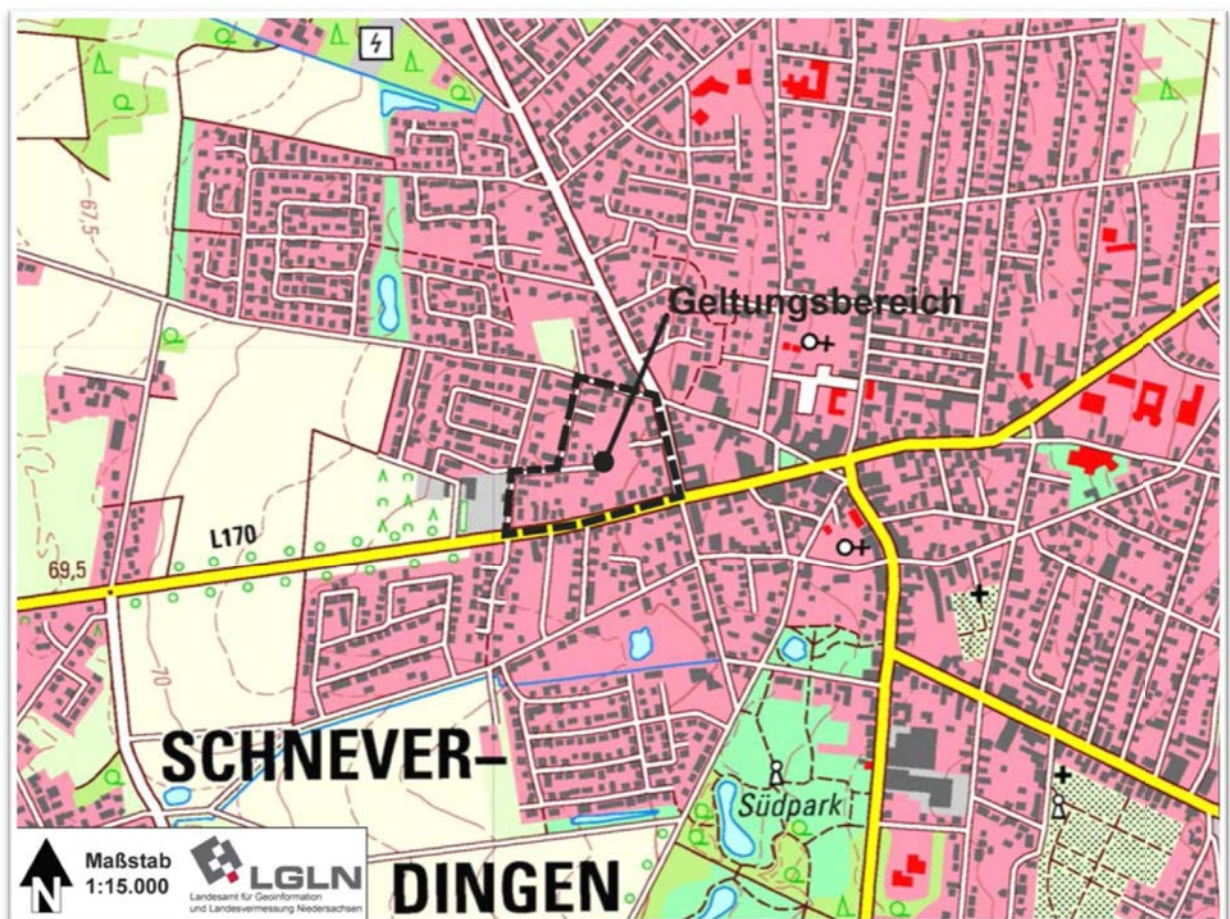


Abb. 3: Räumliche Lage des Geltungsbereiches im Westen der Stadt Schneverdingen (DTK 25)

Die nachstehende Abbildung 4 zeigt ein Luftbild (2015) des Geltungsbereiches und der umliegenden Flächen und dient der Veranschaulichung der folgenden Beschreibung.

Im Geltungsbereich befindet sich fast ausschließlich Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern, die meist über Satteldächer oder Krüppelwalmdächer verfügen. An der Rotenburger Straße, der Weststraße und dem Großenweder Weg stehen noch ältere Wohnhäuser, während die Bebauung, die durch die Heinrich-Wahls-Straße und den Erlenweg erschlossen ist, erst ab Mitte der 90er Jahren entstanden ist. An der Weststraße befinden sich vermehrt Gebäude mit zwei Vollgeschossen. Im übrigen Geltungsbereich befinden sich überwiegend Wohnhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Im Westen grenzen an den Erlenweg mehrere Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen. Von der Weststraße ziehen sich einige große, langgezogene und nur straßenbegleitend bebaute Flurstücke (161/21, 162/2, 163 und 164, Flur 1, Gemarkung Schneverdingen) bis in das Zentrum des Geltungsbereiches, von denen jedoch nur das Flurstück 162/2 über den Wendehammer des Erlenweg erschlossen ist. Der Wendehammer erschließt zwei weitere kleinere Flurstücke (161/13 und 161/15, Flur 1, Gemarkung Schneverdingen) nördlich davon. Das gesamte östliche zentral gelegene Areal des Geltungsbereiches ist somit nicht bebaut und durchsetzt mit Wiesen-, Garten- und kleinen Gehölzstrukturen, die entgegen dem Eindruck des Luftbildes keine zusammenhängenden Flächen bilden (siehe z.B. Abb. 13). Zwei weitere Baulücken befinden sich zentral südlich des Erlenweges und an der Rotenburger Straße. Im südwestlichen Bereich ist auf den länglichen und schmalen Grundstücken ebenfalls nur eine straßenbegleitende Wohnbebauung vorzufinden, sodass sich hier an der Rotenburger Straße und dem Erlenweg im rückwärtigen Bereich nur Gartenstrukturen befinden. Im Gegensatz dazu ist der nordwestliche Bereich des Erlenweges mit kleineren Grundstücken und einer zusätzlichen Stichstraße wesentlich dichter bebaut. Nördlich am Großenweder Weg liegen zwei große, breite Flurstücke, die ebenfalls im rückwärtigen Bereich über keine Bebauung verfügen und somit an die Freiflächen im Zentrum des Geltungsbereiches anschließen. Im Nordosten, Südosten und Südwesten grenzen Kreisverkehre an den Geltungsbereich. Auf der westlichen Seite bilden diese Kreisverkehre die Kreuzungen aus, von denen im Norden über die Marktstraße und im Süden über die Rotenburger Straße das Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebot des Zentrums Schneverdingens in fußläufiger Entfernung vom Geltungsbereich erreichbar ist. Im Norden, Westen und Osten grenzen weitere Wohngebiete an den Geltungsbereich. Auf dem Gelände der Baumschule im Südwesten befindet sich der Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 80 „Wohngebiet Kuhlstücken - Beekenrahde“ zurzeit im Verfahren, dessen Planung auf der westlichen Siedlungsachse weiteres Bauland ausweisen soll.

Somit befindet sich der Geltungsbereich umschlossen mit Wohnbebauung und in direkter Nähe zu einer Vielzahl von Nahversorgungsangeboten im innerstädtischen Bereich von Schneverdingen und verfügt im Zentrum über ungenutzte Freiflächen, die sich gut für eine Nachverdichtung im Bestand eignen.

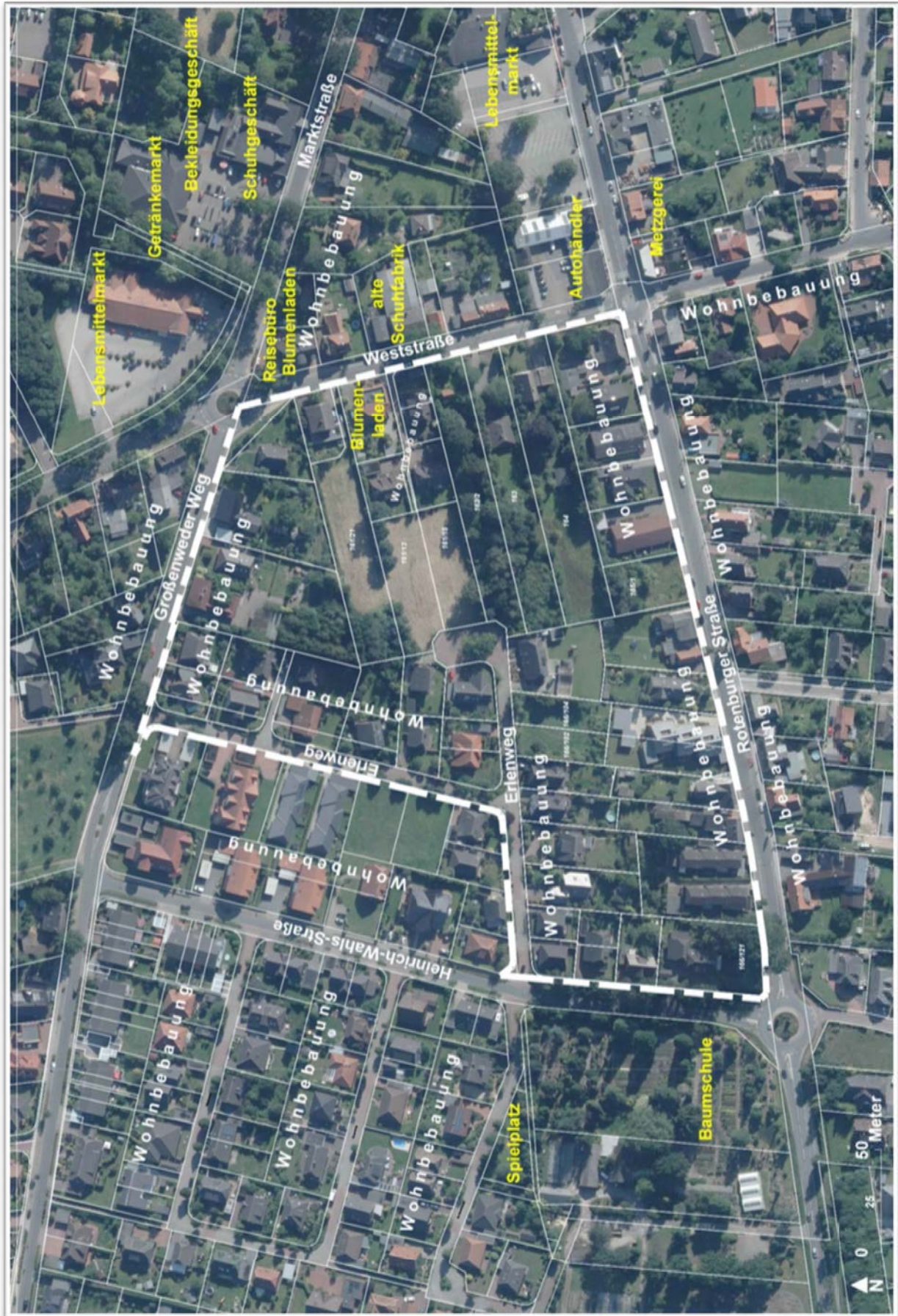


Abb. 4: Luftbild 2015 (Quelle: LGLN) des Geltungsbereiches und der Umgebung (mit Flurstücksgrenzen und Nutzungen; gedreht)



Abb. 5: Ecke Rotenburger Straße / Weststraße; Blick vom Kreisverkehr aus Südosten



Abb. 6: Ecke Weststraße / Großenweder Weg; Blick vom Kreisverkehr aus Nordosten



Abb. 7: Ecke Großenweder Weg / Erlenweg; Blick von Norden



Abb. 8: Ecke Erlenweg / Heinrich-Wahls-Straße, Blick von Westen



Abb. 9: Ecke Heinrich-Wahls-Straße / Rotenburger Straße, Blick vom Kreisverkehr aus Südwesten



Abb. 10: Wiesen- und Gehölzstrukturen im Zentrum des Geltungsbereiches, Blick von Flurstück 161/21 nach Südost



Abb. 11: Blick vom Wendehammer im Erlenweg nach Osten; im Hintergrund die Bebauung der Weststr.



Abb. 12: Baulücke am Erlenweg mit Blick nach Süden



Abb. 13: Blick in den Garten des Flurstück 162/2 von der Weststraße

7. Stand der räumlichen Planung

7.1. Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 den Zielen der Raumordnung anzupassen

Für den Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ sind bei aktuellem Verfahrensstand der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis 2015 (RROP-Entwurf 2015), das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Verordnung 2017), das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) und das Niedersächsische Raumordnungsgesetz (NROG) relevant.

Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 4 Abs. 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.

Die niedersächsische Landesregierung hatte am 24.06.2014 per Kabinettsbeschluss die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens für einen Entwurf zur Änderung des bislang gültigen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) 2012 gestartet. Nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens hat das Kabinett am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO 2017) beschlossen.

Die LROP-Verordnung 2017 ist am 17. Februar 2017 nach Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in

Kraft getreten. Die Inhalte der LROP-Verordnung 2017 sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes dem jeweiligen Verfahrensstand entsprechend zu beachten.

In der zeichnerischen Darstellung der LROP-Verordnung 2017 sind keine Vorgaben enthalten, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 82 zu berücksichtigen wären.

In der beschreibenden Darstellung der LROP-Verordnung 2017 werden in Kapitel 1 die Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume dargelegt. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 82 verfolgte bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen steht diesen Zielen und Grundsätzen nicht entgegen, sondern trägt vielmehr zu ihrer Erfüllung bei. Ebenfalls werden die in Kapitel 2 der LROP-Verordnung 2017 enthaltenen Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur erfüllt. Die für eine Wohnbauentwicklung relevanten raumordnerischen Ziele zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, Kapitel 2.1, Nr. 01, 02, 04, 05 und 06 werden berücksichtigt. Gemäß Kapitel 2.1, Nr. 06, sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Dieser raumordnerische Grundsatz liegt dem Bebauungsplan Nr. 82 zugrunde. Gemäß der WBA 2030 (siehe Kapitel 4) wird das Ziel verfolgt, neben der bedarfsgerechten Neuausweisung von Wohnbauflächen (Außenentwicklung) auch eine Bestandsentwicklung durch Nachverdichtung zu fördern.

Der Kernort von Schneverdingen verfügt als Grundzentrum über die nötige Versorgungs- und Infrastruktur, um eine angemessene Grundversorgung zu gewährleisten. Mit dem Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 wird auf die Vorgaben der LROP-Verordnung 2017 eingegangen. Durch die integrierte Lage des Geltungsbereichs im Westen des Siedlungsgefüges Schneverdingens ist die benötigte Infrastruktur bereits vorhanden und es besteht eine unmittelbare Nähe zu Einrichtungen der Nahversorgung sowie zu Kultur-, Bildungs- und Dienstleistungsangeboten. Durch die bauliche Maßnahme der Innenentwicklung werden keine Flächen im Außenbereich oder am Siedlungsrand in Anspruch genommen, sodass gemäß den Grundsätzen sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird. Insgesamt genügt der Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 sowohl den inhaltlichen als auch den zeichnerischen Vorgaben der LROP-Verordnung 2017.

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 Abs. 2 und 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 Beschluss des Kreistages sind für den Landkreis Heidekreis in dem RROP Entwurf 2015 in Aufstellung befindliche

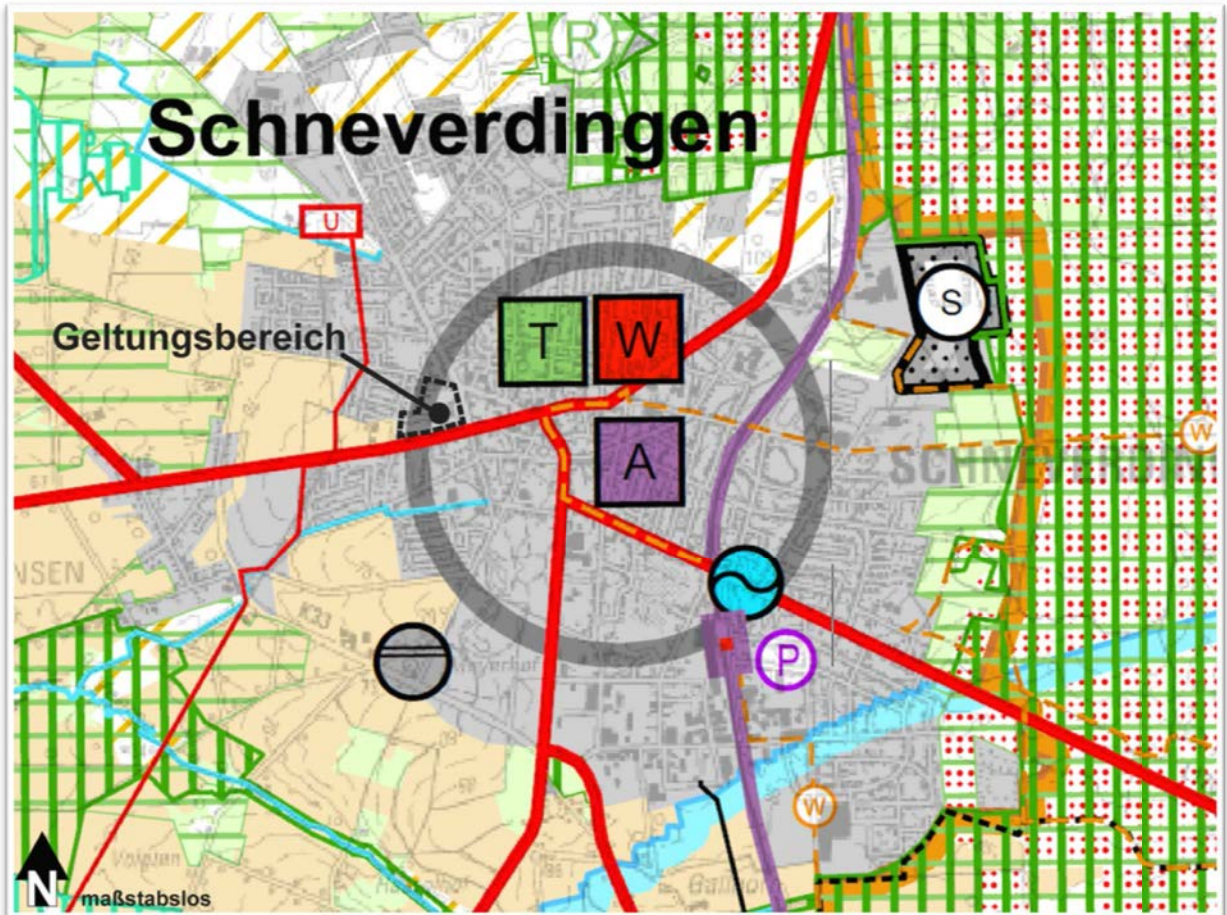


Abb. 14: Ausschnitt aus dem RROP Entwurf 2015 des Heidekreis mit Geltungsbereich (maßstabslos)

Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 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. Die Inhalte des RROP-Entwurfs sind bei der vorliegenden Planaufstellung dem jeweiligen Verfahrensstand entsprechend zu berücksichtigen bzw. zu beachten.

Der für den Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 bedeutsame Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfes 2015 ist der Abbildung 14 zu entnehmen. Die Stadt Schneverdingen ist als Zentraler Ort bzw. als Grundzentrum dargestellt. In der textlichen Begründung zum Entwurf des RROP 2015 sind die folgenden für die vorliegende Planung relevanten Aussagen enthalten:

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

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

- Die Stadt Schneverdingen ist gem. Ziel 2.1.1 Nr. 01 u. 02 (Schwerpunkt- und Entwicklungsaufgaben) als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Hiermit ist durch die Stadt Schneverdingen ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnraum zu sichern und zu entwickeln.
- Die Stadt Schneverdingen ist gem. Ziel 2.1.1 Nr. 01 u. 03 (Schwerpunkt- und Entwicklungsaufgaben) als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen. Hiermit ist durch die Stadt Schneverdingen ein bedarfsgerechtes Angebot an Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln.
- Gemäß Ziel 2.1 Nr. 02 hat die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis bedarfsgerecht und auf das zentralörtliche System ausgerichtet zu erfolgen.
- Gemäß Ziel 2.1 Nr. 04 ist bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten. Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen vorzuziehen.
- Die Siedlungsentwicklung ist gem. Ziel 2.1 Nr. 05 vorrangig auf die zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte auszurichten.
- Gemäß Ziel 2.1. Nr. 07 ist einer Zersiedlung der Landschaft durch eine Konzentration von Siedlungsflächen entgegenzuwirken.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP Entwurf 2015 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 82 auf Flächen, die als „vorhandene Bebauung/bauplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt sind. Südlich grenzt die Rotenburger Str. an den Geltungsbereich, die im RROP Entwurf von 2015 als Vorranggebiet einer Straße mit regionaler Bedeutung dargestellt ist. Demnach sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete im RROP Entwurf 2015 dargestellt, die dem Ziel der Planung widersprechen. Vielmehr erfüllt der Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 mit einem Vorhaben der Innenentwicklung die Vorgaben des RROP, da durch die Entwicklung einer Innenbereichslage die Position Schneverdingens als Grundzentrum weiter gestärkt und das Angebot an zentrumsnahen Wohnraum bedarfsgerecht ausgebaut wird. Somit berücksichtigt die Planung auch den demographischen Wandel, der sich besonders in Schneverdingen durch eine starke Überalterung der Bevölkerung bis zum Jahr 2030 abzeichnen wird. Einer Zersiedlung der wertvollen, umliegenden Landschaft kann durch Vorhaben der Innenentwicklung entgegengewirkt werden, wobei bestehende Versorgungsstrukturen im Innenbereich effizient genutzt werden können.

7.2. Bauleitplanung

7.2.1. Wirksamer Flächennutzungsplan

Stadt Schneverdingen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schneverdingen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ Wohnbauflächen dar (siehe Abb. 15). Der Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 leitet sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP ab.

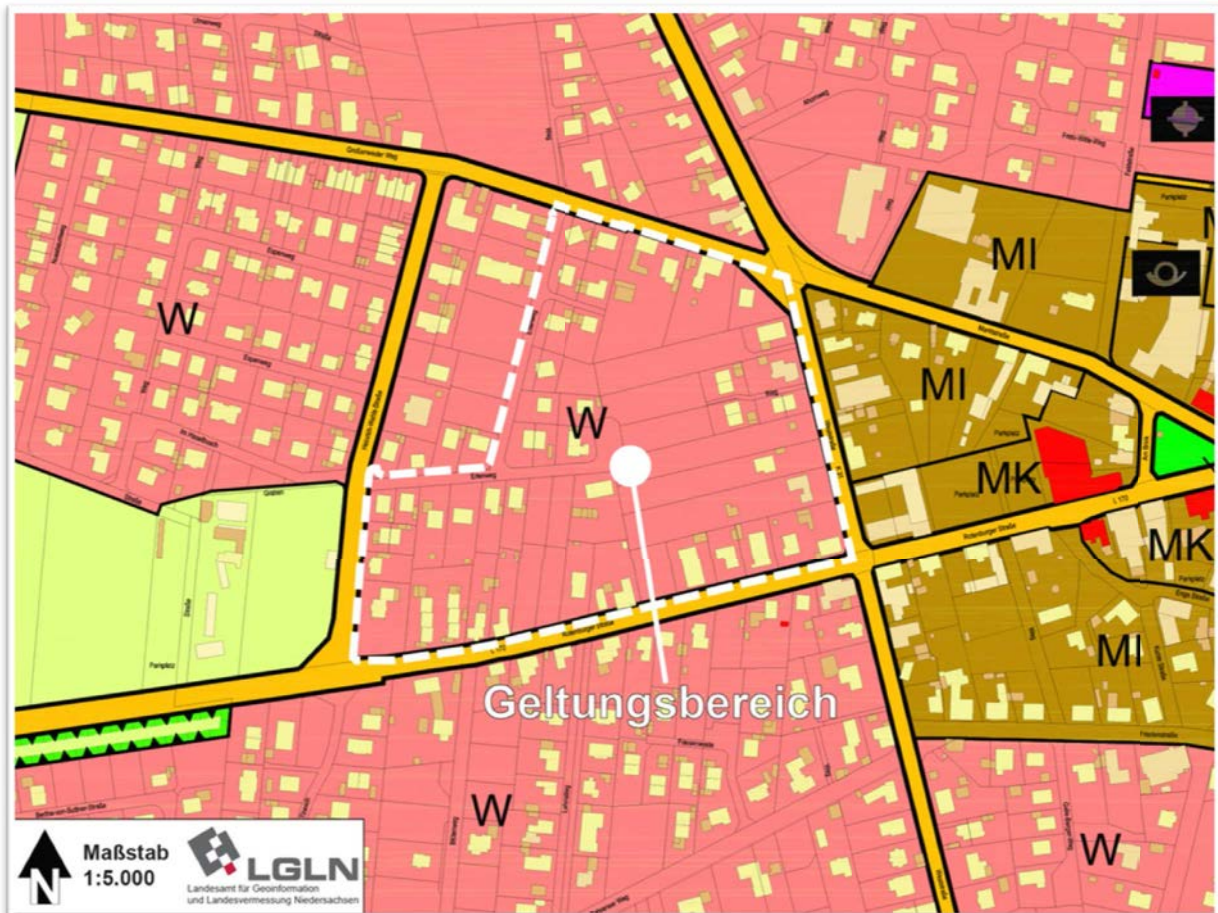


Abb. 15: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes um den Geltungsbereich

7.2.2. Vorhandene Bebauungspläne

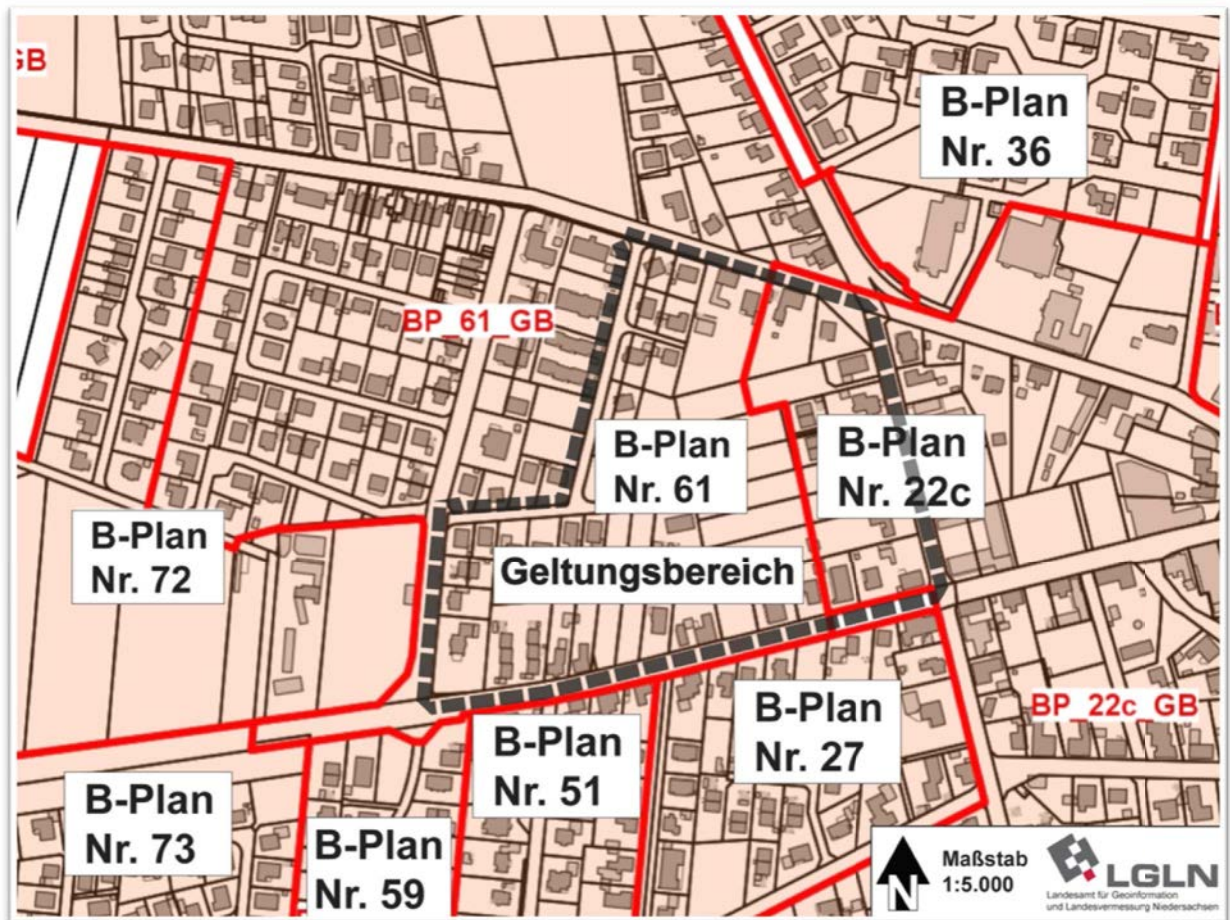


Abb. 16: Rechtskräftige Bebauungspläne im Geltungsbereich und Umgebung

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 82 liegen in Teilbereichen von zwei qualifizierten Bebauungsplänen (siehe Abb. 16). Im östlichen Teilbereich ist durch den Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 22c „Ortsmitte“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1984 und setzt im südlichen Teil des Kernortes sowohl Kerngebiete, Mischgebiete als auch Allgemeine und Reine Wohngebiete fest. Im westlichen Teil des neuen Geltungsbereiches gelten zurzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 61 „Inseler Straße – West“ aus dem Jahre 1995. Als großflächiger Bebauungsplan, der im Verbund mit weiteren Bebauungsplänen im Zuge der Wohnbauentwicklung im Westen des Kernortes seit Mitte der neunziger Jahre aufgestellt wurde, wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Abbildung 17 zeigt Ausschnitte der beiden Planzeichnungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne im Bereich des neuen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 82 „Am Erlenweg“.

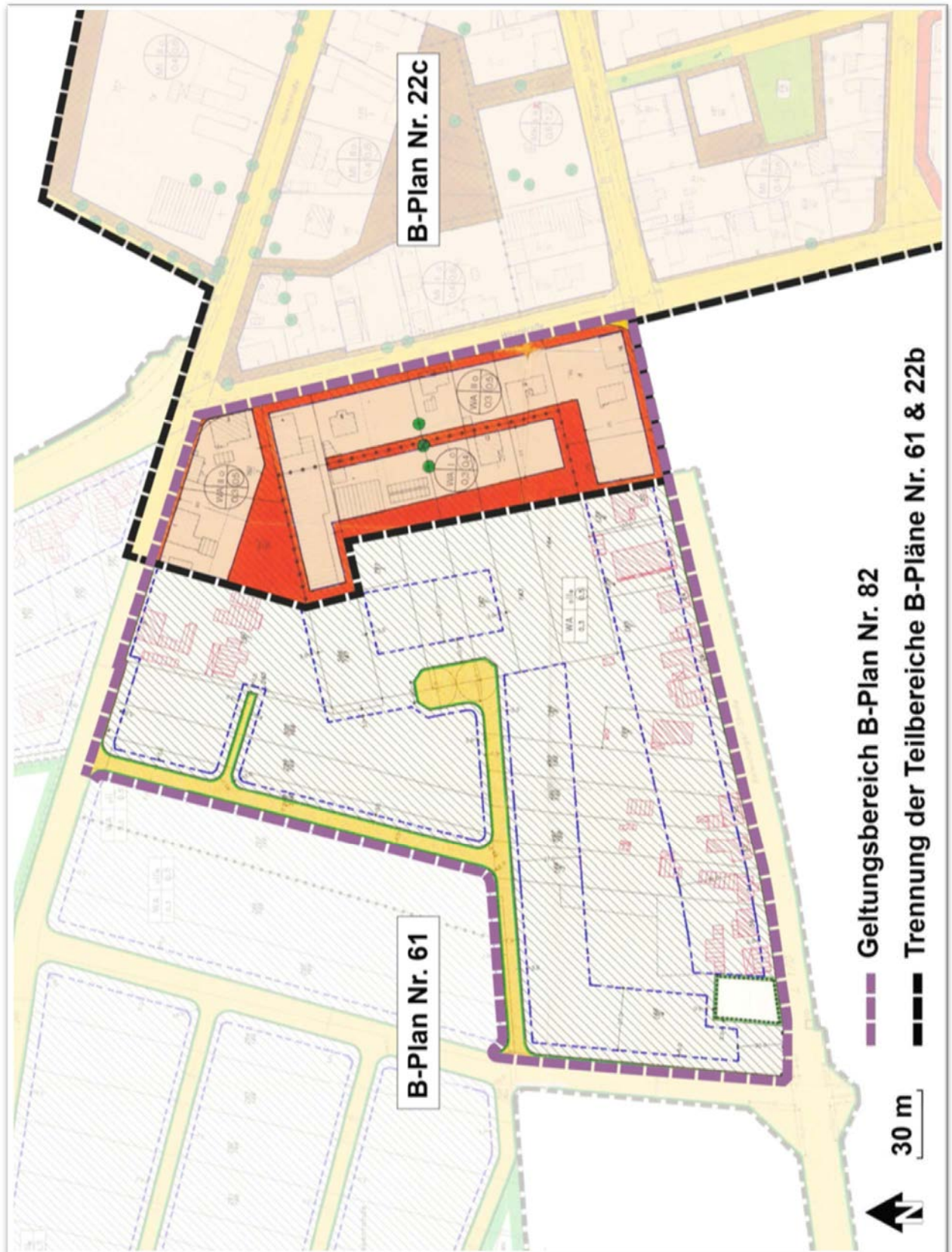


Abb. 17: Ausschnitte der eingescannten Teilbereiche der B-Pläne Nr. 61 und 22c im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „Erlenweg“ (gedreht)

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22c ist in den straßenseitigen Baufeldern eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig sowie die offene Bauweise festgesetzt. Des Weiteren wird dort das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt. Das Baufeld an der Weststraße ist straßenseitig ca. 24,5 m tief und erstreckt sich von Norden her in einem zweiten Ausläufer mit einer Tiefe von 22 m auch in die rückwärtigen Grundstücksbereiche an der Weststraße. Zwischen den bebaubaren Flächen besteht eine nicht überbaubare Fläche mit einer Breite von 5 m. In diesem Bereich verläuft eine Grenze, die das Maß der Nutzung in dem Allgemeinen Wohngebiet trennt. Im Vergleich zu dem straßenbegleitenden Baufeld, sind in dem rückwärtigen Baufeld somit nur ein Vollgeschoss und eine GFZ von 0,4 zulässig. Diese damals getroffenen Festsetzungen zu dem Maß der baulichen Nutzung sind laut Begründung des Bebauungsplanes vom Gebäudebestand und der städtebaulichen Struktur abgeleitet worden. Dies gilt auch für die Baugrenzen, die nach der Abwägung städtebaulicher und verkehrlicher Belange „soweit wie möglich vertretbar“ derart festgesetzt wurden, dass die vorhandene Bausubstanz in den überbaubaren Bereich einbezogen wurde. Da im Jahre 1984 westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22c eine Bebauung weder vorhanden noch planerisch vorgesehen war, wurde im rückwärtigen Grundstücksbereich an der Weststraße nur maximal ein Vollgeschoss festgesetzt, damit sich aus städtebaulicher Sicht ein Übergang zur freien Landschaft ergibt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 61 „Inseler Straße - West“ wurde ca. 10 Jahre später die planungsrechtliche Grundlage für die Wohnbauentwicklung im Westen des Bebauungsplanes Nr. 22c geschaffen. Somit ist auch im westlichen Teil des Geltungsbereiches zurzeit ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ ausgeschlossen ist. Das Maß der baulichen Nutzung lässt eine eingeschränkte Geschossigkeit (II e) zu, was bedeutet, dass das maximal zulässige zweite Vollgeschoss als oberstes Stockwerk unter einer geneigten Dachfläche zu errichten ist. Ein Staffelgeschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses ist somit nicht zulässig. Auch diese Festsetzungen wurden damals getroffen, damit sich die neue Bebauung in die im Westen angrenzende Landschaft einfügt. Zusätzlich wurde die offene Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt. Für Hausgruppen ist ausnahmsweise eine GRZ von 0,4 zulässig, um die bei der Errichtung von Hausgruppen erforderliche höhere Grundstückausnutzung zu ermöglichen, da für diese Hausformen die Grundstücke in der Regel kleiner sind als bei Einzel- und Doppelhäusern. Die Baugrenzen wurden in dem Bebauungsplan Nr. 61 grundsätzlich mit 3 m Abstand zu den Straßenverkehrsflächen von Wohnstraßen oder privaten Erschließungsstraßen festgesetzt. An Sammelstraßen oder Straßen mit höherer Verkehrsbelastung wie der Rotenburger Straße wurde ein Abstand der Baugrenzen aus Gründen des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) von 5 m festgesetzt. Die schon damals vorhandene Bebauung hatte jedoch Bestandschutz, sodass einige ältere Wohngebäude teilweise auf der nicht mehr überbaubaren Fläche an der Straße stehen.

Die Flurstücke 163, 164, 598/161, 172/7 und 172/11 wurden entsprechend den Wünschen der damaligen Eigentümer nicht als überbaubare Flächen festgesetzt, sodass

diese Grundstücke nicht unmittelbar durch eine Straßenverkehrsfläche erschlossen wurden. Im Vergleich zu den großzügig dimensionierten Baufeldern, die der Bebauungsplan Nr. 61 ehemals für neues Bauland in den anderen Bereichen festsetzte, wurden ~~w~~ ischen der Rotenburger Str. und der Planstraße Erlenweg straßenbegleitend zwei Baufelder festgesetzt, die eine Tiefe von ca. 27- 30 m aufweisen. Durch die langgezogenen Grundstücke besteht durch die geringe Tiefe der Baufelder im rückwärtigen Bereich eine große, nicht überbaubare Fläche.

Aufgrund der damaligen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 22c und Nr. 61 befinden sich im Zentrum des Baublocks, der unmittelbar im innerstädtischen Bereich der Stadt Schneverdingen liegt, immer noch unbebaute Flächen, die potenzielle Wohnbauflächen im zentrumsnahen Bereich der Stadt darstellen und im Sinne der Innenentwicklung für eine Bebauung mobilisiert werden können. Die damaligen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beruhen auf städtebaulichen Entscheidungen, die aufgrund der ehemaligen Randlage der Teilbereiche zur freien Landschaft getroffen wurden. Durch die später folgenden Bebauungspläne entwickelte sich der westliche Bereich der Stadt zu der Hauptsiedlungsachse Schneverdingens, die aktuell mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 80 „Wohngebiet Kuhlstücke n - Beekenrahde“ noch weiter entwickelt werden soll. Durch dieses parallel laufende Planverfahren wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 auf westlich angrenzender Seite des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 82 „Erlenweg“ aufgehoben und auf den Flächen einer ehemaligen Baumschule soll neues Wohnbauland geschaffen werden. Durch diese Entwicklung befindet sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 nicht mehr am Übergang zu der freien Landschaft, sondern voll umfänglich im innerstädtischen Siedlungsgefüge, womit die damaligen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ihre Intention verloren haben.

Um eine zeitgemäße Ausnutzung der innerstädtischen Grundstücke zu ermöglichen, sind die genannten Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 22c und Nr. 61 aufzuheben und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Erlenweg“ zu überplanen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ soll der gesamte Baublock in den Geltungsbereich einbezogen werden, um nach den Zielvorgaben der Innenentwicklung intensiver nutzbares Bauland zu schaffen und eine künftige Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke und an den Bestandsbauten zu ermöglichen.

7.3. Interkommunale Abstimmung

Nach § 2 Abs. 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 dem Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82, der eine Nachverdichtung des Innenbereichs zum Ziel hat, ist dies aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches und der geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten und es sollten sich für die umliegenden Nachbarkommunen keinerlei merkliche Auswirkungen ergeben.

8. Planinhalt

Die Grundlage der Planung sind die beschriebenen Ziele der Innenentwicklung, so dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ intensiver nutzbares Bauland mobilisiert und die Möglichkeiten zur Nachverdichtung auf innerstädtischen Flächen geschaffen werden soll. In der Analyse der WBA 2030 wird genau die Fläche des Geltungsbereiches als Potentialfläche (TYP 3) identifiziert, was besagt, dass die von den Bebauungsplänen Nr. 22c und Nr. 61 festgesetzten Baufelder eng bemessen sind und somit große Grundstücksbereiche nicht einer Bebauung zugeführt werden können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Erlenweg“ sollen die beiden Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 22c und Nr. 61 geändert bzw. überplant werden. Mit der Neuplanung werden die Baufelder vergrößert, sodass eine Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglicht wird. Im Bereich des Bebauungsplanes 22c, der dem Zentrum der Innenstadt zugewandt ist, soll mit der Überplanung auch das Maß der baulichen Nutzung erhöht werden, sodass an der Weststraße planungsrechtlich z.B. der Bau von barrierefreien oder altersgerechten Mehrfamilienhäusern ermöglicht wird. Darüber hinaus werden die Festsetzungen von den Bebauungsplänen Nr. 22c und Nr. 61 übernommen.

8.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden wie zuvor als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Art der baulichen Nutzung, die auch von den Bebauungsplänen Nr. 22c und Nr. 61 der Bebauungspläne festgesetzt wurden. Die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine Ansiedlung derartiger Betriebe würde dem vorrangigen Planungsziel (Schaffung von Wohnbauland) widersprechen, da von einer derartigen Nutzung, vor allem aufgrund des damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommens, erhebliche Belastungen ausgehen. Außerdem ist die innerörtliche Versorgung mit Tankstellen ausreichend gedeckt. Trotz dieses Nutzungsausschlusses ist sichergestellt, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

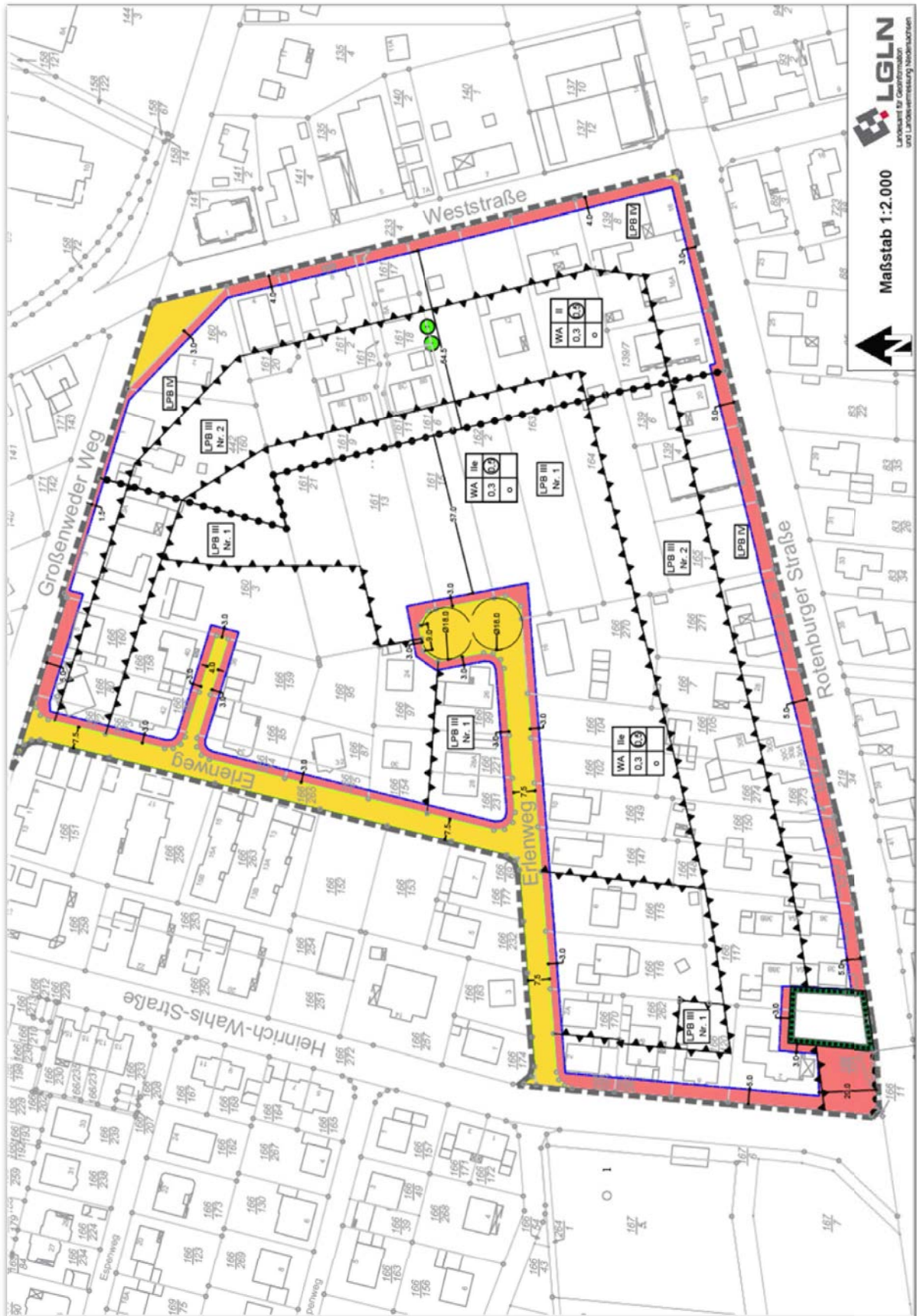


Abb. 18: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Erlenweg“ (gedreht)

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Da es sich bei der Fläche um eine sehr zentrumnahe Lage handelt, soll im Zuge der Innenverdichtung und der Schaffung von zentralem Wohnraum auch der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Dennoch soll sich die neue Bebauung in ihrer Dichte und Größe der Baukörper in die bestehenden baulichen Strukturen der Umgebung einfügen, um eine Störung des Ortsbildes zu vermeiden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet durch folgende Größen bestimmt:

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,3 |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | 0,5 |
| Anzahl der Vollgeschosse | II oder IIe |

Für Hausgruppen ist ausnahmsweise eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Diese Grundflächenzahl ist bei Hausgruppen auch bei der Ermittlung der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen. Diese Festsetzung ist notwendig, um die bei der Errichtung von Hausgruppen erforderliche höhere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, da Grundstücke für die Hausformen in der Regel kleiner sind als bei Einzel- und Doppelhäusern. Der hohe Grad der Grundstücksausnutzung ist auch aus ökologischer Sicht positiv zu bewerten. Auf diese Weise verringert sich insgesamt gesehen der Bedarf an Wohnbauflächen, so dass der Umfang der Siedlungserweiterung verringert werden kann. Auf diese Weise kann in dem Allgemeinen Wohngebiet eine gute Ausnutzung der Baugrundstücke gewährleistet werden, deren Art und Maß der Bebauung sich an den städtebaulichen Kontext der Innenstadt anschließt. Das Allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 82 wird in zwei Bereiche unterteilt, die sich durch das zulässige Maß der Nutzung unterscheiden. Die Linie zur Unterteilung der Bereiche verläuft größtenteils auf der Grenze der beiden alten Bebauungspläne und folgt im Norden der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 442/180. Auf der gesamten östlichen Seite des Geltungsbereiches, die dem Zentrum der Stadt zugewandt ist, wird somit auf den Grundstücken in einer Tiefe von ca. 65 m eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig. Auf der westlichen Seite des Allgemeinen Wohngebietes ist hingegen wie bisher nur eine eingeschränkte Zweigeschossigkeit (II e) zulässig, was bedeutet, dass maximal das zweite Vollgeschoss als oberstes Stockwerk unter einer geneigten Dachfläche zulässig ist. Ein Staffelgeschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses ist somit im westlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes weiterhin nicht zulässig, sondern nur zwischen der Abgrenzung und der Weststraße im östlichen Teil des Geltungsbereiches. Die Festsetzung bewirkt, dass bei einer Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen westlich der Abgrenzung weiterhin nur Gebäude

errichten werden können, die sich in ihren Dimensionen in den Bestand einfügen und die Wohnqualität nicht einschränken.

An der Weststraße hingegen soll mit der Festsetzung der Bau von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern nicht nur straßenbegleitend, sondern nun auch bis zu einer Tiefe von ca. 65 m Metern noch zulässig sein. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung von größeren Mehrfamilienhäusern z.B. mit altersgerechter Ausstattung, deren Bewohner aufgrund der zentralen Lage einen guten Zugang zum vorhandenen Nahversorgungsangebot haben.

8.3. Bauweise

In beiden Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes (östlich und westlich der Abgrenzung des Maßes der Nutzung) ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und Abs. 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.

8.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets werden durch die festgelegten Baugrenzen bestimmt. In dem Bebauungsplan Nr. 82 „Erlenweg“ werden die an den Straßenverkehrsflächen gelegenen Baugrenzen übernommen, die bereits in den Bebauungsplänen Nr. 22c und Nr. 61 festgesetzt wurden. Die Baugrenzen an den Straßenverkehrsflächen wurden damals in Abwägung aufgrund von unterschiedlichen Faktoren wie z.B. Gebäudebestand, Sichtdreiecken oder der Verkehrs- und Immissionsbelastung festgesetzt. Jedoch ist zu bemerken, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 die Baufelder damals nicht an die bereits im Bebauungsplan Nr. 22c festgesetzten Baufelder angepasst wurden (siehe Abb. 17).

Um eine zusätzliche Bebauung und Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu ermöglichen, entfallen mit dem Bebauungsplan Nr. 82 „Erlenweg“ die rückwärtigen Baugrenzen der Bebauungspläne Nr. 22c und Nr. 61, sodass auf dem gesamten Baublock ein großes und in voller Tiefe bebaubares Baufeld entsteht, was im Sinne der Innenentwicklung den Eigentümern künftig flexible Nachverdichtung- und Erweiterungsmöglichkeiten auch auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglicht.

8.5. Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Planungswille der Stadt Schneverdingen im Zuge der Innenentwicklung ist es, mit der ausgewiesenen Grundflächenzahl von 0,3 und den großflächig und durchgängig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine Wohnbaunutzung zu ermöglichen, bei der die Wohngebäude auch sehr tief in rückwärtigen Grundstücksbereichen errichtet werden können. Somit können auch sehr tiefe Grundstücke mit einer wünschenswerten Hauptnutzung Wohnen bebaut werden. Es ist bewusste Planungsentscheidung der Stadt Schneverdingen, dass mit den getroffenen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen keine generell von Bebauung freizuhaltenden rückwärtig gelegenen privaten Grünflächen entstehen, die als zusammenhängende Hintergärten über eine relativ ungestörte Wohnruhe verfügen. „Auch/gerade Wohnnutzung ist jedoch - wie die umfangreiche Rechtsprechung zur Zulässigkeit/Nachbarverträglichkeit so genannter Hinterlandbebauung im unbeplanten Innenbereich zeigt - in besonderem Maße geeignet, Unruhe in von solcher Nutzung bislang freigehaltene Bereiche hineinzutragen“².

Die für die Anordnung von Stellplätzen auf Baugrundstücken geltenden Grundsätze wurden bereits in mehreren richterlichen Entscheidungen wie folgt zusammengefasst³ (vgl. nur Beschl. v. 18.7.2003 - 1 ME 170/03 -, juris Rn. 14 = NdsVBI 2003, 325; Beschl. v. 7.6.2011 - 1 ME 62/11 -, juris Rn. 13 = BauR 2011, 1699 <nur Leitsatz>; Beschl. v. 28.5.2014 - 1 ME 47/14 -, juris-Rn. 16): Stellplätze und Garagen sollen grundsätzlich möglichst nah an öffentliche Verkehrsflächen herangebaut werden, um kein Störpotenzial in Ruhezeiten hineinzutragen, in denen bislang keine Fahrzeugbewegungen stattfanden. Dementsprechend sollen selbst nach § 47 NBauO erforderliche Garagen und Stellplätze in der Regel nicht im Hintergarten liegen oder in das Blockinnere eines Straßenkarrees vordringen. Das gilt jedoch nur, wenn dieses Karree durch Grünflächen bzw. durch relative Wohnruhe gekennzeichnet ist. Was danach bei Abwägung der konkurrierenden Nutzungsinteressen dem Bauherrn gestattet bzw. seinem Nachbarn zugemutet werden kann, richtet sich zum einen nach der Vorbelastung des geplanten Aufstellungsortes durch vergleichbare Anlagen, daneben und vor allem aber nach den Festsetzungen eines für diesen Bereich geltenden Bebauungsplans.

Mit den o.g. im Bebauungsplan Nr. 82 festgesetzten großflächigen und zusammenhängenden Baufeldern wird eine solche planerische Vorbelastung der rückwärtigen Grundstücksbereiche mit Wohnnutzung eingeleitet. Planungswille der Stadt Schneverdingen ist es, in diesen Bereichen auch die der Wohnnutzung zugeordneten Stellplätze/Garagen zu ermöglichen. Aufgrund dieser planerischen Vorbelastung sind Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO auch in rückliegenden Grundstücksbereichen oder auf Pfeifenstielgrundstücken zulässig. In dem Bebauungsplan Nr. 82 werden explizit keine Festsetzungen getroffen, die die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO im rückwärtigen Grundstücksbereich

² Quelle: OVG Lüneburg 1. Senat, Beschluss vom 07.06.2011, 1 ME 62/11, Lfn. 16

³ Quelle: Fußnote 9 oder auch OVG Lüneburg 1. Senat, Beschluss vom 18.07.2014, 1 LA 168/13, Lfn. 19

untersagen, einschränken oder nur auf bestimmten dafür vorgesehenen Stellplatzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB zulassen. Deren Errichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich verletzt das in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerte Rücksichtnahmegebot nicht. Die vom Zu- und Abgangsverkehr ausgehenden Geräusch- und ggf. Lichtemissionen sind im Rahmen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme einem betroffenen Nachbarn zumutbar und durch diesen hinzunehmen.

Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Nachbarzustimmungen gemäß § 68 Abs. 4 NBauO unabhängig von Lage und Anzahl dieser Anlagen nicht erforderlich. Gemäß OVG Lüneburg (2013) ist festzustellen: „Weder die Wirksamkeit des Bauantrags noch die Erteilung der Baugenehmigung ist von der Zustimmung des Nachbarn abhängig. Unabhängig davon, ob der Nachbar durch seine Unterschrift dem Bauvorhaben zugestimmt oder nicht zugestimmt hat, hängt die Erteilung der Baugenehmigung gemäß § 75 Abs. 1 Satz 1 NBauO a. F.; § 70 Abs. 1 Satz 1 NBauO allein von der Vereinbarkeit des konkreten Bauvorhabens mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften ab (zutreffend BayVGH, Beschl. v. 3.11.2005, a. a. O., Rn. 18)⁴. Die Vereinbarkeit von im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichtenden Stellplätzen, Garagen und Carports mit den öffentlich rechtlichen Vorschriften wurde aufgrund der o.g. planerischen Vorbelastung festgestellt.

8.6. Verkehrliche Erschließung

Für den aktuellen Gebäudebestand ist die Erschließung gesichert. Aufgrund der damaligen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 61 sind einzelne Grundstücke im Zentrum des Geltungsbereiches nicht erschlossen. Die Erschließung dieser rückwärtigen Bereiche kann in der Regel nur zwischen den vorhandenen Wohngebäuden angelegt werden (Pfeifenkopf).

In dem Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 61 „Inseler Straße - West“ sind im Hinblick auf die Verkehrssicherheit Festsetzungen getroffen. Im Bereich der freien Strecke außerhalb der Ortsdurchfahrt der Rotenburger Straße wurde ein durchgehendes Zu- und Ausfahrtenverbot festgesetzt. Entlang der freien Strecke der Rotenburger Straße erfolgte eine Rückverlegung der Baugrenze auf 20m, um die Fläche gemäß § 24 NStrG von Bebauung freizuhalten. Die Festsetzungen haben weiterhin ihre Gültigkeit und werden im Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ übernommen.

8.7. Grünordnung

Private Grünflächen

Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich ein Gehölzbestand, der bereits im Bebauungsplan Nr. 61 als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhal-

⁴ OVG Lüneburg 1. Senat, Beschluss vom 28.08.2013, 1 LA 235/11, Lfn. 13

tung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Die entsprechenden Festsetzungen werden im Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ ohne jegliche Änderung übernommen. Demnach sind Abgänge durch Nachpflanzungen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Auf der Fläche befindet sich ein Eichenbestand, der prägend für das Ortsbild ist und zudem eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt hat. So bieten die älteren Gehölze beispielsweise zahlreichen Tieren einen Lebens- oder Teillebensraum und wirken sich, u.a. wegen ihrer hohen Verdunstungsleistung, positiv auf das Kleinklima aus.

Im Geltungsbereich sind zu entfernende Bäume mit (potentiell) artenschutzrechtlicher Relevanz (siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag S. 14 Abb. 6) vor ihrer Fällung durch den Vorhabenträger hinsichtlich möglicher Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG zu untersuchen. Gleiches gilt für Gehölzstrukturen und Bäume, die bei der Begutachtung nicht eingesehen werden konnten. Generell sind Baumfällungen und Gehölzbehebungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Avifauna und Fledermäusen im Zeitraum von 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag S. 16).

Zu erhaltende Einzelbäume

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 22c „Ortsmitte“ wurde der vorhandene ortsbildprägende Baumbestand bereits im Jahr 1984 als zu erhalten festgesetzt und in den textlichen Festsetzungen weitergehende Regelungen zum Erhalt getroffen (Ausnahmeregelungen zur Entnahme im begründeten Einzelfall).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „Erlenweg“ befinden sich insgesamt drei der Bäume, die in dem Bebauungsplan 22c festgesetzt wurden. Sie stehen laut damaliger Planzeichnung zwischen Grundstücken, die von der Weststraße erschlossen werden, und reihen sich an einer Flurstückgrenze auf. Ein Verweis auf die jeweilige Baumart oder weitere Hinweise sind im Bebauungsplan Nr. 22c nicht vermerkt.

Nach einer Überprüfung ist festzustellen, dass der östlichste der drei Bäume nicht mehr Bestand hat. Auch die genaue Lage der beiden anderen bestehenden Großbäume auf der Flurstückgrenze stimmt nicht mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes 22c überein. Da sich aber faktisch zwei erhaltenswerte Großbäume (Eiche im Westen, Ahorn-Art im Osten) in dem Bereich der Flurstückgrenze befinden, wurde deren Lage in der Planzeichnung aktualisiert und die Bäume werden im Bebauungsplan Nr. 82 „Erlenweg“ als zu erhalten festgesetzt. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden diesen Bäumen artenschutzrechtlich relevante Strukturen zugesprochen. (S. 14 ff).

8.8. Immissionsschutz

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind als bestehende verkehrliche Emissionsquellen die L 170 Rotenburger Straße, die Heinrich-Wahls-Straße, der Großenwender Weg, die Weststraße und der Erlenweg zu nennen.

Bereits im Bebauungsplan Nr. 61 „Inseler Straße – West“ wurden die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt. Zu diesem Zweck wurde eine überschlägige Ermittlung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr entsprechend Anhang 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt. Mit der früheren Planung sollten die Heinrich-Wahls-Straße und der Erlenweg erst entstehen. Die Hauptverkehrsbelastung lag schon zu diesem Zeitpunkt auf der Rotenburger Straße vor und es wurde hier bei der Ermittlung von ca. 5.000 Kfz / Tag ausgegangen. Zur Ermittlung wurde ein Abstand von 9,5 m zum Immissionsort und der Straßentyp „Stadtstraße“ (innerorts) mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h gewählt. Im Ergebnis der Schätzung ergaben sich für die Rotenburger Straße tagsüber ca. 66 dB (A) und nachts ca. 56 dB (A), sodass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung in Allgemeinen Wohngebieten von tagsüber 55 dB (A) und nachts von 45 dB(A) überschritten wurden. Laut dem Planwerk hätte eine genauere Ermittlung an der Rotenburger Straße aufgrund der realen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und dem südwestlich geplanten Kreisell zu niedrigeren Immissionswerten geführt. Schlussendlich wurden mit dem B-Plan Nr. 61 um den Belangen des Verkehrs und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, folgende Festsetzungen getroffen:

Auf den Grundstücken entlang der Rotenburger Straße und der Inseler Straße sind in einer Tiefe von 50 m bei Neu- und Umbauten von Wohnungen und anderen schutzbedürftigen Räumen wegen einwirkender Verkehrsgeräusche Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

In schutzbedürftigen Räumen an allen zu diesen Straßen zeigenden Gebäudeseiten sind Lärmschutzfenster der Klasse II einzubauen.

Zu diesen Straßen gerichtete Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) sind unzulässig:

Die Baugrenze entlang der überörtlichen Straßen wurde nicht entlang der vorhandenen Gebäude gezogen, sondern befindet sich erst in 5 m Entfernung zur Verkehrsfläche, so dass bei Neubauten ein größerer Abstand der Gebäude von der Straßenverkehrsfläche als bisher eingehalten werden muss.

Mit diesen Festsetzungen wurde davon ausgegangen, dass im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 61 im Bereich an der Rotenburger Straße, wo damals nicht die Neubebauung sondern die städtebauliche Ordnung des Bestandes Planungsziel war, alle möglichen Vorkehrungen zur Minderung der bereits damals bestehenden Lärmeinwir-

kungen getroffen wurden. Somit konnten zumindest nachts die Richtwerte innerhalb der Gebäude eingehalten werden.

Im Bebauungsplan Nr. 22c „Ortsmitte“ hingegen wurden noch keine differenzierten Festsetzungen zum Immissionsschutz gemacht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 82 „Erlenweg“ ist es nötig auf der Grundlage des heutigen Verkehrsaufkommens eine entsprechende schalltechnische Untersuchung durchzuführen, um in dem Geltungsbereich die aktuellen Schallschutzbestimmungen anzuwenden. In einer schalltechnischen Untersuchung, die durch das Lärmkontor Hamburg⁵ durchgeführt wurde, ist ermittelt worden, dass der Geltungsbereich nach wie vor durch Schall belastet ist. Als Hauptlärmquellen wurden die Rotenburger Straße und die Weststraße identifiziert. Der Lärmkonflikt ist im Bauleitplanverfahren mit einem geeigneten Schallschutzkonzept zu lösen. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, der innerhalb von Bestandstrukturen eine Nachverdichtung ermöglichen soll, kann aufgrund des bereits existierenden Wohngebäudebestandes der Konflikt durch das Abstandsgebot nach § 50 BImSchG oder durch die Zuordnung geeigneter Nutzungen nach BauNVO nicht geheilt werden. Auch aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. ein Lärmschutzwall sind aus städtebaulichen Gründen nicht zu verwirklichen. Aus diesem Grund werden in dem Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die den aktuellen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht werden.

Als passive Lärmschutzmaßnahmen werden in Anlehnung an die Aussagen des o.g. Gutachtens schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden und Fenster festgesetzt, die je nach ermitteltem Lärmpegelbereich differenziert werden.

Lärmpegelbereich III Nr. 1:

In dem Lärmpegelbereich III Nr. 1 ist für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereichen III der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Tabelle 7 herzustellen:

Lärmpegelbereich III mit maßgeblichem Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB(A):

erf. $R_w, res = 35$ dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen

erf. $R_w, res = 30$ dB(A) für Büroräume und Ähnliches

Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach dem Kapitel 4.4.1 der DIN 4109-2 /6/ Formel 33 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend der anliegend berechneten Lärmpegelbereiche festzulegen. Auf Einzelnachweis kann hiervon abgewichen werden.

⁵ Lärmkontor GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Wohnbaugebiet „Erlenweg“ in Schneverdingen vom 24.10.2016

Lärmpegelbereich III Nr. 2:

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Lärmpegelbereichs III Nr. 1 sind in dem Lärmpegelbereich III Nr. 2 zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Lärmpegelbereich IV:

Zusätzlich zu den Festsetzungen der Lärmpegelbereiche III Nr.1 und Nr.2 sind im Lärmpegelbereich Nr. IV die Außenwohnbereiche einer Wohnung nicht straßenzugewandt zu orientieren oder aber durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten zu schützen. Auf Einzelnachweis kann hiervon abgewichen werden, sofern ein Beurteilungspegel von maximal 59 dB(A) für den Außenwohnbereich nachgewiesen werden kann (zum Immissionsschutz vgl. im Weiteren Kapitel 9.1).

Der aktuelle Gebäudebestand steht unter Bestandschutz, sodass die aktualisierten Festsetzungen der Schallschutzmaßnahmen nur bei Neubauten und baulichen Veränderungen angewandt werden müssen.

8.9. Ver- und Entsorgung

Für den Gebäudebestand besteht bereits ein Anschluss an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Analog verteilen sich die Zuständigkeiten für die neuen Bauflächen wie folgt:

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Heidjers Stadtwerke sichergestellt.

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird durch die Heidjers Stadtwerke sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

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

Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich ist für den Bestand bereits in den Bebauungsplänen Nr. 61 „Inseler Straße – West“ und Nr. 22c „Ortsmitte“ geregelt und erfolgt zentral. Je nach Lage wird das Niederschlagswasser von den Grundstücken in das städtische Kanalnetz eingeleitet. Mit dem Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 61 wurde von der Stadt Schneverdingen ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, das zu dem Ergebnis kommt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht erfolgen kann. Die Entwässerung erfolgt über einen Regenwasserkanal in zwei nordwestlich gelegene Regenrückhaltebecken,

die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 61 entstanden sind. Die Grundstücke an der Rotenburger Straße leiten das Niederschlagswasser in das Kanalnetz Richtung Westen ab. Neu errichtete Gebäude werden entsprechend an das jeweils verfügbare Kanalnetz zur Abführung des Niederschlagswassers angeschlossen. Die Kapazitäten des städtischen Kanalnetzes bzw. der Regenrückhaltebecken sind in diesem Bereich ausreichend.

Müllbeseitigung

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Heidekreis.

Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. 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.

8.10. Flächenbilanzierung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ ergibt sich folgende Flächenbeanspruchung:

Flächenbilanzierung Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“:

| Art der Nutzung | Fläche |
|--|---------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 54.376 m ² |
| Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | ca. 577 m ² |
| Straßenverkehrsfläche | ca. 3.717 m ² |
| Geltungsbereich insgesamt | ca. 58.670 m² |

9. Städtebauliche Belange

9.1. Belange des Immissionsschutzes

Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung sind als bestehende verkehrliche Emissionsquellen die L 170 Rotenburger Straße, die Marktstraße, die Heinrich-Wahls-Straße, der Großenweder Weg, die Weststraße und der Erlenweg zu nennen. Es wurde daher geprüft, in welchem Umfang Verkehrsimmissionen im Plangebiet vorzufinden sind und welche schalltechnischen Belange in die Planung einzubeziehen sind.

Hierzu hat die Stadt Schneverdingen eine Schalltechnische Untersuchung durch die Lärmkontor GmbH, Hamburg anfertigen lassen⁶. Die Untersuchung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die Untersuchung beruht auf folgenden Grundlagen:

- Verkehrsbelastungen auf der L 170 Rotenburger Straße, Großenweder Weg gemäß einer Prognose der Straßenverkehrsbelastungen 2025 durch das Verkehrsplanungsbüro Zacharias (2016) – (siehe o.g. Untersuchung Seite 6)
- zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der L 170 westlich des Kreisverkehrsplatzes der Heinrich-Wahls-Straße von 70 km/h, östlich von 50 km/h, auf der Heinrich-Wahls-Straße, der Marktstraße und dem Großenweder Weg von 50 km/h
- zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Straße Erlenweg 30 km/h
- Berechnungen der Beurteilungspegel für die Straßenverkehrswege erfolgten nach der 16. BImSchV /2/ bzw. nach dem Teilstückverfahren der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990“ - RLS-90 /4/
- Beurteilung der Verkehrsimmissionen auf Grundlage der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der Verkehrslärmverordnung (16. BImSchV)

Untersuchungsergebnisse:

Im Plangebiet besteht eine Belastung durch Immissionen des Straßenverkehrs. Die Hauptlärmquellen stellen die südlich verlaufende L 170 Rotenburger Straße und die Weststraße dar. Insbesondere im Nachtzeitraum (siehe Abb. 19) sind im Nahbereich der Rotenburger Straße L 170 und der Weststraße aber auch der übrigen Straßen schalltechnische Konflikte im Sinne DIN 18005 /1/ zu erwarten. Teilweise werden auch die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ überschritten.

⁶ Lärmkontor GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Wohnbaugebiet „Erlenweg“ in Schneverdingen vom 24.10.2016

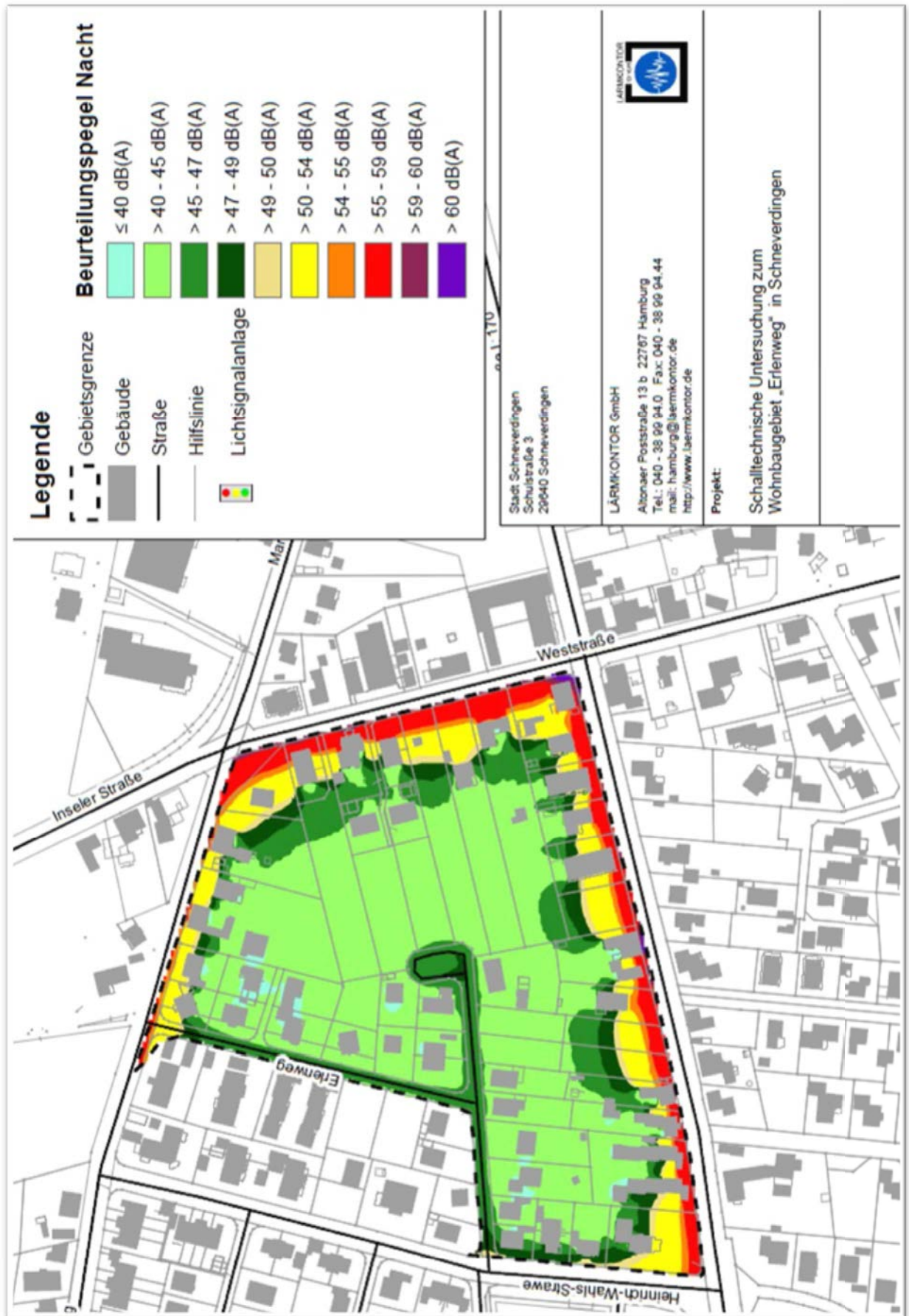


Abb. 19: Schallimmissionsplan, Nacht in [dB(A)] im Geltungsbereich
(Ausschnitt der Anlage 2b des Schallschutzgutachtens, maßstabslos, gedreht)

In der Untersuchung wird in Kapitel 7 herausgestellt:

Der anstehende Lärmkonflikt ist somit im Bauleitplanverfahren zu lösen, indem ein geeignetes Schallschutzkonzept erarbeitet wird. Die Belange des Lärmschutzes sind im Folgenden nach Priorität dargestellt:

1. *Abstandsgebot § 50 BImSchG*
2. *Zuordnung geeigneter Nutzungen nach BauNVO*
3. *Aktiver Lärmschutz*
4. *Passiver Lärmschutz: Schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster*

Das Abstandsgebot sowie die Zuordnung geeigneter Nutzungen nach BauNVO stellen für diesen B-Plan kein ausreichendes Hilfsmittel dar, da es sich um die Überplanung eines bestehenden Wohnbaugebiets, d.h. um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit dem Ziel der Nachverdichtung handelt. Aktiver Lärmschutz ist aufgrund der notwendigen Erschließung der bestehenden Wohnbaugebäude städtebaulich nicht zu verwirklichen. Als letztes Hilfsmittel kommt die schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster in Betracht.

Zum Schutz gegen Außenlärm werden in der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ im ersten Obergeschoss (h= 4m) werden Lärmpegelbereichen zugeordnet (siehe Abb. 20 und 21).

Abb. 20 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

| Lärmpegelbereich | maßgeblicher Außenlärmpegel | erf. $R'_{w,res}$ | |
|------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| | | für Aufenthaltsräume in Wohnungen | für Büroräume * und ähnliches |
| II | 56 bis 60 dB(A) | 30 dB | 30 dB |
| III | 61 bis 65 dB(A) | 35 dB | 30 dB |
| IV | 66 bis 70 dB(A) | 40 dB | 35 dB |
| V | 71 bis 75 dB(A) | 45 dB | 40 dB |
| VI | 76 bis 80 dB(A) | 50 dB | 45 dB |
| VII | > 80 dB(A) | ** | 50 dB |

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

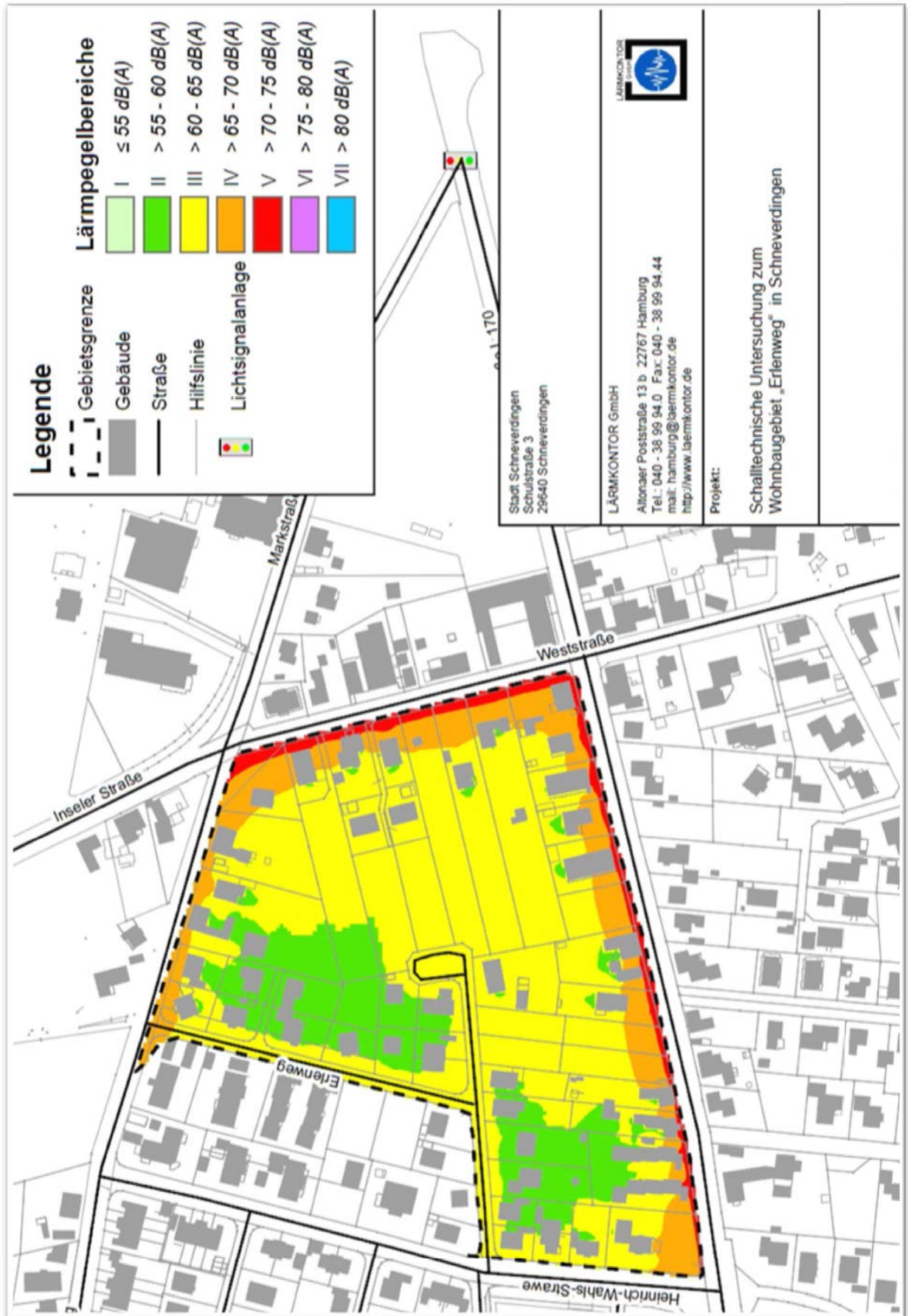


Abb. 21: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im Geltungsbereich für das erste Obergeschoss (h= 4 m) (Ausschnitt aus Anlage 3 des Schallschutzgutachtens, maßstabslos, gedreht)

Gemäß der schalltechnischer Untersuchung und Gutachten sind folgende Festsetzungen zum Schallschutz und somit zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan notwendig:

1. In den Lärmpegelbereichen III und IV [siehe Anlage 3] ist für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen III bis IV der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Tabelle 7 /5/ Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach dem Kapitel 4.4.1 der DIN 4109-2 /6/ Formel 33 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend der anliegend berechneten Lärmpegelbereiche festzulegen. Auf Einzelnachweis kann hiervon abgewichen werden. [Hinweis: Die genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.]

2. In den gekennzeichneten Bereichen [Isophone von 45 dB(A) nachts, siehe Anlage 2b] sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

3. Außenwohnbereiche einer Wohnung sind im Lärmpegelbereich IV nicht straßenzugewandt zu orientieren oder aber durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten zu schützen. Auf Einzelnachweis kann hiervon abgewichen werden, sofern ein Beurteilungspegel von maximal 59 dB(A) für den Außenwohnbereich nachgewiesen werden kann.

Die Stadt Schneverdingen ist der Auffassung, die aufgezeigten Maßnahmen in den Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ festzusetzen. Auf Grundlage der Ergebnisse und des Kartenmaterials des Schallgutachtens wurden Bereiche im Bebauungsplan festgesetzt, die sich anhand ihrer Schallschutzbestimmungen unterscheiden (siehe Abb. 22). Die Stadt ist abschließend in ihrer Abwägung zu dem Ergebnis gelangt, dass mit diesen Festsetzungen den Belangen des Immissionsschutzes (Verkehr) und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ausreichend Rechnung getragen wird.

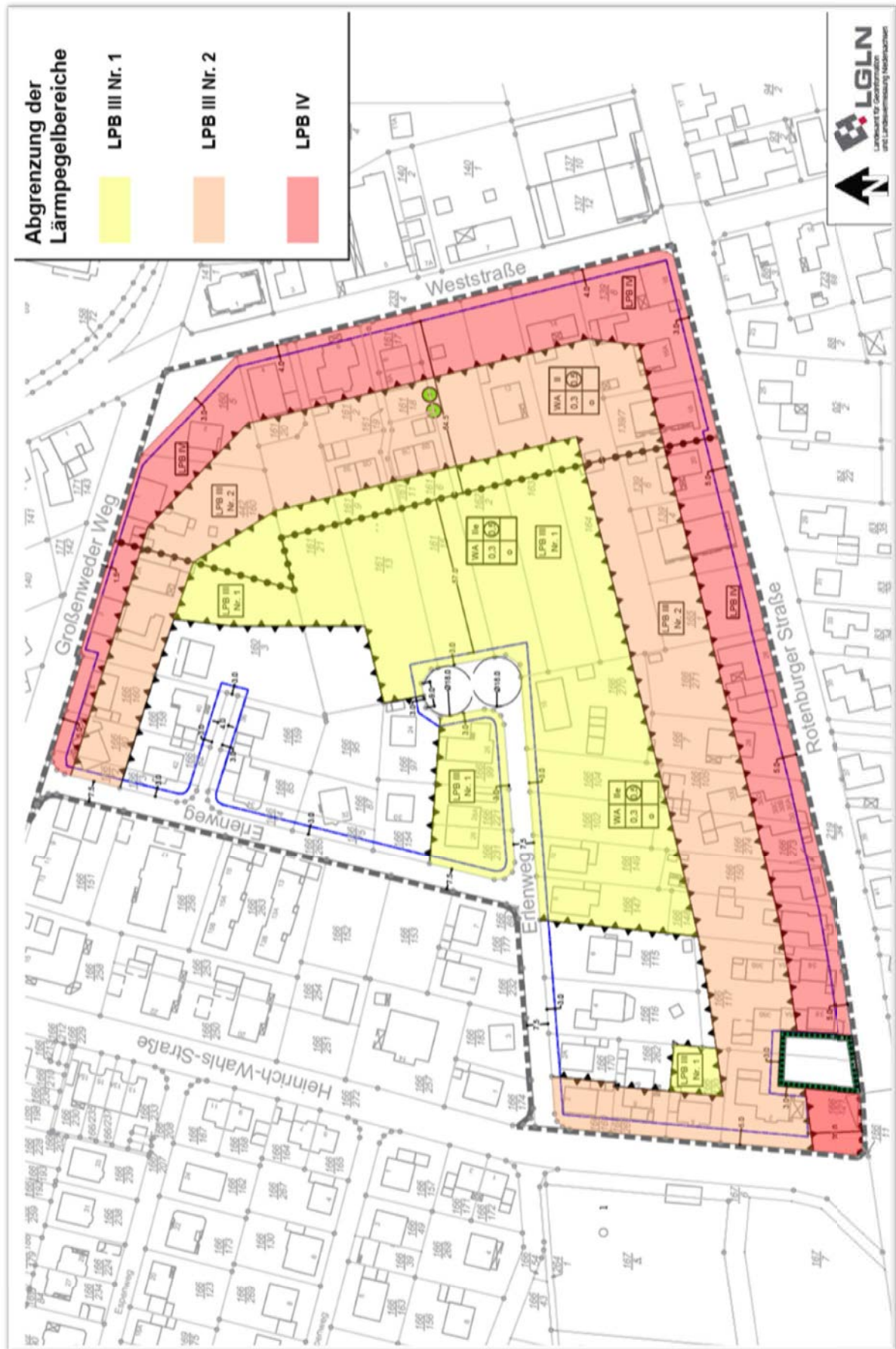


Abb. 22: Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche mit differenzierten Festsetzungen zum Schallschutz (gedreht, maßstabslos)

9.2. Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um innerstädtische Wohnbauflächen im Bestand, dessen Flächen schon seit Jahren durch die Wohnnutzung geprägt und geformt worden sind. Im Inneren des Geltungsbereiches befinden sich jedoch nach wie vor unbebaute Flächen, die mit Gehölzstrukturen durchzogen sind. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen oder aus privaten Beweggründen wurden diese Flächen von den Grundstücksbesitzern nicht in eine Wohnnutzung überführt, obwohl die Festsetzungen der alten Bebauungspläne ein Allgemeines Wohngebiet ausweisen. Unabhängig von den Baugrenzen könnten die Flächen demnach z.B. mit Nebenanlagen oder sonstigen Versiegelungen beansprucht werden. Dementsprechend ist mit den damaligen Bebauungsplänen bereits ein Eingriff erfolgt und der Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ dient aus Gründen der Innenentwicklung vielmehr dazu, die schon damals intendierte Wohnnutzung unter heutigen Nutzungsansprüchen zu ermöglichen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“ wird eine intensivere, bauliche Ausnutzung des Wohngebietes ermöglicht, sodass es neben den vereinzelt Verlust von privaten Gartenflächen durch Hinterlandbebauung auch zum Verlust der Gehölzstrukturen kommen wird. Durch die zusätzliche Versiegelung von Grundflächen wird es in diesem Bereich zu einer Betroffenheit der Naturhaushaltsfunktionen, zu Biotop- und Lebensraumverlust sowie zur Beeinträchtigungen des Bodenhaushalts kommen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich planungsrechtlich bereits um ein Allgemeines Wohngebiet im innerstädtischen Bereich von Schneverdingen handelt, ist dieser Verlust im Zuge der Notwendigkeit der Innenentwicklung als ausgeglichen anzusehen. Im beschleunigten Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist ein Ausgleich von Eingriffen gem. § 13a BauGB Abs. 2 Nr.4 und § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Belange der Natur sind insbesondere durch den Biotop- und Lebensraumverlust durch die Beseitigung der Gehölzstrukturen und der Bäume tangiert. Zusätzlich sind zwei alte, hölzerne Schuppen im Bereich der Flurstücke 162/2 und 164 von artenschutzrechtlicher Relevanz. Hierzu wird ausführlich in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Teil B der Begründung eingegangen.

9.3. Belange der Denkmalpflege

Denkmale innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Bei den Erd- und Bauarbeiten können im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale (Bodendenkmale) angeschnitten werden. Diese Bodendenkmale sind gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes besonders geschützt und meldepflichtig. Sollte der Anlass zu der Annahme gegeben sein, Sachen oder Spuren gefunden zu haben, die auf ein Kulturdenkmal oder einen Bodenfund hindeuten, ist dieses unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis anzuzeigen.

9.4. Belange des Verkehrs

Entlang der Landesstraße (L 170) sind außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Schneverdingen die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 (1) NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung entsprechen in dem relevanten Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen den Darstellungen des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 61 „Inseler Straße – West“ und werden als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt belassen. Zusätzlich wurden die oben aufgeführten Bestimmungen in Form eines Nachrichtlichen Hinweises ergänzt.

9.5. Altablagerungen

Altablagerungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt. Hinweise auf Kontaminationen sind der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Heidekreis unverzüglich anzuzeigen.

9.6. Brandschutz

Gemäß § 42 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge, den örtlichen Verhältnissen entsprechend, zur Verfügung gestellt werden. Für das Plangebiet (Wohnbaugebiete) beträgt der Richtwert für den Löschwasserbedarf 1.600 l/min (96 m³/h) für drei Stunden Benutzungsdauer. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfes ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Stand Juni 2016.

Die Löschwassermenge muss von jedem Objekt aus in einer Entfernung von max. 300 m bereitstehen. Dabei muss eine Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150 m erreicht werden. Für die Löschwasserversorgung werden die Stadtwerke Schneverdingen eine Löschwasserentnahmemenge von 1.600 l/min an den Übergabepunkten der städtischen Wasserversorgung bereitstellen.

TEIL B Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

**Fachbeitrag Artenschutz zum
Bebauungsplan Nr. 82 „Erlenweg“
der Stadt Schneverdingen**

**Bearbeitet im Auftrag der
Stadt Schneverdingen
Landkreis Heidekreis**


Gruppe Freiraumplanung Unter den Eichen 4
Freiraumplanung Ostermeyer+Partner mbB 30855 Langenhagen
Landschaftsarchitekten Tel.: 0511 92882- 0
Fax: 0511 92882-32
email: gfp@
gruppefreiraumplanung.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. Carsten Schneider
Projektbearbeitung: M.Sc. Marko Krause
Dipl.-Ing. (FH) Andrea Bänder

Stand 30.10.2017

Inhaltsverzeichnis:

| | |
|---|----|
| 1. Anlass..... | 3 |
| 2. Methodik | 3 |
| 3. Charakter des Plangebietes..... | 5 |
| 4. Der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG | 6 |
| 5. Potenzialeinschätzung besonders bzw. streng geschützter Arten..... | 7 |
| 5.1 Avifauna..... | 8 |
| 5.2 Fledermäuse | 9 |
| 5.3 Weitere Artengruppen | 10 |
| 6. Konfliktanalyse | 12 |
| 7. Hinweise zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte | 16 |
| 7.1 Vermeidungsmaßnahmen | 16 |
| 7.2 Ausgleichsmaßnahmen | 17 |
| 7.3 Zusammenfassung..... | 19 |

Abbildungsverzeichnis:

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG und europäisch geschützte Arten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG (verändert nach BLESSING & SCHARMER, 2013, S. 18)..... | 7 |
| Abbildung 2: Hölzerner Schuppen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse und gebäude brütende Vogelarten..... | 10 |
| Abbildung 3: Efeubewuchs an zwei Birken..... | 11 |
| Abbildung 4: Weide mit Neuausschlag und Totholzbestand | 11 |
| Abbildung 5: Astloch als Quartierpotenzial im Totholz eines Obstbaumes | 12 |
| Abbildung 6: Bestand und artenschutzrechtliche Konflikte im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82 ... | 14 |

1. Anlass

Die Stadt Schneverdingen hat am 22.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Erlenweg“ beschlossen. Dieser dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung und wird in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB¹ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und mit Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Planungserfordernis für den Bebauungsplan Nr. 82 begründet die Stadt Schneverdingen aus der Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030² mit dem Ziel, dem prognostizierten Rückgang der Einwohnerzahl entgegen zu wirken und dabei aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes der Nachverdichtung der Innenbereichsflächen besondere Bedeutung zukommen zu lassen.

Zu dem geplanten Vorhaben wird im vorliegenden Fachbeitrag Artenschutz eine Potenzialeinschätzung zum Vorkommen und zur Betroffenheit planungsrelevanter Arten dargestellt. Es werden die möglichen Auswirkungen bzw. Betroffenheiten einer geänderten Flächennutzung auf potenziell vorkommende und gemäß Bundesnaturschutzgesetz besonders bzw. streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG³ benannt. Des Weiteren werden Möglichkeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgezeigt.

2. Methodik

Der Untersuchungsraum für den Artenschutzbeitrag umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie - hinsichtlich der Betrachtung von Störungen - das nähere Umfeld.

Das Plangebiet wurde am 16. Oktober durch die Gruppe Freiraumplanung begangen. Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass eine Bestandsaufnahme im Zuge der Begehung für die Flurstücke 160/3, 166/95, 442/160 und 163 nur eingeschränkt möglich war, da es sich hierbei um abgezaunte Privatgrundstücke handelt, die nicht zugänglich waren. Auch die angrenzenden privaten Hausgärten (OEL) konnten nicht betreten werden. Eine Einschätzung bezüglich der Existenz artenschutzrechtlich relevanter Strukturen (Baumhöhlen, -spalten, etc.) konnte für diese Bereiche deshalb nur auf der Grundlage der Ansicht von außen auf den Gehölzbestand hin erfolgen. Weitere Hinweise hierzu finden sich in den Kapiteln 6 und 7.

Dabei wurden die folgenden Arbeitsschritte durchgeführt:

- die Erfassung des Baumbestandes als Grundlage für die faunistische Potenzialeinschätzung, unter Berücksichtigung der Ausprägung und Vitalität der Gehölze

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

² Stadt Schneverdingen (2016): Wohnungs- und Wohnbauland-Bedarfsanalyse 2030. Handlungskonzept. Beschlossen durch den Rat der Stadt Schneverdingen am 26. Mai 2016. S.1
http://www.schneverdingen.de/Portaldata/38/Resources/stadt_und_politik/bekanntmachungen/Wohnungs-_und_Wohnbauland-Bedarfsanalyse_2030.pdf

³ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009. - BGBl I S. 2542, ausgegeben zu Bonn am 6. August 2009. Zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017- BGBl. I S. 3202.

- die Aufnahme faunistisch / artenschutzrechtlich relevanter Strukturen der Gehölze, wie z.B. Spalten, Baumhöhlen, Nester im teilweise schon unbelaubtem Zustand vom Boden aus mit Hilfe eines Fernglases
- Fotodokumentation

Des Weiteren wurden die naturschutzfachlich relevanten landesweiten Datensätze des NIEDERSÄCHSISCHEN MINISTERIUMS FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ überprüft. Diese haben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für den Artenschutz ergeben (MU 2017⁴). Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet und es befinden sich hier auch keine geschützten Bestandteile, Objekte oder Flächen, die die rechtliche Voraussetzung zur Unterschutzstellung erfüllen. In einer Entfernung von etwa 1.500 m zum Plangebiet befindet sich in südwestlicher Richtung ein wertvoller Bereich für Brutvögel (Großvogellebensraum) mit landesweiter Bedeutung.

Auch der aktuelle Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis bietet keine Hinweise auf Bereiche mit besonderer Eignung für besonders bzw. streng geschützte Arten im Plangebiet (Landkreis Heidekreis 2013)⁵.

Die Ableitung von potenziellen Artvorkommen erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Habitatausstattung. Bestandserfassungen zur Fauna (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) fanden nicht statt.

Ein mögliches Artvorkommen ist an zwei Grundvoraussetzungen gebunden:

1. Die Art kommt regional vor.
2. Die Art findet im Gebiet geeignete Habitatbedingungen vor.

Neben weiteren Informationen wurde hierzu insbesondere THEUNERT (2008a⁶ und b⁷) zu Grunde gelegt. Es ist zu beachten, dass das tatsächlich vorhandene Arteninventar Defizite gegenüber dem Artenpotenzial aufweisen kann. Die Aufdeckung und Bewertung solcher Defizite kann nur über eine reguläre faunistische Erfassung erfolgen. Nur diese ermöglicht belastbare Aussagen u.a. zum Nichtvorkommen einer Art.

⁴NIEDERSÄCHSISCHEN MINISTERIUMS FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (2017): Niedersächsische Umweltkarten http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/, aufgerufen am 19.10.2017

⁵Landkreis Heidekreis (2013): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis, Stand: 2013.

⁶THEUNERT, R. (2008a): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen, Pilze, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 3/2008, NLWKN (Hrsg.).

⁷THEUNERT, R. (2008b): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Teil B: Wirbellose Tiere, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 4/2008, NLWKN (Hrsg.).

3. Charakter des Plangebietes

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Region „Lüneburger Heide und Wendland“ zugeordnet (MU 2017).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 „Erlenweg“ befindet sich im Westen des zentralen Siedlungsgefüges der Stadt Schneverdingen, einer Stadt im Landkreis Heidekreis in Niedersachsen. Schneverdingen gehört zur Metropolregion Hamburg. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,86 ha und umfasst den Siedlungsbereich, der von der Rotenburger Straße (L170) im Süden, von der Heinrich-Wahls-Straße im Südwesten, vom Erlenweg im Nordwesten, vom Großenweder Weg im Norden und von der Weststraße im Osten abgegrenzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhausgrundstücke mit teilweise weitläufigen Hausgartenflächen. Besonders von der Weststraße aus ziehen sich einige langgezogene und nur straßenbegleitend bebaute Flurstücke bis ins Zentrum des Geltungsbereiches (161/21, 162/2, 163 und 164, Flur 1, Gemarkung Schneverdingen). Viele der Gartenflächen sind mit Großbäumen besetzt. Außerdem befinden sich Grünland-, Scherrasen-, Gestrüpp-, Staudensaum- und Ziergebüschflächen insbesondere im zentralen Teil sowie flächige Gehölzbestände und Verkehrsflächen im Geltungsbereich. Die Gehölze sind überwiegend einheimische Arten, in dem vorliegenden Fall Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Linde, Erle, Hasel, Weide, Fichte sowie einige Obstbaumarten. Die Gehölzbestände sind diversen Alters, liegen in verschiedenen Vitalitäten vor und sind teilweise stark von Efeu bewachsen. Insgesamt ist das Plangebiet ein Siedlungsgebiet mit teilweise halboffenem Charakter.

4. Der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Mit der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes in 2007 wurden europarechtliche Regelungen zum Artenschutz aus Art. 12 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt. Diese sind im Zuge der Föderalismusreform bundesweit einheitlich als besonderer Artenschutz in § 44 BNatSchG verankert und am 01.03.2010 in Kraft gesetzt worden (vgl. BLESSING & SCHARMER, 2013⁸; BNATSCHG, 2010⁹). Planungsrelevant sind die sogenannten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, die bereits in der Bauleitplanung insgesamt zu berücksichtigen sind, obwohl erst die Umsetzung der Planung zu einem Verstoß gegen diese Verbote führen kann und artenschutzrechtliche Belange in der Regel erst auf Ebene des Bebauungsplans zu bewältigen sind (vgl. BLESSING & SCHARMER, 2013, S. 10f.).

Gemäß § 44 Abs. Nr. 1-4 BNatSchG sind die folgenden artenschutzrechtlichen Verbote zu betrachten:

- (Fauna): Störungs- und Tötungsverbot für besonders geschützte Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.
- (Fauna): Störung von streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während bestimmter Schutzzeiten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.
- (Fauna): Beschädigung besonders geschützter Lebensstätten von besonders geschützter Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.
- (Flora): Beschädigung besonders geschützter Pflanzen und ihrer Standorte gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG.

Die Definition, welche Arten als streng bzw. besonders geschützt gelten richtet sich nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Eine Übersicht hierzu bietet die nachfolgende Abbildung 1. Als streng geschützte Arten gelten demnach die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, die Arten des Anhangs A der europäischen Artenschutzverordnung und alle Arten, die in der Bundesartenschutzverordnung unter Anlage 1, Spalte 3 aufgeführt sind.

⁸BLESSING, M. & SCHARMER, E. (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, 2. aktualisierte Auflage, Verlag W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart, 138 S.

⁹BNATSCHG (2010): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist. Das Gesetz trat am 01.03.2010 in Kraft.

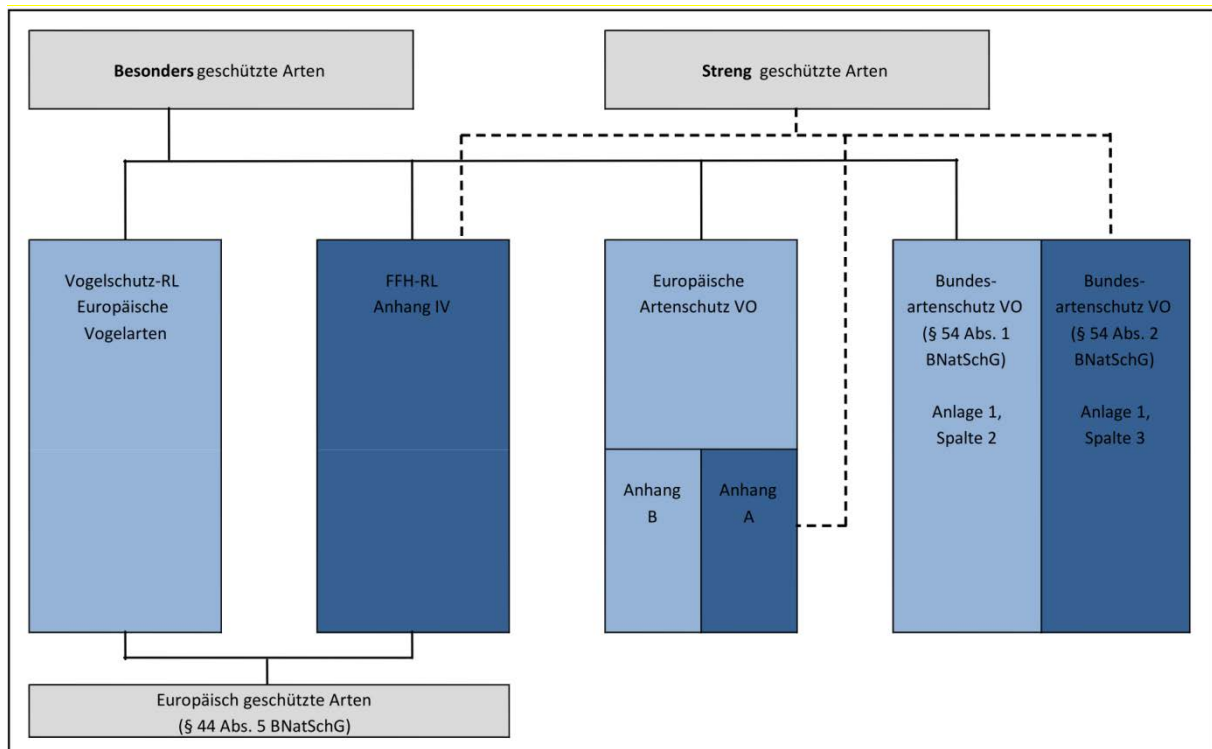


Abbildung 1: Besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG und europäisch geschützte Arten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG (verändert nach BLESSING & SCHARMER, 2013, S. 18).¹⁰

Unter bestimmten Voraussetzungen können Handlungen von den artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 freigestellt werden. Unter anderem muss dazu für alle betroffenen europäisch geschützten Arten sichergestellt sein, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet bleibt. Dazu können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden. Für weitere Details sei auf § 44 Abs. 5 BNatSchG verwiesen.

Ist eine Freistellung nicht möglich, kann geprüft werden, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG vorliegen. Ist dies nicht der Fall, verbleibt nur noch die Möglichkeit einer Befreiung gemäß § 67 Abs. 2 und 3 BNatSchG.

5. Potenzialeinschätzung besonders bzw. streng geschützter Arten

Die nachzuverdichtende Fläche, für die eine bauliche Inanspruchnahme durch das geplante Allgemeine Wohngebiet vorgesehen ist, betrifft einen städtischen Siedlungsbereich mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung und teilweise großen Hausgartenflächen mit Großbäumen. Zudem liegen innerhalb des Plangebietes mehrere gehölzgesäumte Grünlandflächen vor.

Die Gehölzbestände bieten Potenzial für in Gehölzen bzw. Gehölzbeständen brütende Vogelarten und für gehölzbewohnende Fledermausarten. Außerdem sind zwei alte Schuppen bzw. Gartenhäuser im Plangebiet potenziell als Quartiere für Fledermäuse geeignet.

¹⁰ BLESSING, M. & SCHARMER, E. (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, 2. aktualisierte Auflage, Verlag W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart, 138 S.

Arten aus anderen Artgruppen (Amphibien, Reptilien, Käfer, Libellen, Schmetterlinge, Weichtiere sowie Säugetiere außer Fledermäuse) werden nicht als planungsrelevant eingestuft. Da es sich bei dem Plangebiet um einen innerörtlichen Bereich handelt, der aufgrund seiner Lage im Ort bereits Belastungen ausgesetzt ist (Verkehr, kulturelle Nutzungseinflüsse, Barrierewirkungen durch Bebauung, gestalterische Überformung, ein begrenztes Maß an natürlichen Strukturen), ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit von wild lebenden Arten, die aufgrund artspezifischer Lebensraumsprüche Bereiche mit anthropogenen Störeinflüssen meiden oder bei denen es sich nicht um „Kulturfolger“ handelt, weitestgehend auszuschließen. Für die genannten Tierartengruppen ist davon auszugehen, dass – selbst wenn in Einzelfällen ein Auftreten einzelner Arten oder Individuen nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann – ein Vorhandensein von ständigen Lebensstätten in Form von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aufgrund der fehlenden Habitatsignale im Plangebiet auszuschließen ist.

5.1 Avifauna

Die Beschreibung des avifaunistischen Potenzials und die Konfliktdiagnose erfolgen auf der Ebene der Vogelgilden, da keine Einzelerfassungen durchgeführt werden und das Potenzial aus den vorhandenen Biotopstrukturen abzuleiten ist. Ausschließlich die nachfolgend kurz charakterisierten Gilden sind in der Konfliktdiagnose von Bedeutung. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Ortschaft Arten mit geringen Fluchtdistanzen und geringerer Störempfindlichkeit vorkommen („Kulturfolger“).

Gilde der Gehölzfreibrüter:

Diese Gilde umfasst die frei in Gehölzbeständen brütenden Vogelarten, wie zum Beispiel Buch- und Grünfink, Ringeltaube, Rabenkrähe, Türkentaube, Amsel, Heckenbraunelle, verschiedene Grasmückenarten, Zaunkönig, Zilpzalp und weitere charakteristische Arten der siedlungsnahen Parks und Gärten. Die mit Gehölzen bestandenen Bereiche im Planungsraum sowie im Umfeld bieten für diese Arten gut geeignete Lebensräume. Durch die städtische Lage des Plangebietes und durch die umgebenden Straßenzüge kann von einem mittleren Störpotenzial für die Avifauna ausgegangen werden. Es können ggf. auch Arten vorkommen, die eine höhere Störempfindlichkeit aufweisen.

Gilde der Gehölzhöhlen- bzw. Nischenbrüter:

Diese Gilde umfasst die in Höhlen und Nischen von Bäumen oder sonstigen Gehölzen brütenden Arten. Beispiele sind hier verschiedene Meisenarten, Bunt- und Grünspecht, Star, Feldsperling oder Gartenrotschwanz. Potenziell nutzbare Quartiere befinden sich lediglich in älteren Baumbeständen. 73 der 102 Bäume weisen aufgrund eines jungen Alters oder eines dichten Bestandes Stammdurchmesser zwischen 0 und 30 cm auf, teilweise in mehrstämmiger Wuchsform. 26 Bäume sind mittleren Alters mit einem Stammdurchmesser von 40 bis 60 cm und sechs Bäume haben Stammdurchmesser von 80 bis 100 cm.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden Bäume und Gebäude identifiziert, die ein Quartierpotenzial für gehölzbrütende Vogelarten sowie für Fledermäuse bieten. Bei den potenziellen Quartieren handelt es sich teilweise um Totholz (siehe Abbildung 4). Zudem konnten Quartierpotenziale, bedingt durch einen starken Efeubewuchs an einigen Bäumen, vom Boden aus nicht sicher ausgeschlossen werden (siehe Abbildung 3). Ein Großteil der Bäume ist jedoch durch regelmäßigen Baumschnitt ge-

pflegt. Strukturen wie Astlöcher sind damit insgesamt nur wenig ausgeprägt. Es lassen sich lediglich sehr wenige Astabbrüche feststellen, aus denen sich Baumhöhlen entwickeln können, die ggf. für brütende Vögel nutzbar sind (siehe Abbildung 5). Es wurde ein Nistkasten festgestellt. Weitere können in den nicht zugänglichen Flächen vorhanden sein.

Gilde der Gehölz-Bodenbrüter, bodennaher Brüter:

Die Arten dieser Gilde, wie beispielsweise das Rotkehlchen oder der Fitis nutzen Gras- und Staudenfluren und niedrige Gehölzstrukturen als Brutquartiere. Als Lebensraum für diese Arten eignen sich potenziell die randlichen Gehölzstrukturen, jedoch ist die Lebensraumeignung durch die vorhandenen Störeinflüsse (Verkehrslärm, Grünflächenpflege) eingeschränkt.

Gilde der Gebäudebrüter

Die Gilde umfasst die Vogelarten, die an Gebäuden, z.B. in Mauernischen oder -löchern, Dachspalten oder Sparrengebälk brüten. Dazu gehören neben dem Haussperling z.B. Rauch- und Mehlschwalbe oder Mauersegler und Hausrotschwanz. Potentielle Quartiere bieten im Planungsraum bestehende Gebäude (Wohnhäuser und Nebengebäude, Garagen sowie Schuppen und Gartenhäuser). Nester wurden während der Begehungen nicht gefunden.

5.2 Fledermäuse

Bei den Säugetieren ist vor allem die Gruppe der Fledermäuse als artenschutzrechtlich relevant zu betrachten. Alle Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt.

Potenzielle Quartierplätze von Fledermäusen (Höhlungen, Spalten) können ggf. im Bereich der älteren Gehölze und Totholzbestände im Planungsraum sowie in und um die alten Schuppen bzw. Gartenhäuser im Plangebiet, die teilweise in geschützter Lage innerhalb von Gehölzbeständen bestehen, vorliegen (siehe Abbildung 2). Hier ergeben sich Überschneidungen zu den Quartierpotenzialen für in Gehölzhöhlen brütende Vogelarten.



Abbildung 2: Schuppen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten.

Für den größten Teil der Bäume kann aufgrund des jüngeren Alters ein Vorkommen von Quartieren ausgeschlossen werden. Ein Teil des Baumbestandes im Planungsraum konnte aufgrund von teilweise starkem Bewuchs der Stämme durch Efeu nicht auf Höhlen o.ä. untersucht werden (siehe Abbildung 3). Diese Bäume weisen aber für Fledermäuse nur ein geringes Habitatpotenzial auf, da diese freie Einflugschneisen zu ihren Quartieren benötigen. Baumhöhlen können von Fledermäusen auch im Winterhalbjahr (Winterschlaf) genutzt werden (z.B. vom Abendsegler). Weitere Quartiere, die zur Winterruhe geeignet wären, sind im Plangebiet nicht ermittelt worden (z.B. Keller, Gewölbe, Stollen).

Artenschutzrechtlich sind Fledermausarten zu berücksichtigen, die Baumquartiere sowie Gebäudespalten nutzen. Relevante Arten sind z.B. Rauhautfledermaus, Abendsegler, Bart- und Zwergfledermaus.

5.3 Weitere Artengruppen

Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen lassen nicht auf ein Vorkommen weiterer streng geschützter Wirbeltierarten schließen. Auch das Vorkommen streng geschützter wirbelloser Arten ist nicht wahrscheinlich und somit auszuschließen.

Ein potenzielles Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Zudem liegen keine Hinweise auf Vorkommen vor. Die vorhandenen Standortbedingungen bzw. Biotopstrukturen lassen keine besonders geschützten Pflanzenarten erwarten. Es ist deshalb nicht von diesbezüglichen artenschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.



Abbildung 3: Efeubewuchs an zwei Birken.



Abbildung 4: Weide mit Neuausschlag und Totholzbestand

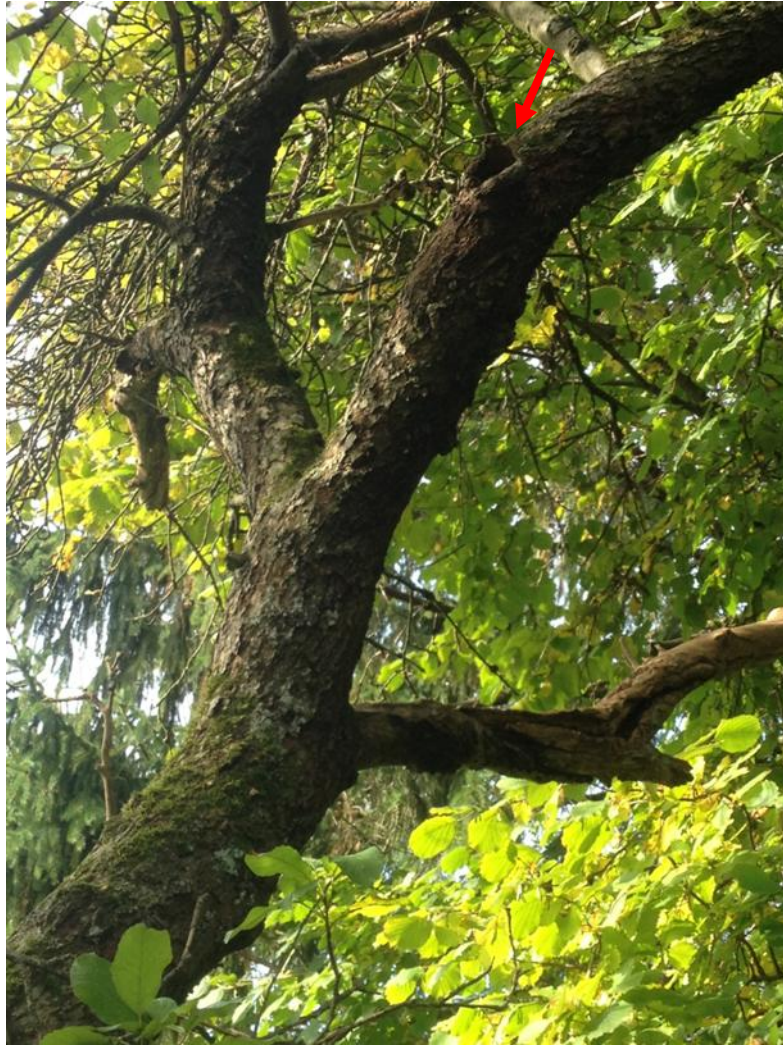


Abbildung 5: Astloch als Quartierpotenzial im Totholz eines Obstbaumes

6. Konfliktanalyse

Für die Konfliktanalyse wird von dem im Entwurf des Bebauungsplanes vom 28. August 2017 dargestellten Planungsstand ausgegangen. Darin ist der Erhalt von zwei Laubbäumen festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist, ausgenommen der enthaltenen Verkehrsflächen sowie der ca. 400 m² große Fläche für den Erhalt von Bäumen im Südwesten des Plangebietes, auf der kompletten Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Es ist daher davon auszugehen, dass insbesondere die Gehölze auf den bisher nicht durch Wohnnutzung beanspruchten Flächen im Zuge der Bebauung des Gebietes verloren gehen, die nicht als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt wurden.

Es ist zudem davon auszugehen, dass die Bäume auf den Grundstücken, die bei der Bestandsaufnahme nicht zugänglich waren ebenfalls verloren gehen. Diese Bereiche sind in Abbildung 6 schraffiert dargestellt.

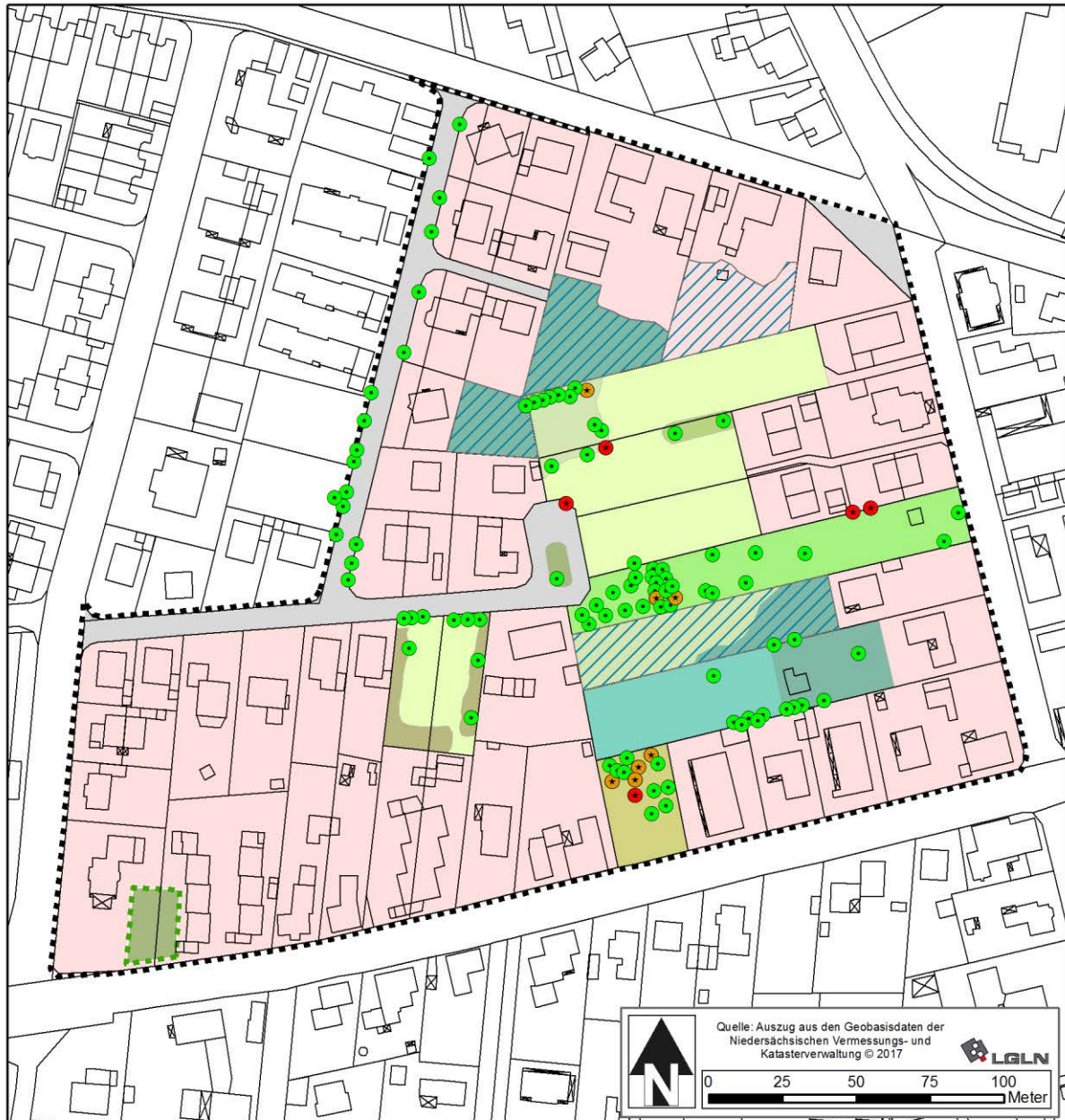
Der Großteil der zu entfernenden Gehölze ist jüngeren Alters mit Stammdurchmessern von 20 bis 30 cm. Ausgeprägte Strukturen, wie Höhlen oder Stammrisse, sind für Gehölze dieser Altersklasse eher unwahrscheinlich. Für neun ältere Bäume, die einen zum Teil stark ausgeprägten Efeubewuchs aufweisen, können Strukturen wie Höhlen oder Stammrisse nicht ausgeschlossen werden (s. Abbildung 6). Darunter sind vier Fichten mit einem Stammdurchmesser von 30, 50 und zwei mal 80 cm, eine Eiche und zwei Birken mit jeweils 40 cm sowie eine Erle mit 30 cm Durchmesser.

Das Quartierpotenzial im Bereich der Fichten, sowohl der Einzelbäume als auch der flächigen, nicht zugänglichen Fichtenbestände, wird als gering eingeschätzt, da Fichten in der Regel kaum artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen ausbilden.

Für fünf Bäume konnte ein mögliches Quartierpotenzial für Fledermäuse sowie für Vogelarten der Gehölzhöhlen- und Nischenbrüter festgestellt werden. Es handelt sich hierbei mit einer alten Eiche und einem alten Ahorn um die beiden Gehölze, die im Bebauungsplan als „ zu erhaltende Bäume“ festgesetzt sind. Weiter weisen ein Ahorn innerhalb des Flurstücks 161/13 sowie zwei Obstbäume (als Totholz auf selbigem Flurstück direkt an den Wendeplatz angrenzend sowie auf Flurstück 165/1) entsprechende Quartierpotenziale auf.

Zusätzlich zu den Baumverlusten werden zwei alte, hölzerne Schuppen im Bereich der Flurstücke 162/2 und 164 innerhalb des Geltungsbereichs abgerissen. Beide weisen ein Quartierpotenzial für Fledermäuse und für gebäudebrütende Vogelarten auf.

Ein Holunder im Plangebiet auf dem Flurstück 165/1 ist mit einem Nistkasten versehen.



Bestand

Biotoptypen

| | |
|-----|--|
| PHG | Hausgarten mit Großbäumen |
| HSN | Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten |
| HSE | Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten |
| UHN | Nitrophiler Staudensaum |
| BRR | Rubus-/Lianengestrüpp |
| GRR | Artenreicher Scherrasen |
| BZE | Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten |
| Gib | Artenarmes Intensivgrünland (Brache) |
| HEB | Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs |
| OEL | Locker bebautes Einzelhausgebiet |
| OVS | Straße |

Konflikte

Einzelbäume - potenzieller Verlust

- Einzelbaum ohne artenschutzrechtlich relevante Strukturen
- Einzelbaum mit potenziell artenschutzrechtlich relevanten Strukturen
- Einzelbaum mit artenschutzrechtlich relevanten Strukturen

Weitere Planzeichen

- Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen
- I. R. d. Bestandsaufnahme nicht zugängliche Bereiche
- Flurstücksgrenzen

Abbildung 6: Bestand und artenschutzrechtliche Konflikte im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82

Potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte stellen sich wie folgt dar:

Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Bei der Entfernung vorhandener Gehölzstrukturen kann es baubedingt zur Verletzung oder Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen kommen. Davon ist in erster Linie die Avifauna, insb. die Gehölzfreibrüter betroffen. Die Betroffenheit von Gehölzhöhlen- und Nischenbrütern sowie der Artgruppe der Fledermäuse kann zudem ebenfalls nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Bäume mit Quartierpotenzial sowie mit potenziellem Quartierpotenzial für Fledermäuse und für Gehölzhöhlen- und Nischenbrüter kann eine Verletzung oder Tötung von Individuen nicht ausgeschlossen werden.

Alle Gehölze können Nester von gehölzfreibrütenden Vogelarten enthalten, die im Zuge einer Fällung verloren gingen. Es kann somit eine Verletzung oder Tötung von Individuen nicht ausgeschlossen werden.

Die Beseitigung der beiden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs (alte, hölzerne Schuppen) kann ebenfalls zur Verletzung oder Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen führen, insbesondere der Fledermäuse und gebäudebrütenden Vögel. Während der Begehungen im Oktober 2017 konnten keine Vogelnester an den Gebäuden gefunden werden. Auch gab es keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse. Um diese sicher auszuschließen müssen die unbenutzten Teile eines Gebäudes (Dachböden etc.) jedoch begangen werden.

Für die genannten Artengruppen ist ein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial in Bezug auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vorhanden.

Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

Für gehölzbrütende Vogelarten und baumbewohnende Fledermäuse können, je nach Intensität und Umfang der geplanten baulichen Maßnahmen, baubedingt Störungen im Planungsraum und in angrenzenden Gehölzbeständen auftreten. Diese Störungen sind jedoch lediglich auf die Zeit der Bauphase begrenzt, d.h. nicht dauerhaft. Erhebliche Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population der Arten verschlechtern, sind nicht zu erwarten. Die Vorbelastung hinsichtlich Störungen ist im besiedelten Bereich durch Erholungs- und Wohnnutzung bereits gegeben.

Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:

Bei der baubedingten Entfernung der Gehölze können Nester als geschützte Lebensstätten für Gehölzfreibrüter sowie Gehölzhöhlen- und Nischenbrüter verloren gehen. Zudem kommt es zur Beseitigung von Gehölzen mit Potenzial als Quartier für Fledermäuse sowie weiterer Gehölzhöhlen- und Nischenbrüter. Im Plangebiet sind 5 Bäume mit artenschutzrechtlich relevanten Strukturen ermittelt, d.h. sie sind potenziell als Lebensraum für höhlen- bzw. nischenbewohnende Arten geeignet. Dazu kommen 6 Bäume, an denen potenziell artenschutzrechtlich relevante Strukturen existieren können, diese aber aufgrund des Efeubewuchses nicht verifiziert werden konnten. Zudem können in den nicht zugänglichen Gehölzflächen weitere relevante Strukturen bestehen.

Mit der Entfernung von Gebäuden im Planungsraum kommt es ebenfalls zur Beseitigung potenzieller geschützter Lebensstätten, insbesondere für die Artgruppe der Fledermäuse (s. Abbildung 2). An und

in zwei alten, Holzschuppen besteht ggf. ein Potenzial für Fledermaus- Wochenstuben sowie auch für Einzel- oder Zwischenquartiere. Zum Zeitpunkt der Begehung wiesen die Gebäude keine Vogelnester auf.

Für die Artengruppen Avifauna und Fledermäuse ist ein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial in Bezug auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vorhanden.

7. Hinweise zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Erhalt von Bäumen und Gehölzstrukturen: Artenschutzrechtliche Konflikte, die § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) und Nr. 3 (Beschädigung geschützter Lebensstätten) die Avifauna und baumbewohnende Fledermausarten betreffen, können durch den Erhalt von Baumbestand und Gehölzstrukturen vermieden werden. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden zwei größere Bäume sowie eine kleinere Teilfläche im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs zum Erhalt von Bäumen gesichert. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes aktuell keine Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Bäume mit artenschutzrechtlich relevanten Strukturen gehen demnach voraussichtlich verloren. Dies bedeutet einen Verlust von Lebensraumangeboten für höhlen- und nischenbewohnende Arten.

Für alle im Kapitel 5.1 aufgeführten Gilden der Avifauna sowie für die Fledermausarten wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben, da im Umfeld reichhaltiger, zum Teil älterer Gehölzbestand an den Planungsraum angrenzt. Das Lebensraumangebot im Plangebiet selbst wird aber erheblich verringert.

Insgesamt ist das Eintreten von Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 nicht vollständig vermeidbar, da voraussichtlich Bäume mit artenschutzrechtlich relevanten Strukturen verloren gehen.

Die Bauzeit für lärmintensive Maßnahmen (z.B. Abbrucharbeiten der Gebäude) sowie die Baumfällung ist auf einen Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten zu beschränken. Die Beseitigung der Gehölze sowie der Gebäudeabriss sollte also im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar liegen (§ 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2). Damit kann einerseits dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 bezüglich baubedingter Wirkungen entsprochen werden. Andererseits können artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) für die Avifauna vermieden werden.

Kontrolle von Höhlenbäumen: In den Bäumen mit artenschutzrechtlicher Relevanz sind vorhandene Höhlen und Spalten vor Beginn der Fällungsarbeiten, z.B. mit einer Leiter oder ggf. mit einem Hubsteiger, durch einen sachkundigen Gutachter auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Die konfliktärmste Zeit für diese Untersuchung ist September/Oktober (außerhalb des Winterschlafs, mögliche Wochenstuben sind bereits aufgelöst).

Sollte das Quartier besetzt sein, besteht die Möglichkeit, Schleusen an der Quartieröffnung anzubringen, die das Ausfliegen, jedoch kein Einfliegen ermöglichen. Dann ist unmittelbar vor Beginn der Fällungsarbeiten sicher zu stellen, dass sich keine Tiere mehr in den Baumhöhlen befinden. Damit können artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) während der Beseitigung der Gehölze für die Fledermäuse vermieden werden.

Kontrolle der Gehölzbestände, die im Zuge der Kartierungen nicht zugänglich waren: Die Gehölzbestände auf den Flurstücken 160/3, 166/95, 442/160 und 163, die für eine Bestandsaufnahme nicht zugänglich waren (s. Kap. 2), sind im Vorfeld konkreter Eingriffe in den Gehölzbestand durch einen Experten auf die Existenz artenschutzrechtlich relevanter Strukturen hin zu überprüfen. In diesen Beständen identifizierte Quartiere sind dann ebenfalls eingehender zu untersuchen (siehe oben).

Kontrolle der Schuppen: Vor Beginn der Abrissarbeiten sind die beiden Gebäude vollständig im Inneren sowie äußerlich auf Vorkommen von Fledermäusen durch einen sachkundigen Gutachter hin zu untersuchen. Auch hier ist der konfliktärmste Zeitpunkt September/Oktober. Sollte eine Quartiereignung festgestellt werden und sind die Gebäude nicht durch Fledermäuse besetzt, kann, vorausgesetzt die UNB stimmt zu, ein anschließender Abriss stattfinden. Sollte ein Besatz von Fledermäusen festgestellt werden, ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren, um das weitere Vorgehen festzulegen (möglicherweise Abwarten, bis das Quartier verlassen wird). Damit können artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) während des Gebäudeabrisses vermieden werden.

Umhängen von Nistkästen für Vögel: Es wurde im Zuge der Bestandsaufnahme ein Nistkasten im Plangebiet festgestellt. Es können weitere auf den nicht zugänglichen Flächen vorhanden sein. Wir empfehlen, diese zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Beschädigung geschützter Lebensstätten) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (s.o.) an andere geeignete Gehölze im räumlichen Zusammenhang zu versetzen.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Beseitigung potenzieller Quartierstrukturen für die Artengruppe der Brutvögel sowie für die Artgruppe der Fledermäuse sind zum Ausgleich Ersatzquartiere zu schaffen, um ein Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten) zu verhindern. Entsprechende Maßnahmen sind als sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor Baubeginn umzusetzen, damit die Kontinuität der ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist.

Für die Beseitigung der Bäume mit artenschutzrechtlicher Relevanz und der damit verbundenen möglichen Beseitigung von Baumhöhlen/Stammrissen/Nischen oder ähnlichen Strukturen sowie potenziell vorhandenen und als Lebensstätte geeigneten Strukturen sind im näheren Umfeld z.B. geeignete Fledermauskästen / Nistkästen für Vögel aufzuhängen. Für jede Beseitigung einer Quartierstruktur mit artenschutzrechtlicher Relevanz ist ein entsprechendes Ersatzangebot bis zu einem Verhältnis von eins zu drei üblich. Wichtig ist dabei, dass die Kontinuität der ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang damit erreicht werden kann.

Der Umfang der zu schaffenden Ersatzquartiere richtet sich danach, wie viele aktuell als Lebensstätten anzusprechende Strukturen im Gebiet identifiziert werden. Eine Lebensstätte setzt eine tatsächliche Nutzung eines Quartiers bzw. eine zu erwartende Regelmäßigkeit der Nutzung durch eine Art voraus. Eine differenzierte Ansprache der Lebensstätten ist deshalb nur durch eine Erfassung von Fledermäusen und Brutvögeln vor Ort möglich. Auf Grundlage einer Potenzialeinschätzung ist, gemäß dem Vorsorgeprinzip, zunächst jede potenziell geeignete Höhle als Lebensstätte anzusehen.

Fledermauskästen können im räumlichen Zusammenhang innerhalb des Geltungsbereichs beispielsweise an den Straßenbäumen am Erlenweg oder innerhalb der Erhaltungsfläche für Bäume im Südwesten des Plangebietes angebracht werden. Weitere Möglichkeiten ergeben sich in den näheren Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebietes, jedoch ist der räumliche Funktionszusammenhang zu wahren.

Über die geplanten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann eine Freistellung von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (vgl. §44 Abs. 5 BNatSchG) erreicht werden.

Tabelle 1: Übersicht über die Verbotstatbestände und die zu ergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich unter Erhalt der Kontinuität der ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang

| Verbotstatbestand | Konflikt für Artengruppe | Maßnahme | Verbotstatbestand |
|--|--|--|--|
| Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG - Eintreten bei Beginn der Baumaßnahme (Gehölz- und Gebäudebeseitigung) | <i>Avifauna</i> (Gehölzfreibrüter, Gehölzhöhlenbrüter, Gebäudebrüter) | Begrenzung der Zeit für die Gehölzbeseitigung außerhalb der Brut- u. Aufzuchtzeiten (V) | vermieden, weitere nicht brütende betroffene Arten weichen aus |
| | <i>Fledermäuse</i> (gehölz- und gebäudebewohnende Arten) | Untersuchung der Bäume mit artenschutzrechtlicher Relevanz und der Gebäude nach Fledermausbesatz und den Abriss der Gebäude (Sept./Okt.) (V) | vermieden |
| Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG | <i>Avifauna, Fledermäuse</i> | Lärmintensive Bauarbeiten (Gehölzbeseitigung, Bodenarbeiten) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (V). | vermieden |
| Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: | <i>Avifauna</i> (Gehölzfreibrüter, Gehölzhöhlenbrüter, Gebäudebrüter) <i>Fledermäuse</i> (gehölz- und gebäudebewohnende Arten) – Verlust von insg. 5 Strukturen im Bereich der zu entfernenden Gehölze, Verlust von insg. 6 weiteren potenziell als Habitat geeigneten Strukturen. Zusätzlicher Verlust in den nicht zugänglichen Gebieten möglich. Verlust von 2 Gebäuden mit potenzieller Habitatsignung | Aufhängen von bis zu 3 Fledermaus- bzw. Nistkästen je verlorengegangener Lebensstätte (A_{CEF}). Umhängen von bestehenden Nistkästen (V). Prüfung nicht zugänglicher Gehölzflächen, Prüfung von Gebäuden auf Besatz mit Fledermäusen (V). Ggf. Schaffung von Ersatzquartieren durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (A_{CEF}) notwendig. | ausgleichbar ausgleichbar |

7.3 Zusammenfassung

Im Zuge des Artenschutzfachbeitrages wird zum geplanten Vorhaben eine Potenzialeinschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten durchgeführt. Der Eingriff wird artenschutzrechtlich bewertet und Möglichkeiten zur Vermeidung und zum Ausgleich aufgezeigt.

Das Plangebiet ist als urbaner Standort mittleren Störeinflüssen ausgesetzt. Es bietet auf Grund seines Baumbestandes dennoch Lebensraum für zahlreiche Vogelarten der Siedlungsbereiche und Gärten. Zudem kann das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden.

Ein Großteil der Gehölze im Plangebiet wird beseitigt. Für die zu beseitigenden Bäume ist vor der Rodung sicher zu stellen, dass sich im Bereich von Baumhöhlen/Astlöchern keine Fledermäuse befinden. Für den notwendigen Abriss von zwei unbewohnten Holzschuppen ist vor Beginn der Baumaßnahme ebenfalls ein Besatz von Fledermäusen im Nahbereich auszuschließen. Mit dieser Kontrolle sowie durch eine Bauzeitenregelung können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Für den Verlust potenzieller Lebensräume/Quartiere von Fledermäusen sowie von höhlenbewohnenden Brutvögeln (Rodung von Gehölzen, Gebäudeabriss) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.

M. Sc. Marko Krause

Gruppe Freiraumplanung, Landschaftsarchitekten

TEIL C VERFAHRENSVERMERKE

Ausgearbeitet durch die Stadt Schneverdingen, FB III - Planen, Bauen, Umwelt,
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Schneverdingen, den 11.12.2017

L.S.

Landahl
(Landahl)
Fachbereich III

Schneverdingen, den 11.12.2017

L.S.

Moog-Steffens
(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke:

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.07.2017 bis einschließlich
04.08.2017 öffentlich mit der Planzeichnung ausgelegt. Ort und Dauer der öffentli-
chen Auslegung wurden am 22.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Schneverdingen, den 11.12.2017

L.S.

Moog-Steffens
(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin