



Stadt Schneverdingen

57. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohngebiet Lerchenstert“

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat die Aufstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, im Änderungsbereich vornehmlich Wohnbauflächen realisieren zu können.

Das Planungserfordernis für die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes begründete 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 Landschaftsverbrauches gewinnt jedoch auch die Nutzung von integrierten Innenbereichsflächen zunehmend an Bedeutung (Nachverdichtung). Eine solche Fläche liegt hier vor und wurde entsprechend überplant.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hatte dafür am 08.08.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Am 01.06.2023 wurde der Feststellungsbeschluss für die genannte Planänderung gefasst.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohngebiet Lerchenstert“ wurde eine rd. 15 ha große Fläche für die Schaffung von Wohngrundstücken, einer Kindertagesstätte, Verkehrsflächen und für die Sicherung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt. Die Festlegungen waren mit Versiegelung und Überbauung von Boden und Verlust von Gehölzstrukturen und Ruderalfluren verbunden. In Teilen wurden die Ausgleichsflächen für die B-Pläne Nr. 60 und 67 in Anspruch genommen bzw. überbaut. Es gingen Brutreviere der gefährdeten Vogelarten Feldlerche und Bluthänfling verloren, die die Umsetzung von CEF-Maßnahmen erfordern. Die Flächennutzungsplanänderung verursachte somit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG. Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Umweltbeeinträchtigungen gemäß §15 Abs. 1 BNatSchG sind im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 differenziert festzusetzen. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen waren durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des geplanten Wohngebiets und zusätzlich auf externen Ausgleichsflächen zu kompensieren. Der Vergleich des Istzustandes mit dem geplanten Zustand ergab ein Kompensationsdefizit von

¹ Stadt Schneverdingen (2016): Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 (WBA 2030). Informelles Handlungskonzept gem. Beschluss des Rates der Stadt Schneverdingen vom 26.05.2016

rd. 73.500 WE, dass multifunktional mit den für die Feldlerche erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden konnte. Mit der Festlegung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wurde der überwiegende Teil von Kompensationsmaßnahmen, die für die Bebauungspläne Nr. 60 und 67 durchgeführt wurden, gesichert bzw. neu erstellt.

- Schutzgut Mensch: Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Lärmschutz (entsprechende Festsetzung der Baugrenzen) sind keine erheblich negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotop: Voraussichtlich werden sämtliche erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen. Das bilanzierte Kompensationsdefizit ist durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Bei Beachtung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und der vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung von B-Plan Nr. 89 werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.
- Natura 2000: Aufgrund der großen Entfernung zu FFH-Gebieten können erhebliche Beeinträchtigungen für Erhaltungsziele von FFH Gebieten ausgeschlossen werden.
- Schutzgut Boden/Fläche: Es werden voraussichtlich sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- Schutzgut Wasser: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- Schutzgut Klima/Luft: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild: Durch die geplanten Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 89 können sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. durch die Neugestaltung der Landschaft durch die randliche Eingrünung des Baugebiets mit öffentlichen Grünflächen ausgeglichen werden.
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- Wechselwirkungen: Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen untereinander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit gingen im Zuge der Öff. Auslegung zwei Stellungnahmen ein: Angesprochen wurde mit der Frage nach den Auswirkungen zulässiger Höhen auf die nordöstliche Nachbarbebauung ein Belang, der in den Bebauungsplan gehört. Die Stadt Schneverdingen hat die Befürchtungen dennoch bereits auf dieser Planungsebene mit Blick insb. auf die tatsächlichen Abstände zwischen Planung und Bestandsbebauung sowie die zu erwartenden Gebäudehöhen zurückgewiesen.

Darüberhinaus wurde mit Bezug auf die vermeintlich veraltete Wohnaulandanalyse aus 2016 der generelle Flächenverbrauch kritisiert. Die Stadt Schneverdingen hat dies ebenfalls zurückgewiesen, begründet in den bisherigen Erfahrungen bereits umgesetzter Planungen, die den ermittelten Bedarf bestätigten, sowie dem zeitlichen Horizont, der mit Bauleitplanung einhergeht, wenn an mehreren Standorten bedarfsgerecht vorgegangen werden soll.

Die Verkehrsuntersuchung wurde hinsichtlich einiger gewählter Ansätze kritisiert. Der Verkehrsgutachter hat seine Ansätze in einer Stellungnahme jedoch begründet, Änderungen ergeben sich nicht. Ebenso wurde das artenschutzfachliche Gutachten hinsichtlich seines Untersuchungsumfangs kritisiert – dies wird zurückgewiesen, da der Untersuchungsrahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt war und diese die geäußerten Bedenken auch nicht teilte.

Insofern ergaben sich aus den privaten Stellungnahmen für die vorliegende Planungsebene keine Änderungen oder Ergänzungen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öff. Belange wurden folgende Hinweise und Anregungen vorgetragen:

Landkreis Heidekreis: Es wurden Hinweise zur Ausgestaltung der CEF-Maßnahmen (Rebhuhn, Feldlerche) gegeben. Dazu gilt: Der Geltungsbereich hat die Funktion als Nahrungsraum für Rebhühner, es gab keine Brutnachweis und somit keinen Verlust von Brutrevieren, eine CEF Maßnahmen für das Rebhuhn ist nicht erforderlich. Die Ersatzmaßnahme für die Feldlerche ist aus dem Feldlerchenpapier des Landkreises Heidekreis abgeleitet. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Schneverdingen und die Pflege bzw. Bewirtschaftung wird vertraglich gesichert.

Es wurde auf das potentielle Vorkommen von geschützten Heuschreckenarten hingewiesen. Die betroffenen Ruderalflächen wiesen zum Zeitpunkt der Untersuchungen (2020) keine Ausprägung auf, die aus Sicht des Gutachters, einen weiteren Erfassungsrahmen erfordert hätte. Die Begehungen im Rahmen der o.g. Erfassungen haben diesen ersten Eindruck bestätigt und keine offensichtlichen Hinweise auf wertgebende Bestände weiterer besonders geschützter Arten ergeben, so dass keine weiteren Erfassungen durchgeführt wurden. Eine Berücksichtigung der Lebensraumverluste für Heuschrecken erfolgt im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung.

Generell gilt, dass die vorgenannten Belange der Planung auf der hier vorliegenden Planungsebene nicht von vornherein entgegenstehen, da - soweit geboten - eine Bewältigung des Belangs auf B-Plan-Ebene erfolgen kann.

Es wurde eine verstärkte Eingrünung nach Osten gefordert, was von der Stadt jedoch abgelehnt wurde, die dort keine weithin visuell beeinflussten Landschaftsteilbereiche betroffen sind – im Übrigen ist dieser Aspekt ebenfalls dem Bebauungsplan zuzuordnen.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung sollte näher auf bestimmte Kennarten eingegangen werden, nach denen u.U. geschützte Biotope vorliegen könnten. Hierzu wurde im Umweltbericht bereits textlich ausgeführt, dass gefährdete Arten wie die Heidenelke nur vereinzelt in wenigen Exemplaren vorkommen (weniger als 10). Weitere Magerrasenarten wie Hasen-Klee, Mausohr-Habichtskraut und Rotes Straußgras nehmen nur geringe und keinesfalls überwiegende Anteile ein. Die Artenliste der Pflanzen gab es bisher im Umweltbericht zum F-Plan nicht (lediglich im Bebauungsplan), sie wurde nun zur Endfassung inkl. entsprechender Erläuterungen ergänzt.

Letztendlich wurde der Belang Wald angesprochen, der jedoch erst im Bebauungsplaverfahren relevant wird.

Weiterhin genannt wurden Belange der Oberflächenentwässerung sowie eine erforderliche denkmalschützerische Prospektion: Auch diese Punkte bedürfen auf der hier vorliegenden Planungsebene keiner Vertiefung.

Das Beratungsforstamt Sellhorn wies auf waldrechtliche Belange hin, die zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan entsprechend behandelt werden.

Die Landwirtschaftskammer wies auf den hohen Flächenverbrauch hin, die Stadt verweist hierzu jedoch auf die bereits ausführlichen Ausführungen der Begründung zu Bedarf und Erfordernis.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies auf mögliche Immissionen von der Landesstraße hin, was jedoch mit Blick auf deren Abstände zum Plangebiet sowie die vorliegende lärmtechnische Untersuchung zurückgewiesen wird.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie trug allgemeine Hinweise zum Baugrund vor, die zur Kenntnis genommen wurden, da eine Baugrunduntersuchung bereits vorliegt. Zudem wurde nochmals auf mögliche alte Bergrechte hingewiesen, was bereits geprüft worden war, vgl. Ausführungen in der Begründung.

Die Bundeswehr wies darauf hin, dass das Plangebiet in einem Jettieffflugkorridor liegt was zur Kenntnis genommen wird. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

Die Stellungnahmen der Versorgungsträger und der Abfallwirtschaft Heidekreis mit Hinweisen auf Leitungsführungen sowie Anforderungen an die Abfallentsorgung sind für diese Planungsebene nicht relevant.

3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Schneverdingen hat ihren Wohnbaulandbedarf anhand einer ausführlichen Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse ermittelt. Die Stadt hat dabei Entwicklungskorridore erster und zweiter Priorität definiert. Auf dieser Basis werden die hier gegenständlichen Entwicklungsflächen beplant. Nach eingehender Prüfung der Verkaufsbereitschaft von Grundeigentümern ist festzustellen, dass der Stadt Schneverdingen derzeit (2020) keine weiteren Flächen im Entwicklungskorridor erster Priorität für eine weitere Wohnbaulandbedarfsdeckung zur Verfügung stehen. Aus diesem Grunde hat sich die Stadt Schneverdingen dazu entschieden, ihren weiteren Bedarf an Wohnbauland ergänzend im Entwicklungskorridor zweiter Priorität zu decken, indem die hier gegenständliche Entwicklungsfläche beplant wird.

Das hier in Planung genommene Areal zeichnet sich insbesondere durch eine Vielzahl städtebaulicher Faktoren aus, auf die in der Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplans ausführlich eingegangen wird (Anbindung des Quartiers Am Wörn an die bebauete Ortslage, Entwicklungsmöglichkeit eines zusammenhängenden Grünbandes mit Fortführung und Verknüpfung vorhandener Wander- und Freizeitwege innerhalb der Grünachse, Erschließung über Bestandsstraßen, relative Nähe zum Zentrum, Eignung des Baugrundes für eine örtliche Versickerung).

Die in Planung genommenen Flächen sind verfügbar. Die beabsichtigte zügige Realisierung und Bereitstellung des Wohnbaulandes ist möglich. Vergleichbar geeignete und dimensionierte Flächen liegen auf Grundlage des städtischen Wohnbaulandentwicklungskonzeptes nicht vor

Zusammenstellung:
H&P, Laatzen, 25.07.2023