

Stadt Schneeverdingen
Landkreis Heidekreis

57. Änderung
des Flächennutzungsplans
„Wohngebiet Lerchenstert“

- Begründung -


Entwurf

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

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

Stand: 09.02.2023

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>		<u>Seite</u>
<u>Teil A:</u>		5
1	Planaufstellung / Rechtsgrundlagen	5
2	Einleitung	5
	2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
	2.2 Planungserfordernis	6
	2.3 Baulandbedarf	7
3	Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen	9
	3.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept - Standortalternativen	9
	3.2 Überblick über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung	13
4	Einfügung in die Gesamtplanung	15
	4.1 Raumordnung und Landesplanung	15
	4.2 Belange benachbarter Gemeinden	21
	4.3 Bauleitplanung	21
	4.3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	21
	4.3.2 Verbindliche Bauleitplanung	22
5	Städtebauliche Situation / Beschreibung des Plangebietes	24
6	Planungsinhalte	28
7	Flächenbilanzierung	29
8	Städtebauliche Belange	29
	8.1 Belange des Verkehrs	29
	8.2 Belange des Immissionsschutzes	30
	8.2.1 Verkehrliche Immissionen	30
	8.2.2 Sonstige Immissionen	32
	8.3 Belange von Natur und Landschaft	32
	8.3.1 Rahmenbedingungen	32
	8.3.2 Landschaftsbild	34
	8.3.3 Eingriffsvermeidung	35
	8.3.4 Artenschutz	35
	8.3.5 Klimaschutz / Nachhaltigkeit	36
	8.3.6 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	37
	8.4 Belange der Landwirtschaft	39
	8.5 Belange der Denkmalpflege	40
	8.6 Belange der Wasserwirtschaft	40
	8.7 Belange des Brandschutzes	40
	8.8 Belange des Bildungswesens	41
9	Ver- und Entsorgung	42
	9.1 Wasserversorgung	42

9.2	Strom- / Gasversorgung	42
9.3	Abwasserbeseitigung	42
9.4	Oberflächenentwässerung	42
9.5	Müllbeseitigung	43
9.6	Altablagerungen	43
9.7	Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband	44
10	Sonstige Hinweise	44
10.1	Bodenordnende Maßnahmen	44
10.2	Kosten	44
Teil B:		45
11	Umweltbericht	45
Teil C:		46
12	Abwägung und Beschlussfassung	46

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs.....	6
Abbildung 2: Entwicklungsszenario A - D.....	8
Abbildung 3: Lage der 57. Änderung im räumlichen Entwicklungskonzept.....	10
Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf	13
Abbildung 5: Ausschnitt RROP 2015, Entwurf.....	16
Abbildung 6: Ackerzahlen im Gemeindegebiet Schneverdingen	19
Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1979).....	22
Abbildung 8: Übersicht verbindliche Bebauungspläne.....	23
Abbildung 9: Bebauungspläne in der Umgebung des Änderungsbereichs	24
Abbildung 10: Nutzungsstruktur im Plangebiet.....	25
Abbildung 11: Netz klassifizierter Straßen, eigenständige Geh-/Radwege, Grünflächen..	27
Abbildung 12: Rasterlärnkarte Verkehrslärm nachts	31
Abbildung 13: Biotoptypenerfassung, Brutvögel.....	33
Abbildung 14: Externe Kompensationsfläche	39
Abbildung 15: Exemplarische Bohrprofile BS 1 bis BS 4	43

Tabellenverzeichnis	Seite
Tabelle 1: Flächenbilanzierung	29
Tabelle 2: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) – Bestand	37
Tabelle 3: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) – Planung	38

Der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende informelle Planungen und Fachgutachten zu Grunde:

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

TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG, (2020): Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Lerchenstert“ der Stadt Schneverdingen vom 20.11.2020

Zacharias Verkehrsplanungen (2020): Verkehrsuntersuchung Infrastrukturerweiterungen im Nordbereich der Stadt Schneverdingen vom 29.04.2020

Büro für Bodenprüfung GmbH (2020): Baugrunderkundung für das Bebauungsplangebiet „Lerchenstert“ in Schneverdingen vom März 2020

Dipl.-Biol. Jan Brockmann (2023): Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag B-Plan Schneverdingen „Lerchenstert“, Aktualisierung 2023, im Auftrag von Planungsgruppe Umwelt, Hannover, 20.01.2023

Teil A:

1 Planaufstellung / Rechtsgrundlagen

Auf Grund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen in seiner Sitzung am 08.08.2022 die Aufstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

Als Planunterlage wurde das vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zur Verfügung gestellte Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), maßstabslos, verkleinert und dargestellt auf den Maßstab 1:5.000, mit Stand 11.05.2022 verwendet.

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

2 Einleitung

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Norden des zentralen Siedlungsgefüges der Stadt Schneverdingen. Er wird begrenzt im:

- Norden durch die bestehende Bebauung an den Straßen Am Wörn, Meisenweg, Krähenbusch und Kuckuckskiefer,
- Osten durch die freie Feldmark des Seekamps,
- Süden durch die bestehende Bebauung an den Straßen Seekamp und Sarataweg sowie
- Westen durch die Kreisstraße K 31 Inseler Straße.

Der räumliche Geltungsbereich der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 15 ha. Seine räumliche Lage ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs¹



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

2.2 Planungserfordernis

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat die Aufstellung 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 begründet sich in der vom Rat der Stadt Schneverdingen am 27.05.2016 als Handlungskonzept beschlossenen Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 (WBA 2030)². 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

¹ Quelle: Verden Navigator

² Stadt Schneverdingen (2016): Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 (WBA 2030). Informelles Handlungskonzept gem. Beschluss des Rates der Stadt Schneverdingen vom 26.05.2016

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).

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.

Der Rat der Stadt Schneverdingen hat die Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 in seiner Sitzung am 26.05.2016 als informelles Handlungskonzept der Verwaltung für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen durch Bauleitplanung und zur Positionierung zu übergeordneten Planungen, wie z.B. landes- und regionalplanerische Planwerke (Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis) beschlossen. Das Handlungskonzept wurde dem Landkreis Heidekreis vorgelegt.

2.3 Baulandbedarf

Die WBA 2030 zeigt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schneverdingen bis zum Zieljahr 2030 auf. Nach einer Betrachtung des Wohnungsneubedarfs und der möglichen Deckung dieses Bedarfes durch Baulandreserven und Baulücken wird die bis zum Jahr 2030 notwendig werdende Neuausweisung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der bestehenden Potentiale der Innenentwicklung dargelegt. In Bezug auf letztere Potentiale hat die WBA 2030 unterstellt, dass ca. 15% aller Wohnungsneubauten durch Erweiterungsbauten im Bestand entstanden sind (Abgang und Neubau wie auch An- und Umbauten). Wohnbaulandreserven im wirksamen Flächennutzungsplan sind genauso wenig vorhanden wie in rechtskräftigen und umsetzbaren Bebauungsplänen. Die Ergebnisse einer Baulückenerhebung wurde ebenfalls berücksichtigt. Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen wurde der Bedarf angepasst.

In der WBA 2030 ist ein räumliches Entwicklungskonzept enthalten, in dem die Potentiale zur Neuausweisung von Wohnbauflächen nach Priorität 1 und 2 aufgezeigt werden (Entwicklungskorridore).

Das Planungserfordernis zur Neuausweisung von Wohnbauflächen sowie der Umfang und die räumliche Lage des Geltungsbereiches der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes leiten sich unmittelbar aus der Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 ab. In der nachstehenden Abb. 2 wird die in der WBA 2030 ermittelte erforderliche Neuausweisung von Wohnbauland in Abhängigkeit zur Bevölkerungsentwicklung dargestellt.

Abbildung 2: Entwicklungsszenario A - D³

Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Scenario	Einwohnerzahl	Neubedarf Wohneinheiten	Gesamt Kernort	Ortschaften	% von Nr.2	An- u. Umbauten im Altbestand	% von Nr. 3	Bedarfsdeckung Wohneinheiten Kernort	Baulückenschließung	Innenentwicklung	Neuausweisung netto (ha)	Neuausweisung Wohnbauland brutto (ha)
A	Sinkende Einwohnerzahl ohne Innenentwicklung	18.110	435	370	65 (15%)	56	(15%)	22	0	292	16,2	20,3
B	Sinkende Einwohnerzahl mit Innenentwicklung	18.110	435	370	65 (15%)	56	(15%)	22	83	209	11,7	14,6
C	Konstante Einwohnerzahl mit Innenentwicklung	18.930	832	749	83 (10%)	75	(10%)	22	83	569	31,8	39,8
D	moderater Bevölkerungsanstieg mit Innenentwicklung	19.430	1.085	998	87 (8%)	80	(8%)	22	83	813	45,4	56,8

Infobox Innenentwicklung


Von den in der WBA 2030 ermittelten und mit Priorität 1 verfolgten 10 Innenentwicklungspotentialen (vgl. WBA 2030, Kap. 9 und 11) wurden bei aktuellem Planungsstand die Realisierungsmöglichkeiten nachstehender Potentiale geprüft:

Typ 1 Nr. 9: Feldstraße/ Am Dorfteich 

In einer Informationsveranstaltung am 23.11.2016 wurde den Anliegern ein städtebaulicher Entwurf für eine Innenentwicklung vorgestellt. Der Planung wurde nicht widersprochen. Der daraufhin aufgestellte Bebauungsplan Nr. 81 „Am Dorfteich“ ist am 20.06.2017 rechtskräftig geworden. Die Realisierung des neuen Wohnbaugebietes wurde abgeschlossen.

Typ 1 Nr. 1: Buchweizenkamp/ Hasenwinkel 


In einem Abstimmungstermin mit dem Landkreis Heidekreis am 20.12.2016 forderte dieser einen 30 m – 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. 7: Neue Straße / Overbeckstraße 

Aufgrund der Interessenlage von Grundstückseigentümern und Anliegern zur Innenentwicklung wird derzeit von einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Abstand genommen.

Typ 3 Nr. 5: Heinrich-Wahls-Str./ Weststraße 

Eine Überplanung dieser in einem bestehenden Bebauungsplan gelegenen Potentialfläche wurde den Grundstückseigentümern in einer Infoveranstaltung am 19.01.2017 vorgestellt. Aufgrund der positiven Resonanz zur Nachverdichtung wurde der Bebauungsplan Nr. 82 aufgestellt, der am 15.12.2017 Rechtskraft erlangte.

Typ 2 Nr. 1: Wohngebiet Hinter den Gärten 

Am 17.10.2019 wurde den Anliegern dieser Potentialfläche eine Überplanung des Quartiers inkl. geänderter Verkehrsführung vorgestellt. Aufgrund der Beteiligungsergebnisse wurde der Bebauungsplan Nr. 85 aufgestellt und erlangte am 27.04.2021 Rechtskraft.

Typ 1 Nr. 2: Heckenweg / Rosenstraße

Zur Vorbereitung eines Bebauungsplanes werden derzeit die Konditionen für eine notwendige Waldumwandlung mit den Grundeigentümern erarbeitet.

³ Vgl. WBA 2030, Abb. 26, S. 6 und S. 37

Für das in der Abb. 2 enthaltene Szenario C wird festgestellt:

In einem Szenario C wird unter Annahme einer konstanten Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 (18.930 EW) und unter Berücksichtigung einer erfolgreichen Innenentwicklung ein Bedarf von 569 neuen Wohneinheiten im Kernort errechnet. Hieraus resultiert ein Bedarf von ca. 39,8 ha Bruttowohnbauland in Neubaugebieten für eine die Nachfrage entsprechende Bebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern. Dies Szenario entspricht dem grundlegenden Ziel der Stadt Schneverdingen, die Bevölkerungszahl positiv zu entwickeln bzw. einem Rückgang der Einwohnerzahl entgegenzuwirken.

3 Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept - Standortalternativen

Ein in der Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 integriertes räumliches Entwicklungskonzept zeigt die Bindungen und Potentiale für eine weitere Wohnbauentwicklung der Stadt Schneverdingen detailliert auf und differenziert die Entwicklungspotentiale nach erster und zweiter Priorität (siehe auch nachstehende Abb. 3).

Die mit einer ersten Priorität verfolgten Entwicklungspotentiale befinden sich im westlichen Anschluss an das Siedlungsgefüge des Kernortes bis zur Ortschaft Zahrensen. Unter Berücksichtigung der im Entwicklungskonzept dargelegten Bindungen hat die Stadt Schneverdingen mit den Bebauungsplänen Nr. 59 „Tinesch“, Nr. 61 „Inselstraße West“, Nr. 68 „Wiesentrift“, Nr. 71 „Schünbusch“, Nr. 72 „Großenweder Weg Süd I“ und Nr. 73 „Rotenburger Straße Süd“ bereits seit Mitte der 90iger Jahre eine städtebauliche Entwicklung innerhalb dieses Korridors eingeleitet. Nach Aufstellung der WBA 2030 wurden in diesem Korridor die Bebauungspläne Nr. 80 „Wohngebiet Kuhlstücken - Beekenrahde“ (2018) und jüngst Nr. 84 „Wohngebiet Halmsrahde“ (2019) aufgestellt.

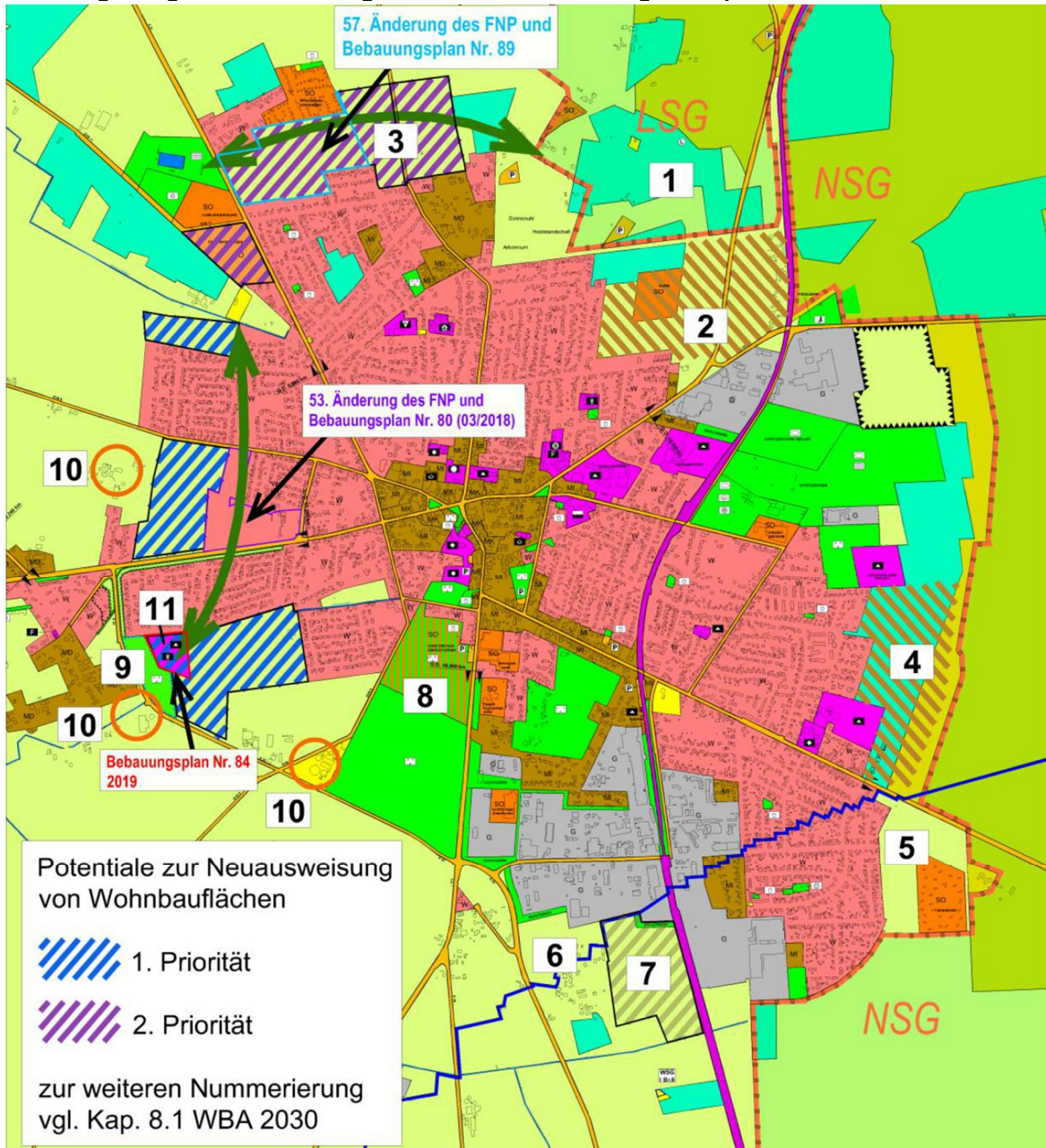
Das Areal erster Priorität birgt insgesamt ein Flächenreservoir für ca. 46 ha Bruttobauland. Am nördlichen Rand des Kernortes befinden sich weitere potentielle Wohnbauentwicklungsflächen der Priorität 2 mit einem Potential für rund 37,6 ha Bruttowohnbauland. Diese Option soll jedoch nur dann in Erwägung gezogen werden, wenn andere Möglichkeiten der Wohnbauentwicklung im Entwicklungskorridor mit erster Priorität ausgeschöpft sind oder nicht mobilisiert werden können.

In der WBA 2030 geht die Stadt Schneverdingen im Jahr 2016 davon aus, dass bis zum Zieljahr 2030 maximal 50 % der Potentialflächen der Priorität 1 für eine Wohnbaunutzung zur Verfügung stehen werden (23 ha), da diese Flächen entweder noch länger in landwirtschaftlichem Betriebsvermögen liegen, landwirtschaftlich genutzt werden sollen oder Grundstückseigentümer absehbar keine Bereitschaft zur Umnutzung signalisieren.

Der ermittelte Bedarf von ca. 39,8 ha Bruttowohnbauland bis zum Jahr 2030 (Abb. 2) würde daher voraussichtlich nicht allein im Entwicklungskorridor mit erster Priorität gedeckt werden können. Diese Einschätzung ist zutreffend: Nach eingehender Prüfung der Verkaufsbereitschaft von Grundeigentümern ist festzustellen, dass der Stadt Schneverdingen aus den genannten Gründen 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. Im Entwicklungskorridor erster Priorität konnten seit Aufstellung der WBA 2030 rd. 9,7 ha Bruttowohnbauland realisiert werden (53. Änderung FNP und Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 84 „Wohngebiet Halmsrahde“ rd. 2,5 ha). Dies entspricht rd. 21 % des Entwicklungskorridors erster Priorität bzw. 24 % des Gesamtbedarfes an Bruttowohnbauland gem. WBA 2030.

Abbildung 3: Lage der 57. Änderung im räumlichen Entwicklungskonzept⁴



Für eine weitere Wohnbauentwicklung steht der Stadt Schneverdingen aktuell ein ca. 15 ha großes zusammenhängendes Areal im Entwicklungskorridor zweiter Priorität zur Verfügung (vgl. Abb. 3). Entsprechend der o.g. wohnbaupolitischen Zielstellung sollen mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaunutzung in diesem Bereich geschaffen werden. Mit den zu entwickelnden 15 ha Bruttowohnbauland können weitere ca. 39 % des Gesamtbedarfs von ca. 39,8 ha

⁴ Vgl. WBA 2030, Kap. 8.1, S. 23ff

Bruttowohnbauland gedeckt werden, siehe auch Ausführungen am Ende dieses Abschnitts unter Bezug auf zu erwartende Wohneinheiten.

Eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen in dem mit zweiter Priorität verfolgten Entwicklungspotential wird immer in einem städtebaulichen Zusammenhang mit den vorhandenen Wohnquartieren erfolgen und das westliche Siedlungsgefüge des Kernortes der Stadt Schneverdingen zu einem städtebaulich sinnvollen und ausgestalteten Abschluss in nördliche Richtung bringen können. Standortalternativen innerhalb des Entwicklungskorridors zweiter Priorität werden sich daher in ihrer Lagegunst und Standortqualität nur unwesentlich voneinander unterscheiden.

Das mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes in Planung genommene Areal zeichnet sich insbesondere durch die folgenden städtebaulichen Faktoren aus:

- Die beabsichtigten Wohnbauflächen grenzen nördlich an bestehende Wohnbaugebiete an den Straßen Seekamp und Sarataweg an. Mit der Standortwahl kann ein städtebaulicher Zusammenhang zwischen bestehender und geplanter Wohnbaunutzung in diesem Bereich geschaffen und die bestehenden Wohnquartiere somit konsequent weiterentwickelt werden.
- Die in der Nachkriegszeit sukzessiv entstandene Wohnbebauung an der Straße Am Wörn wurde im Jahr 1979 im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche in einer Größe von rd. 5 ha inkl. ergänzender Erweiterungsflächen dargestellt. In dem als Wohnbaufläche ausgewiesenen Wohnquartier leben heute rd. 70 Personen. Bis auf verbindende unbefestigte Feldwege und den Weg Stutenstraat besteht städtebaulich kein Zusammenhang zwischen der Wohnsiedlung Am Wörn und den südlich gelegenen Wohngebieten am Seekamp und Sarataweg. Die ca. 300 m breite Feldmark zwischen den Siedlungsbereichen wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Mit der eingeleiteten Wohnbauentwicklung kann das Wohnquartier Am Wörn an die Wohnbebauung Seekamp / Sarataweg angebunden werden.
- Im östlichen Anschluss an die Wohnbauflächen Am Wörn wurde Anfang der 70iger Jahre mit dem Bebauungsplan Nr. 20 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ planungsrechtlich vorbereitet und 1979 auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Die daraufhin entstandene Wochenendhaussiedlung (Nurdachhäuser) kann bei der beabsichtigten Wohnbauflächenausweisung z. B. mit der Anlage von zusammenhängendem Abstandsgrün und entsprechenden Freiflächengestaltungen als Puffer zum Sondergebiet berücksichtigt werden.
- Im städtebaulichen Entwicklungskonzept der WBA 2030 wird zu Nr. 3 (Abb. 3) ausgeführt, dass ausgehend vom Landschaftsschutzgebiet 26 langfristig die Option zur Entwicklung eines zusammenhängenden Grünbandes in westlicher Richtung offen gehalten werden soll, das sich zwischen der Ferienhaussiedlung „Am Wörn“ und der Bebauung Seekamp/Sarataweg/Langelohsberg bis an das Schneverdinger Quellenbad erstrecken kann. Möglich ist hier die Verbindung des Höpen (LSG 26) als Vorranggebiet für die Erholung mit dem Vorbehaltsgebiet für die Erholung (vgl. RROP-Entwurf 2015) westlich des Quellenbades. Eine bauliche Entwicklung in diesem Areal ist mit dem Ziel eines durchgängigen Grünzuges an dieser Stelle vereinbar. Eine aufgelockerte Wohnbebauung, die angepasst an das nach Nordwesten und Nordosten abfallende Geländere Relief die bestehenden Wohnbauquartiere mit der Ferienhaussiedlung Am Wörn verbindet, ist durchführbar.

- Die äußere Erschließung des Plangebietes kann über bestehende, hinreichend dimensionierte Straßen erfolgen. Zuvorderst zu nennen ist die Inseler Straße, K 31, deren abschnittsweiser Ausbau inkl. Erstellung eines Kreisverkehrsplatzes mit der Straße Seekamp Ende 2019 abgeschlossen wurde. Eine weitere Anbindung der neuen Wohnbauflächen an das klassifizierte Straßennetz kann über die Straße Am Wörn an die Gemeindeverbindungsstraße Wintermoorer Kirchweg und weiterführend an die Landesstraße L 171 erfolgen. Das Plangebiet kann ohne erhebliche Mehrbelastungen in den bestehenden angrenzenden Wohnquartieren an das Verkehrsnetz angebunden werden.
- Die relative Nähe der in Planung genommenen Flächen zum Zentrum der Stadt Schneverdingen ermöglicht bei Nutzung des Verkehrsmittels Fahrrad einen geringen Zeit- und Wegeaufwand zu den Einrichtungen des allgemeinen täglichen und gehobenen Bedarfs oder öffentlichen Infrastruktureinrichtungen.
- Der in Anspruch genommene bewirtschaftete siedlungsnaher Raum ist bezogen auf seine Naherholungsfunktion gegenüber den übrigen an die bebauten Bereiche des Kernortes heranragenden Freiräume (insb. NSG/LSG) als weniger wertvoll einzustufen. Als klassifizierte Wanderwege sind von der Planung die Rundwege 2 „Rund um den Höpen“ und 5 „de Insulaner“ betroffen, die im Bereich der beabsichtigten Wohnbauflächen beide auf der Stutenstraat geführt werden. Die bestehenden Freiraumnutzungen können bei der Konkretisierung der Planung auf Stufe der verbindlichen Bauleitplanung eine Berücksichtigung finden. Angesprochen sind neben vorhandenen Feldwegen auch jene Freizeitwege, die bereits im Zusammenhang mit der Wochenendhaussiedlung Am Wörn eingerichtet wurden. Eine Fortführung und Verknüpfung dieser Wege ist innerhalb der o. g. Grünachse möglich.
- Eine vorliegende Baugrunderkundung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund anzutreffender wasserdurchlässiger Böden (Sande) grundsätzlich erfolgen kann. Technische Infrastruktureinrichtungen für eine zentrale Ableitung des Oberflächenwassers, wie Regenwasserrückhaltebecken oder Vorfluterprofilierungen etc., sind daher entbehrlich.
- Die in Planung genommenen Flächen sind verfügbar. Die beabsichtigte zügige Realisierung und Bereitstellung des Wohnbaulandes ist möglich. Dies gilt sinngemäß auch für die geplante Kindertagesstätte, deren zeitnahe Realisierung Voraussetzung für den Um- und Ausbau eines Schulstandortes Hansahlen (Ganztagsversorgung) ist.

Grundlage für die planerische Konzeption des Wohnbaugebietes bildet ein von der Stadt Schneverdingen erarbeitetes städtebauliches Nutzungskonzept (vgl. folgende Abb. 4). Für die Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes wurde im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 89 „Wohnbaugebiet Lerchenstert“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Aus der Flächenbilanzierung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Wohnbaugebiet Lerchenstert“ geht unter Berücksichtigung einer internen Erschließung und Durchgrünung des Baugebietes ein Nettowohnbauland von ca. 10 ha hervor. Gemäß des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und des dazugehörigen Bebauungsvorschlags werden ca. 85 Einfamilienhausgrundstücke entstehen sowie voraussichtlich 12 Doppelhäuser, 2 Reihenhäuser a 6 Einheiten und 5 Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern. Wenn bei letzteren im Mittel 6 Wohneinheiten pro Gebäude unterstellt werden und ergeben sich summarisch 151 bis ca. 180 Wohneinheiten insgesamt (je nach Anzahl der Wohnungen in den EFH). Dabei liegt der Anteil an Wohnungen in Reihen-/ Mehrfamilienhäusern bei knapp 30%. Damit kann dem Bedarfsansatz gemäß der in der WBA 2030 angenommenen Anteile der unterschiedlichen (siehe WBA 2030 Kap. 8.2) nachgekommen werden.

Das Baugebiet macht damit insgesamt einen Anteil von knapp 30 % an dem Bedarf von 569 WE bis zum Jahr 2030 aus (vgl. Abb. 2, Szenario C).

Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf⁵



3.2 Überblick über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Mit der Bauleitplanung einher gehen folgende voraussichtliche Auswirkungen:

- Die beabsichtigten Wohnbauflächen verursachen Mehrverkehr. Zwar liegen sowohl aus verkehrsgutachterlicher Sicht wie aus schalltechnischer Sicht keine Erkenntnisse vor, die gegen die Umsetzung der Planung sprechen, aber es ist Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung, eine Verkehrsführung zu sichern, die möglichst geringfügige Auswirkungen auf die umgebende Bestandsbebauung hat.
- Mit der Planung gehen landwirtschaftliche Flächen in erheblichem Umfang verloren. Für das Schneverdingener Stadtgebiet sind die angetroffenen Böden als vergleichsweise gut zu bewerten. Die Auswirkungen auf die örtliche Landwirtschaft sind daher im Verfahren genauer zu betrachten. Zudem ist zu beachten, dass Staub- und ggf. Geruchseinwirkungen aus der landwirtschaftlichen Bodennutzung künftig unvermeidbar auf das Plangebiet einwirken werden.
- Das Plangebiet hat zudem Bedeutung für die Naherholung, wenngleich diese geringer ist als bei anderen Flächen im städtischen Randbereich. Die Wege im Plangebiet dienen als Wander- und Radwegverbindungen, vornehmlich anzusprechen sind die Rundwege 2 „Rund um den Höpen“ und 5 „de Insulaner“. Mit der baulichen Inanspruchnahme dieses Landschaftsteilraums geht daher seitens der Stadt Schneverdingen der Anspruch einher, ein System an Grünflächen und damit verbunden Wege-

⁵ Quelle: Stadt Schneverdingen, FB III, Stand Nov. 2022

fürungen zu entwickeln, dass den Verlust der freien Landschaft als Naherholungsraum ausgleicht, das Heranrücken an das Wochenendhausgebiet im Norden abpuffert und großräumig sogar die Verbindung zwischen dem Areal um das Quellenbad im Westen dem Landschaftsschutzgebiet im Osten ermöglicht.

- Die künftigen Bewohner werden die Einrichtungen des täglichen und gehobenen Bedarfs oder öffentliche Infrastruktureinrichtungen nutzen. Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend, ebenso die Angebote der schulischen Versorgung.
- Letztendlich führt die Planung zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft: Artenschutzrechtliche Aspekte sind betroffen. U.a. für Feldlerche bedarf es kompensatorischer Maßnahmen, die bereits vor Eingriff in das Plangebiet wirksam sind (sog. CEF-Maßnahmen). Es erfolgt eine umfangreiche Versiegelung, deren Folgen jedoch durch eine örtliche Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser abgemildert werden können. Das Landschaftsbild wird großräumig überformt. Das geplante Grünkonzept, das auch eine Eingrünung nach Osten umfasst, kann die Auswirkungen mindern. Bereits gesicherte externe Ersatzmaßnahmen zu Gunsten anderer Bebauungspläne werden zum Teil überplant und bedürfen einer nochmaligen Kompensation.
- Zu beachten ist zudem, dass sich im Plangebiet und dessen unmittelbarer Nähe Versorgungsanlagen befinden, so u.a. von EWE Netz GmbH und Vodafone. In den Verkehrswegen „Inseler Straße“ und „Stutenstraat“ befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Die Leitungen sind zu erhalten und dürfen weder beschädigt noch überbaut werden. Sollte eine Anpassung der Leitungen erforderlich werden, sollten die Träger der Ver- und Entsorgung frühzeitig mit eingebunden werden.
- Der Landkreis Heidekreis hat als Untere Denkmalschutzbehörde frühzeitig darauf hingewiesen, dass es einer Prospektion bedarf, da im Plangebiet mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen ist. Im Umfeld wurden mehrere Stellen (hier: Urnenbestattungen) angetroffen.
- Gemäß Auswertung des Kartenservers⁶ des Nds. Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) in Hannover werden bergbauliche Belange von der Planung nicht berührt. Für Schneverdingen und Umgebung liegen weder Altverträge vor noch sind Bewilligungen oder Erlaubnisse vergeben.

In Abschnitt 8 dieser Begründung werden die wichtigsten angesprochenen städtebaulichen Belange / Auswirkungen der Planungsebene des Flächennutzungsplans entsprechend vertieft.

⁶ <https://www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver/nibis-kartenserver-72321.html>

4 Einfügung in die Gesamtplanung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

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

Für die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Darüber hinaus zu beachten ist der länderübergreifende (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

Landesraumordnungsprogramm

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 Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. Gemäß LROP-VO besteht das Landes-Raumordnungsprogramm LROP (2017) aus einer beschreibenden und einer zeichnerischen Darstellung, (Anlage 1 und 2 zu § 1 Abs. 1 LROP-VO). Am 30.08.2022 hat das Kabinett die letzte Änderungsverordnung gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Diese ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

In der zeichnerischen Darstellung der LROP-Verordnung 2017 sind keine Vorgaben enthalten, die bei der Aufstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen wären.

Auch in der beschreibenden Darstellung der LROP-Verordnung 2017 werden in Kapitel 1 die Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume dargelegt. Die mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen steht diesen Zielen und Grundsätzen nicht entgegen, sondern trägt vielmehr zu ihrer Erfüllung bei.

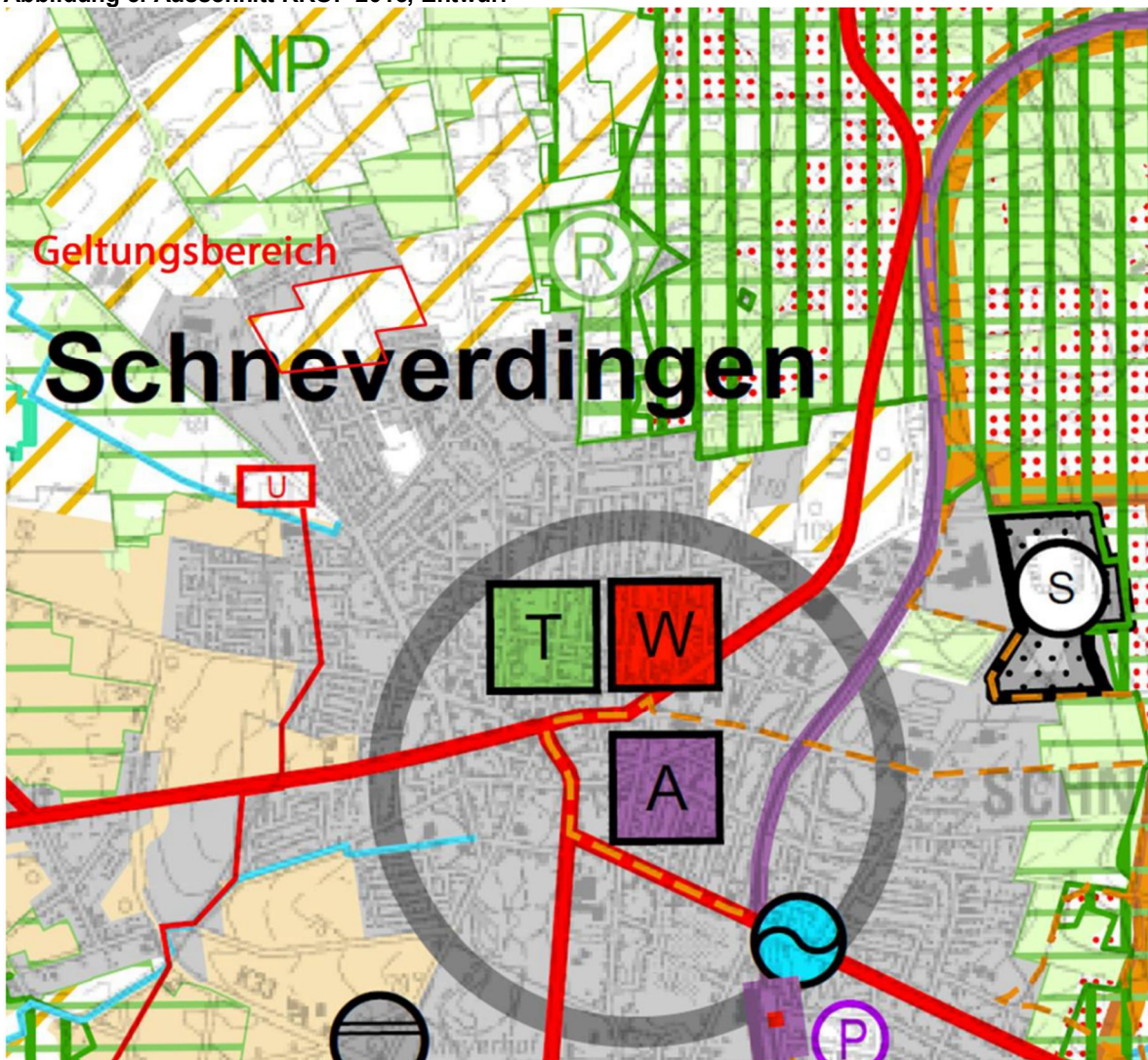
Ebenfalls werden mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes die in Kapitel 2 der LROP-Verordnung 2017 enthaltenen Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur erfüllt. Die für eine Wohnbauentwicklung relevanten raumordnerischen Ziele zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, 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 der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde. Gemäß der Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 (WBA 2030, siehe Kapitel 5) wird das Ziel verfolgt, das neben der bedarfsgerechten Neuausweisung von Wohnbauflächen (Außenentwicklung) auch eine Förderung von Bestandsentwicklungen durch Nachverdichtung durchzuführen (Innenentwicklung). Eine Übersicht über die zur Innenentwicklung aufgestellten und beabsichtigten Bebauungspläne wird in der Abbildung 2 gegeben.

Regionales Raumordnungsprogramm - Entwurf

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 für die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bedeutsame Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfes 2015 ist der nachstehenden Abbildung 5 zu entnehmen.

Abbildung 5: Ausschnitt RROP 2015, Entwurf



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

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

Im RROP-Entwurf 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 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.

Die Stadt Schneverdingen ist gem. Ziel 2.1.1 Nr. 01 (Schwerpunkt- und Entwicklungsaufgaben) i. V. m. Ziel 3.2.4 Nr. 06 (Erholung und Tourismus) als Standort mit der Entwicklungsaufgabe Tourismus ausgewiesen.

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.

Die mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigte Ausweisung von Wohnbauflächen steht der Zentralitätseinstufung sowie den aufgezeigten besonderen Funktionszuweisungen nicht entgegen. Der Umfang und die räumliche Lage der in Planung genommenen Wohnbauflächen berücksichtigen die im RROP-Entwurf 2015 enthaltenen Ziele zur Siedlungsentwicklung (vgl. Kap. 5). Auch für die Entwicklungsaufgabe Tourismus ist festzustellen, dass die für diese Ausweisung ausschlaggebenden Kultur-, Natur- und Landschaftspotentiale durch die vorliegende 57. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden. Ein Vorranggebiet für ruhige Erholung (Höpen) und ein Vorbehaltsgebiet für Erholung befinden sich östlich des Geltungsbereiches in einer hinreichenden Entfernung von mehr als 400 m. Ein weiteres Vorbehaltsgebiet für Erholung liegt nördlich des Siedlungsgefüges Am Wörn. Die vorliegende Bauleitplanung steht der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus nicht entgegen.

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Das Plangebiet wird im RROP-Entwurf als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft - aufgrund besonderer Funktionen – ausgewiesen. Das Vorbehaltsgebiet erstreckt sich Richtung Osten bis an die Flächen mit Erholungsfunktion. Ansonsten ist es umschlossen von als „Vorhandene Bebauung/bauleitplanerisch gesicherte Bereiche“.

Das in der Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 (WBA 2030) integrierte räumliche Entwicklungskonzept (siehe Abb. 3) verdeutlicht, dass die für eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen mit erster und zweiter Priorität verfolgten Entwicklungspotentiale insgesamt innerhalb der vom Landkreis Heidekreis beabsichtigten Festlegung von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft liegen.

Hinweis:

Letztmalig hat die Stadt Schneverdingen mit Schriftstück vom 30.03.2016 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 10 Abs. 1 ROG i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 NROG) zum RROP-Entwurf 2015 des Landkreises Heidekreis Stellung genommen.

Aus dieser Stellungnahme auszugsweise:

3. Entwicklung der Siedlungsstruktur

(..) Die für eine weitere Wohnbauentwicklung ermittelten Potentialflächen (..) sollen von jeder regionalplanerischen Festsetzung freigehalten werden. Bislang waren im RROP 2000 rund um den zusammenhängenden Siedlungsbereich entsprechende Entwicklungskorridore von Festsetzungen der Regionalplanung ausgenommen. Absehbare Konflikte zwischen einer künftigen Siedlungsentwicklung und angrenzenden Zielen und Festsetzungen der Regionalplanung konnten hierdurch vermieden werden. (..)

An dieser Stellungnahme hält die Stadt Schneverdingen fest.

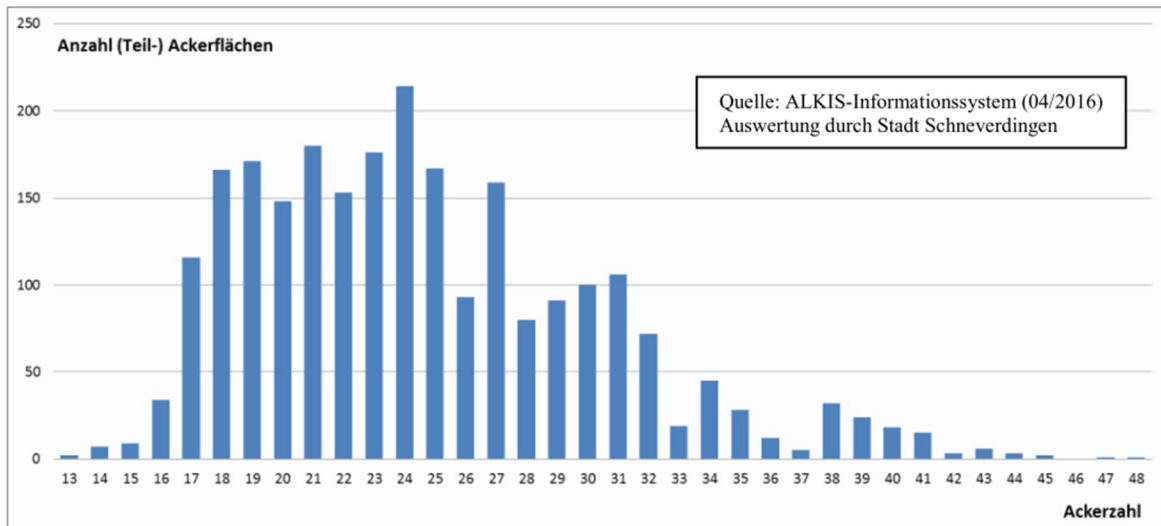
Dessen ungeachtet haben Vorbehaltsgebiete gemäß § 8 (7) Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) den Charakter von Grundsätzen der Raumordnung und sind damit der Abwägung zugänglich. Die jeweils festgelegten Nutzungen müssen in der Abwägung berücksichtigt werden. Ihnen kommt bei der Abwägung ein besonderes Gewicht zu.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die nördlich des Kernortes Schneverdingen gelegenen Ackerflächen ein nur bedingt hohes Ertragspotential aufweisen. Die von der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Ackerböden (ca. 13,3 ha) weisen gemäß Bodenschätzung eine Ackerzahl von 18 oder 20 auf. Ackerzahlen als Bewertungsmaßstab für die Qualität eines Ackers reichen von 7 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut, z.B. Magdeburger Börde)⁷. Ackerflächen mit einer Ackerzahl unter 20 gelten in Deutschland allgemein als landwirtschaftlich kaum noch nutzbar, da sie einen zu geringen Ertrag für den Landwirt erbringen. Die im Plangebiet vorhandenen Ackerflächen sind als mittlerer bis geringer Acker einzustufen.

Ein besonderes Gewicht kommt den von der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft jedoch durch ihre im Stadtgebiet relativ hohen Ackerzahlen zu. Im Stadtgebiet Schneverdingen kommt überwiegend ein mittlerer Acker vor (vgl. Abb. 6: Ackerzahl 20 bis 40). Die bundesweit als relativ geringwertig einzustufenden Böden machen im Stadtgebiet Schneverdingen relativ gute Böden aus und sind daher lokal für die landwirtschaftliche Erzeugung von Bedeutung.

⁷ Ackerflächen werden allgemein in folgende Qualitätsstufen differenziert: Sehr guter bis guter Acker (Ackerzahl über 60), guter Acker (Ackerzahl 40 bis 60), mittlerer Acker (Ackerzahl 20 bis 40) und geringer Acker (Ackerzahl unter 20)

Abbildung 6: Ackerzahlen im Gemeindegebiet Schneverdingen⁸



§ 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG gibt vor, dass die räumlichen Voraussetzungen für die Land- und Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Nahrungs- und Rohstoffproduktion zu erhalten oder zu schaffen sind. Die Festlegung der o.g. Gebiete als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft soll zur Erhaltung und Sicherung dieser für die landwirtschaftliche Produktion wichtigen Bereiche beitragen.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrvermerk

Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs werden im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen in § 1a Abs. 2 BauGB getroffen:

- Nach § 1a (2) S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a (2) S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich (...) genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a (2) S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1 u. 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a (2) S. 1 u. 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a (2) S. 1 u. 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Notwendigkeit der Umwandlung

Der Bedarf an neuen Wohnungen wurde in der Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 (WBA 2030) hinreichend und plausibel nachgewiesen. Primäres Ziel der Stadt Schneverdingen ist es, ihre Bevölkerungszahl positiv zu entwickeln und vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Wandels einem oftmals prognostizierten Rückgang der Einwohnerzahl entgegenzuwirken. Um die heutige Bevölkerungszahl (ca. 19.030 EW) zu halten, sind im Kernort Schneverdingen 749 Wohneinheiten bis zum Jahr

⁸ Quelle: Stadt Schneverdingen, FB III

2030 herzustellen (vgl. Kap. 5). Wesentliches Ziel ist es, das Angebot an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Daseinsvorsorge), die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) sowie das Versorgungs- und Dienstleistungsangebot am Ort effektiver nutzen und zum Wohle aller Bürger effizient erhalten und weiter ausbauen zu können.

Unter Berücksichtigung des besonderen Gewichtes des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft und der im Baugesetzbuch enthaltenen Bodenschutzklauseln hat die Stadt Schneverdingen die Möglichkeiten geprüft, den Bedarf an Wohneinheiten zunächst durch Baulandreserven, An- und Umbauten im Altbestand, durch Baulückenschließung und Maßnahmen der Innenentwicklung (vgl. insb. WBA 2030, Kap. 9) zu decken. Auch mit greifenden Maßnahmen der Innenentwicklung verbleibt ein Bedarf von 569 WE bis zum Jahr 2030, der nur über eine Neuausweisung von ca. 39,8 ha Bruttowohnbau land realisiert werden kann.

Im räumlichen Entwicklungskonzept der WBA 2030 (WBA 2030, Kap. 8.1) werden die Restriktionen, Bindungen und Potentiale einer weiteren Wohnbauentwicklung aufgezeigt. Über die ermittelten Entwicklungspotentiale (Priorität 1 und 2) hinausgehende alternative Standorte für eine Wohnbauentwicklung im zentralen Siedlungsgefüge des Kernortes Schneverdingen, die städtebaulich integriert und sinnvoll erscheinen bzw. nicht zu einer Zersiedelung der Landwirtschaft führen würden, sind nicht vorhanden.

Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht der Stadt Schneverdingen gerechtfertigt, die Ausweisung von Wohnbauflächen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten, als die mit dem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft verfolgte Erhaltung und Sicherung der für die landwirtschaftliche Produktion wichtigen Bereiche. Eine andere Gewichtung würde im Ergebnis zu einem Verzicht auf die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen führen. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen östlich der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen können weiterhin im Zusammenhang bewirtschaftet werden. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen wird durch die neuen Wohnbauflächen nicht verändert. Weitere Ausführungen zu den Belangen der Landwirtschaft werden in Abschnitt 8.4 dieser Begründung gemacht.

Weitere relevante Flächendarstellungen oder Ausweisungen sind im RROP für den Änderungsbereich nicht getroffen worden.

(Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz

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

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

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

Zusammenfassend ist die Stadt Schneverdingen zu der Auffassung gelangt, dass die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung inkl. des (Bundes-) Raumordnungsplans Hochwasserschutz vereinbar ist.

4.2 Belange benachbarter Gemeinden

Nach § 2 (2) BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Das Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbarkommune ausgehen. Bei der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dies aufgrund der Entfernung zur Gemeindegrenze und der beabsichtigten planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan offensichtlich nicht der Fall.

4.3 Bauleitplanung

4.3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schneverdingen aus 1979 stellt für den Geltungsbereich seiner 57. Änderung Flächen für die Landwirtschaft dar (siehe Abb. 7).

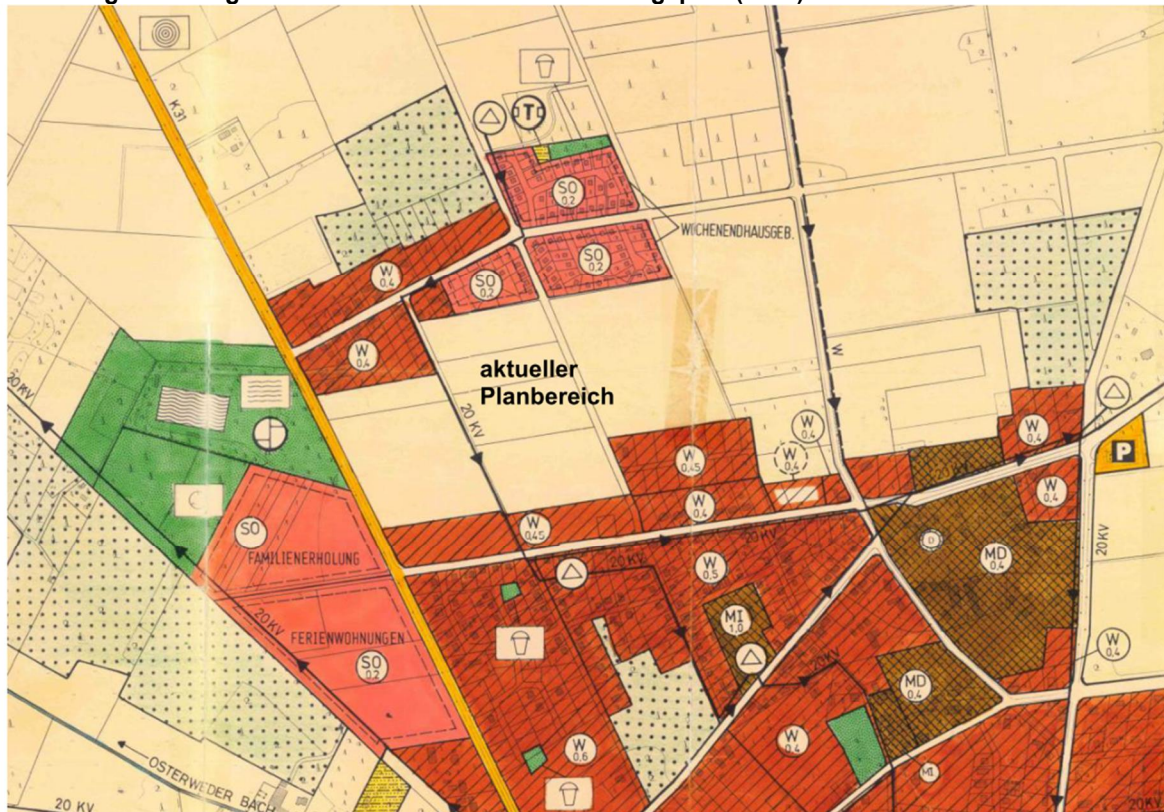
Im Norden grenzen Wohnbauflächen sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ des Quartiers Am Wörn an den Geltungsbereich der 57. Änderung des FNP. Im Süden schließen sich zusammenhängende Wohnbauflächen an den Straßen Seekamp und Sarataweg an.

Westlich der Kreisstraße K 31 Inseler Straße, die im Flächennutzungsplan als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist, sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Badeplatz (Quellenbad der Heidjers Stadtwerke)“ sowie mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz, Camping“ ausgewiesen. Letztere sowie sich südlich anschließende Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Familienerholung und „Ferienwohnungen“ wurden bis heute nicht realisiert.

Im Plangebiet wird zudem der ursprüngliche Verlauf einer unterirdisch verlegten Hauptversorgungsleitung (20 KV-elt.) der Heidjers Stadtwerke dargestellt. Diese Leitung wurde zwischenzeitlich stillgelegt.

Zwischenzeitlich liegt eine digitalisierte Fassung des wirksamen Flächennutzungsplans vor, die im Zuge der Änderungsdarstellungen abgebildet ist. Neben dem Wegfall der 20 KV-Leitung wurde dabei auch auf die Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet.

Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1979)



4.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Einen Überblick über die an den Geltungsbereich der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes angrenzenden verbindlichen Bauleitpläne gibt die nachstehende Abbildung 8. Im Geltungsbereich selbst wurden bislang keine Bebauungspläne zur Ausweisung von Baugebieten aufgestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen zwei Ersatzflächen der Bebauungspläne Nr. 60 (Jahr 1997) und 67 (Jahr 1998), auf denen naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen für den jeweiligen Bebauungsplan festgelegt wurden (siehe Abb. 9):

- Nr. 60: Anlage einer Windschutzhecke (0,15 ha), Entwicklung einer Ackerbrache (rd. 0,675 ha) und Pflanzung von Feldgehölzen.
- Nr. 67: Entwicklung einer Ackerbrache (rd. 0,6 ha).

Im Rahmen der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Wohnbaugebiet Lerchenstert“ (Parallelverfahren) sind die beiden von der Planung betroffenen Ersatzflächen der Bebauungspläne Nr. 60 und 67 entsprechend ihres zwischenzeitlichen Status zu berücksichtigen.

Abbildung 8: Übersicht verbindliche Bebauungspläne⁹



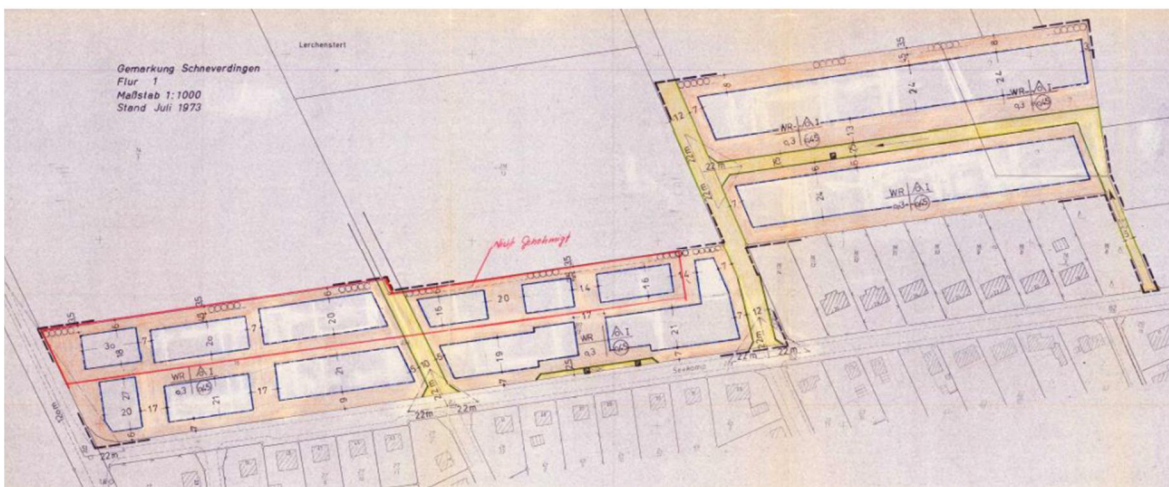
Nordwestliche Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 31 (rot umrandet in Abb. 9) wurden durch die damalige Bezirksregierung Lüneburg im Jahr 1975 nicht genehmigt. Der nicht genehmigte Teil dieses Bebauungsplanes wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB) berücksichtigt und neu überplant. Er wurde im Jahr 1979 im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

⁹ Quelle: Stadt Schneverdingen, FB III

Abbildung 9: Bebauungspläne in der Umgebung des Änderungsbereichs



Bebauungsplan Nr. 20 „Am Wörn“, 1. Änderung (1985)



Bebauungsplan Nr. 31 „Seekamp - Nord“ (1975)

5 Städtebauliche Situation / Beschreibung des Plangebietes

Einen Überblick über die derzeitigen Nutzungsstrukturen im Plangebiet gibt die nachfolgende Abbildung 10.

Abbildung 10: Nutzungsstruktur im Plangebiet¹⁰



¹⁰ Quelle: Stadt Schneverdingen, FB III

Der Geltungsbereich der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Norden durch eine lockere Wohnbebauung an der Straße Am Wörn begrenzt. An dieses Wohnquartier mit zum Teil relativ großen rückwärtigen Haus- und Nutzgärten schließt sich nach Osten hin eine Ferienhausiedlung an. Im Osten grenzt Ackerfläche an das Plangebiet an, in ca. 180 m Entfernung von der Ostkante des Geltungsbereichs verläuft der Wintermoorer Kirchweg, über den in ca. 2 km Entfernung der Stadtkern erreicht wird. Südlich des Plangebietes liegen Einfamilien-Wohnbaugrundstücke am Sarataweg bzw. der Straße Seekamp. Zwischen den Grundstücken am Sarataweg und dem Plangebiet liegen ca. 50 m tiefe Grünflächen, geprägt durch lineare und punktuelle Gehölzstrukturen, die in das Plangebiet mit einbezogen werden. Östlich dieser Freiflächen grenzt eine Feldgehölzfläche an.

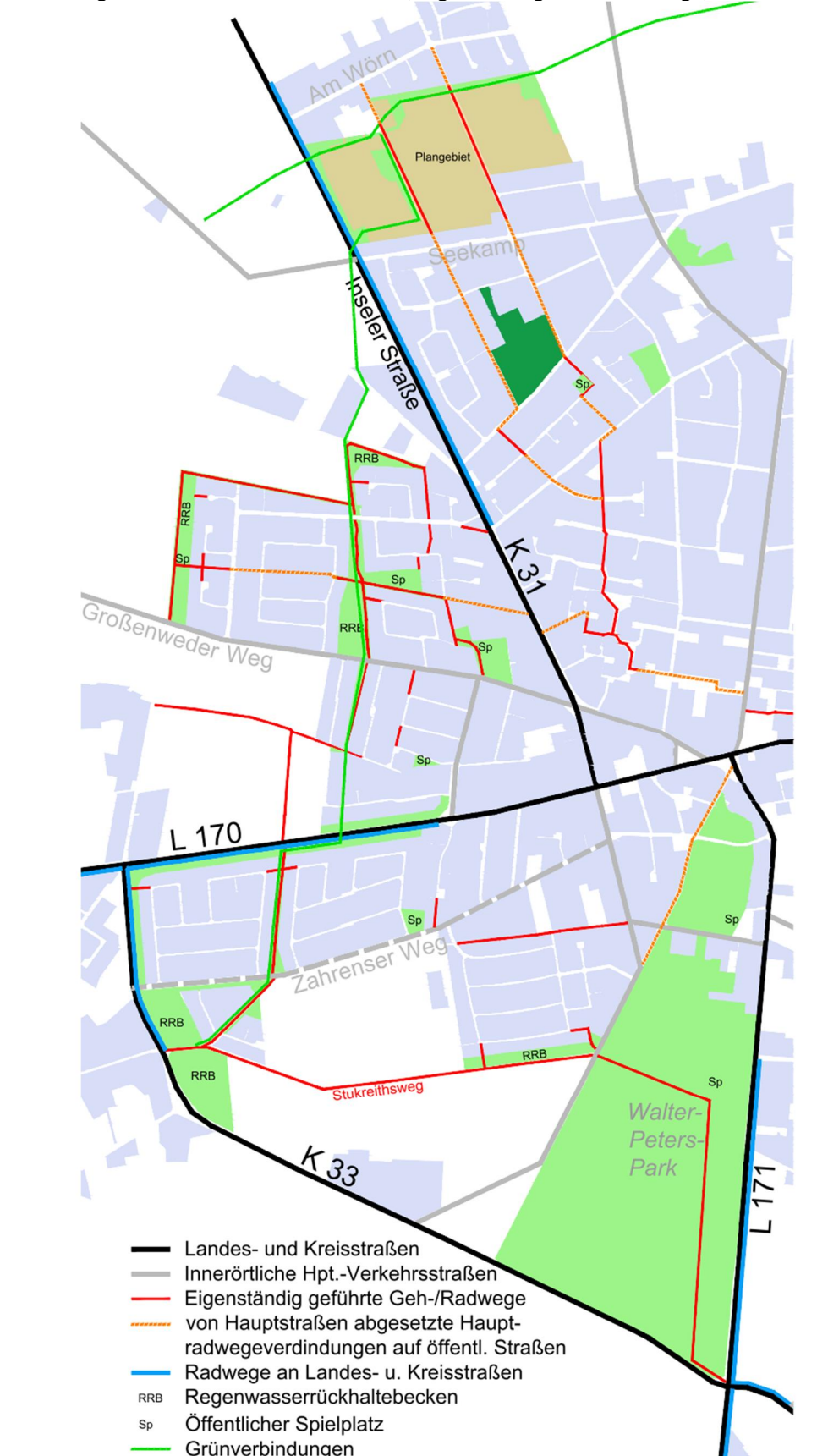
Im Westen liegt die K 31, Inseler Straße, an deren Ostseite, dem Plangebiet zugewandt, ein gesonderter Fuß-/Radweg verläuft. Zwischen Radweg und Fahrbahn steht eine ortsbildprägende Eichenreihe. Über die Inseler Straße ist das Zentrum in etwa 1,5 km Entfernung zu erreichen. Westlich der Inseler Straße liegen Grün- und Gehölzflächen. Dort befinden sich ein Wohnmobilstellplatz sowie das sog. „Heidjers Quellenbad“, ein Naturbad.

Im Änderungsbereich selbst sind vornehmlich Ackerflächen vorzufinden, unterbrochen durch lineare Gehölzstrukturen. Markant sind die Gehölzstrukturen entlang der Wegeverbindungen im mittleren Teil des Areals: Die Feldhecke als Bestandteil der Kompensationsfläche zu Gunsten der Bebauungspläne Nr. 60 und 67 sowie die Birkenallee entlang der Wegeverbindung Stutenstraat. Randlagig im Norden und Osten verlaufen weitere Wege.

Markant ist das Geländere relief im Plangebiet: Der Hochpunkt liegt im mittleren südlichen Bereich bei ca. 91 m ü NHN. Von hier fällt das Gelände nach Nordosten auf etwa 80 m ü NHN und nach Nordwesten auf ca. 75 m ü NHN ab.

Hinweis: Im umweltfachlichen Beitrag, Teil B dieser Begründung, ist eine Fotodokumentation enthalten, die einen Eindruck vom Plangebiet vermittelt.

Abbildung 11: Netz klassifizierter Straßen, eigenständige Geh-/Radwege, Grünflächen¹¹



¹¹ Quelle: Stadt Schneverdingen, FB III

6 Planungsinhalte

Mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplans sind folgende Darstellungen beabsichtigt:

Wohnbauflächen:

Mit Blick auf die Planungsziele und die planerische Konzeption wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche, W, § 1 (1) Nr. 1 BauNVO, dargestellt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollen daraus Allgemeine Wohngebiete, WA, § 4 BauNVO, entwickelt werden.

Fläche für Gemeinbedarf:

Im westlichen Teil des Plangebietes soll eine Kindertagesstätte entstehen. Zwar sind diese als Anlagen für soziale Zwecke auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig, in Hinblick auf die geplante Größenordnung (mind. 4 Gruppen) und den erforderlichen Flächenumfang wird jedoch klarstellend eine Fläche für Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt, § 5 (2) Nr. 2 BauGB.

Öff. Grünfläche Spielplatz

In räumlicher Zuordnung zur Gemeinbedarfsfläche wird eine ca. 1.000 m² große Spielplatzfläche dargestellt, § 5 (2) Nr. 5 BauGB, um bereits auf dieser Planungsebene deutlich zu machen, dass für das eine dem gesamten Neubaugebiet dienende, entsprechende Umsetzung vorgesehen ist. Der nachfolgende Bebauungsplan wird hierzu eine konkretisierende Festsetzung vornehmen.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Die Maßnahmenflächen nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB betreffen den überwiegenden Teil der zwischenzeitlich vollzogenen und entwickelten Kompensationsflächen aus den Bebauungsplänen Nr. 60 und Nr. 67, vgl. auch Abschnitt 4.3.2 dieser Begründung. Diese umfassten zusammen ca. 1,4 ha, wovon ca. 0,9 ha hier dargestellt wird. Mit der Darstellung verbunden ist das Ziel, die Flächen zu schützen / zu erhalten und ggf. kleinräumig weiter zu entwickeln.

Für die hier nicht gesicherten Flächen, die durch die Gemeinbedarfsfläche und die Spielplatzfläche überplant werden, muss im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erneuter Ersatz gefunden werden.

Die Stadt Schneverdingen eröffnet sich mit der Darstellung der Maßnahmenflächen nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB in der verbindlichen Bauleitplanung weitreichende Entwicklungsmöglichkeiten, um eine adäquate, Bestand und künftige Gestaltung berücksichtigende, Flächenfestsetzung vorzunehmen.

Sonstige örtliche oder überörtliche Hauptverkehrsstraßen:

Die Inseler Straße ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Mit der vorliegenden 57. Änderung wird klarstellend der zwischenzeitlich hergestellte Kreisverkehrsplatz mit der Stadtstraße Seekamp in die Darstellungen übernommen.

Anlass für weitergehende Darstellungen, etwa randlagiger Eingrünungen oder etwaiger geplanter Grünverbindungen schon auf dieser Planungsebene, sieht die Stadt nicht.

7 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Flächendarstellungen	Fläche in m ²	%
Sonstige örtliche Hauptverkehrsstraße	2.000	1,33
Wohnbauflächen	133.000	88,6
Fläche für Gemeinbedarf	5.000	3,3
Fläche für Maßnahmen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB	9.000	6,0
Grünfläche, Spielplatz	1.000	0,67
Geltungsbereich der Planänderung, ca.	150.000	100

Angaben gerundet.

8 Städtebauliche Belange

8.1 Belange des Verkehrs

Ende 2019 wurde der Ausbau eines Teilstücks der Kreisstraße K 31 Inseler Straße durch den Landkreis Heidekreis abgeschlossen. In diesem Zusammenhang wurde als vorgezogene Maßnahme der äußeren Erschließung von möglichen Wohnbauflächen im Entwicklungskorridor zweiter Priorität der Knotenpunkt K 31 / Seekamp ertüchtigt und ein Kreisverkehrsplatz hergestellt.

Eine weitere Anbindung der neuen Wohnbauflächen an das klassifizierte Straßennetz kann über die Straße Am Wörn an die Gemeindeverbindungsstraße Wintermoorer Kirchweg und weiterführend an die Landesstraße L 171 erfolgen.

Die vorhandenen Anknüpfungspunkte im Norden und Süden bilden die Voraussetzung, dass das in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisierende Netz der internen Erschließung so ausgelegt werden kann, dass Abkürzungsverkehr / Schleichverkehr durch das Plangebiet unterbunden werden und eine resultierende Steigerung von Fahrbewegungen des motorisierten Individualverkehrs Motiv in den bestehenden angrenzenden Wohnquartieren reduziert werden kann.

Es liegt eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme vor¹², die neben dem hier in Rede stehenden Wohngebiet auch weitere Vorhaben im nördlichen Teil des Stadtgebietes berücksichtigt (Seniorenzentrum, Wohngebiet „Hinter den Gärten“). Der Gutachter stellt fest, dass die entstehenden Neuverkehre im vorhandenen Straßennetz sowie den angrenzenden, relevanten Knotenpunkten leistungsfähig aufgenommen werden können. Es besteht kein diesbezüglicher Handlungsbedarf. Der Gutachter regt diverse Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrssicherheit an, die jedoch für die hier vorliegende Planungsebene hinten an gestellt werden können. In Bezug auf den Radverkehr führt der Gutachter aus (Zitat):

¹² Zacharias Verkehrsplanungen (2020): Verkehrsuntersuchung Infrastrukturerweiterungen im Nordbereich der Stadt Schneverdingen vom 29.04.2020

„Bei den zukünftigen Kfz-Verkehrsmengen können und sollten die Radfahrer weiterhin im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt werden. In Tempo-30-Zonen ist diese Führung ohnehin der Regelfall, auf den Hauptachsen wie Schulstraße und Inseler Straße ist diese Führungsform ebenfalls problemlos möglich. Im Bereich der Inseler Straße werden die Radfahrer in Teilbereichen bereits auf Schutzstreifen geführt. Die Schwerverkehrsanteile (Fahrzeuge > 3,5 t) sind im gesamten nördlichen Planungsbereich mit weniger als 2 % äußerst gering, was ebenfalls für eine Führung im Mischverkehr spricht“.

Demgemäß gilt, dass der planbedingte Mehrverkehr auch für den Radverkehr nicht zu erheblichen Auswirkungen führt. In Bezug auf Fußgängerverkehr weist der Gutachter auf Sanierungsbedarf an der ein oder anderen Stelle hin, sieht jedoch ebenfalls keinen akuten, planbedingten Handlungsbedarf (Zitat):

„Wie in vielen Bestandsstraßen üblich, liegen die Gehwegbreiten im Seitenraum häufig unterhalb der Mindestanforderungen. Jedoch wäre ein zeitnaher Ausbau häufig nicht wirtschaftlich und sollte bei einer zukünftigen, generellen Fahrbahnsanierung berücksichtigt werden. Punktuelle Schadstellen (u.a. durch Baumwurzeln in der westlichen Sandstraße) sollten zeitnah ausgebessert werden, um unabhängig von der Gehwegbreite die Qualität und den Komfort der Anlagen zu verbessern“.

8.2 Belange des Immissionsschutzes

8.2.1 Verkehrliche Immissionen

Zur Planung liegt ein schalltechnisches Gutachten vor¹³. Das Gutachten untersuchte ausschließlich verkehrliche Immissionen unter Berücksichtigung des zusätzlichen, planbedingten Anliegerverkehrs bzw. unter Beachtung des Verkehrsgutachtens, siehe Abschnitt 8.1. Die Ermittlung der Geräuschimmissionen erfolgte auf der Grundlage einer Prognose der zu erwartenden Verkehrsmengen im Jahr 2035.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass das geplante Baugebiet nicht zu einer wesentlichen Veränderung der bestehenden Geräuschsituation auf den angrenzenden Straßen „Am Wörn“, „Inseler Straße“ und „Seekamp“ führt. Auch für die Anwohner an den möglichen künftigen Anbindungsstellen führt das Planvorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung im Sinne der 16. BImSchV¹⁴. Die hierfür maßgeblichen Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts werden unterschritten, vielmehr werden an den nächstgelegenen Gebäuden 45 dB(A) als Orientierungswert der DIN 18005-1¹⁵ für WA eingehalten.

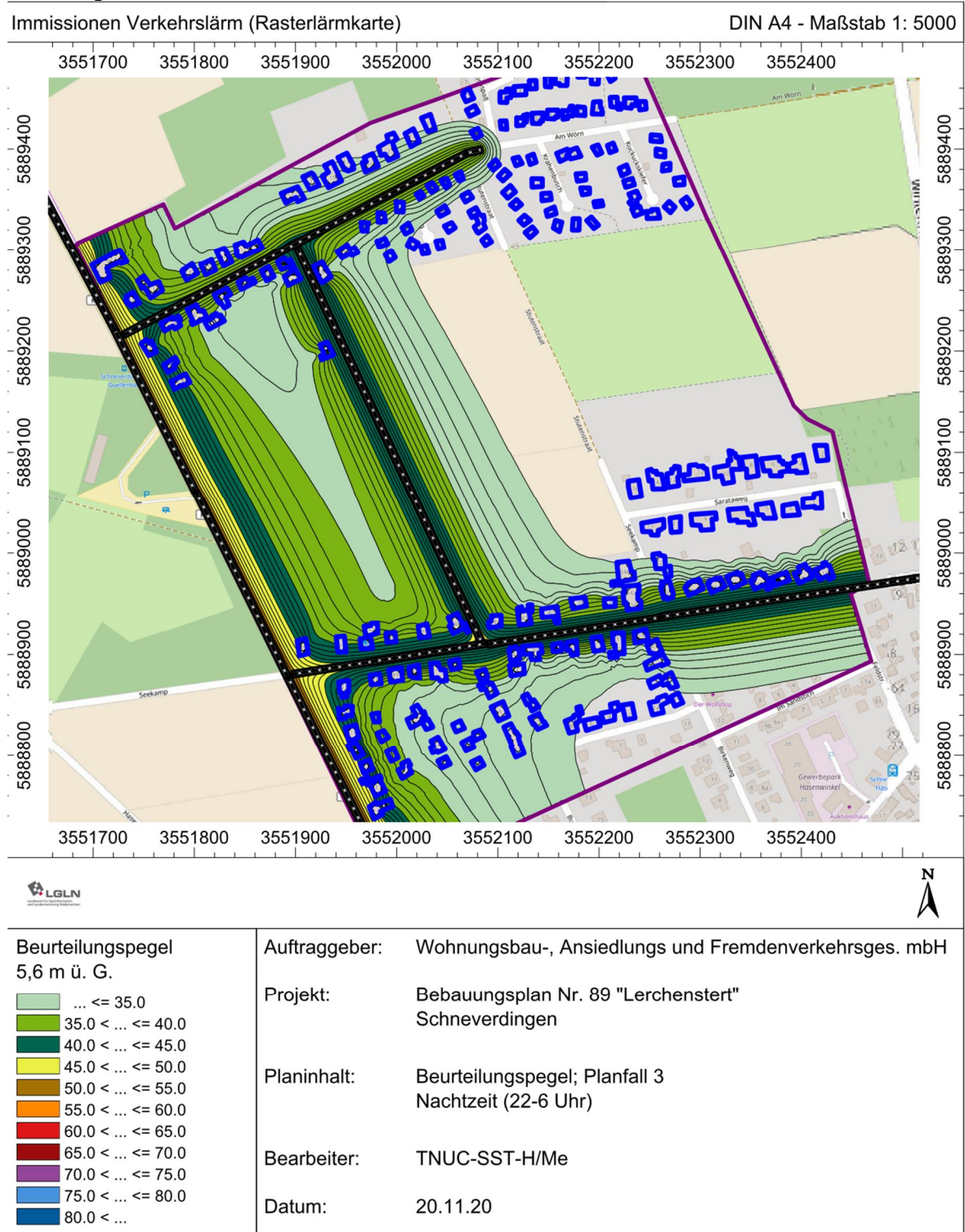
Zu beachten ist allerdings, dass die von der Inseler Straße ausgehenden verkehrsbedingten Immissionen im Plangebiet Regelungsbedarf nach sich ziehen: Erst ab einer Entfernung von 20 m von der Straßenachse der Inseler Straße werden nachts Schallpegel < 45 dB(A) erreicht, unterhalb derer auch bei geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf möglich ist, siehe dazu auch folgende Abbildung 12.

¹³ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG, (2020): Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Lerchenstert“ der Stadt Schneverdingen vom 20.11.2020

¹⁴ 16. BImSchV: „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)“, 2014

¹⁵ DIN 18005-1: „Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Ausgabe Juli 2002 in Verbindung mit Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987

Abbildung 12: Rasterlärmkarte Verkehrslärm nachts¹⁶



Der Bebauungsplan Nr. 89 „Wohngeliet Lerchenstert“ ist daher aufgefördert, diese Abstände mittels Festsetzung der Baugrenze sicher zu stellen. Maßnahmen zum aktiven Schallschutz (etwa ein Wall oder eine Wand) zur Minderung der verkehrlichen Immissionen mit dem Ziel, dass die Bebauung näher an die Inseler Straße heranrücken kann, sieht

¹⁶ Quelle: Schalltechnisches Gutachten, TÜV Nord, 20.11.2020

die Stadt Schneverdingen am vorliegenden innerstädtischen Standort als städtebaulich nicht erstrebenswert an. Darüber hinaus ermittelte der Gutachter im Plangebiet eine Geräuschsituation, die in Hinblick auf etwaige Anforderungen an Fenster, Türen oder sonstige Außenbauteile im Regelfall keine weiteren schalltechnischen Anforderungen mit sich bringt, wenn man die aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes (EEG) erforderlichen Bauausführungen zu Grunde legt.

Für die hier vorliegende Planungsebene genügen diese Ausführungen für den Nachweis, dass gesunde Wohnverhältnisse im Sinne § 1 (6) Nr. 1 BauGB gewährleistet sind, sowohl für die Bestandsbebauung als auch für die geplanten Nutzungen.

8.2.2 Sonstige Immissionen

Weitere Immissionen wirken nicht auf das Plangebiet ein. Gewerbebetriebe befinden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereichs. Eine landwirtschaftliche Hofstelle liegt westlich des Plangebietes (Hasweder Weg 86), mit nahezu 500 Entfernung jedoch hinreichend weit weg.

Generell ist festzustellen, dass das Plangebiet unmittelbar im Norden und Süden bereits von sensiblen Nutzungen (Wochenendhausgebiet, tlws. Reines Wohngebiet) umgeben ist, siehe nochmals Abbildung 10, und somit kein näheres „Heranrücken“ an etwaige Emittenten erfolgt.

8.3 Belange von Natur und Landschaft

8.3.1 Rahmenbedingungen

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

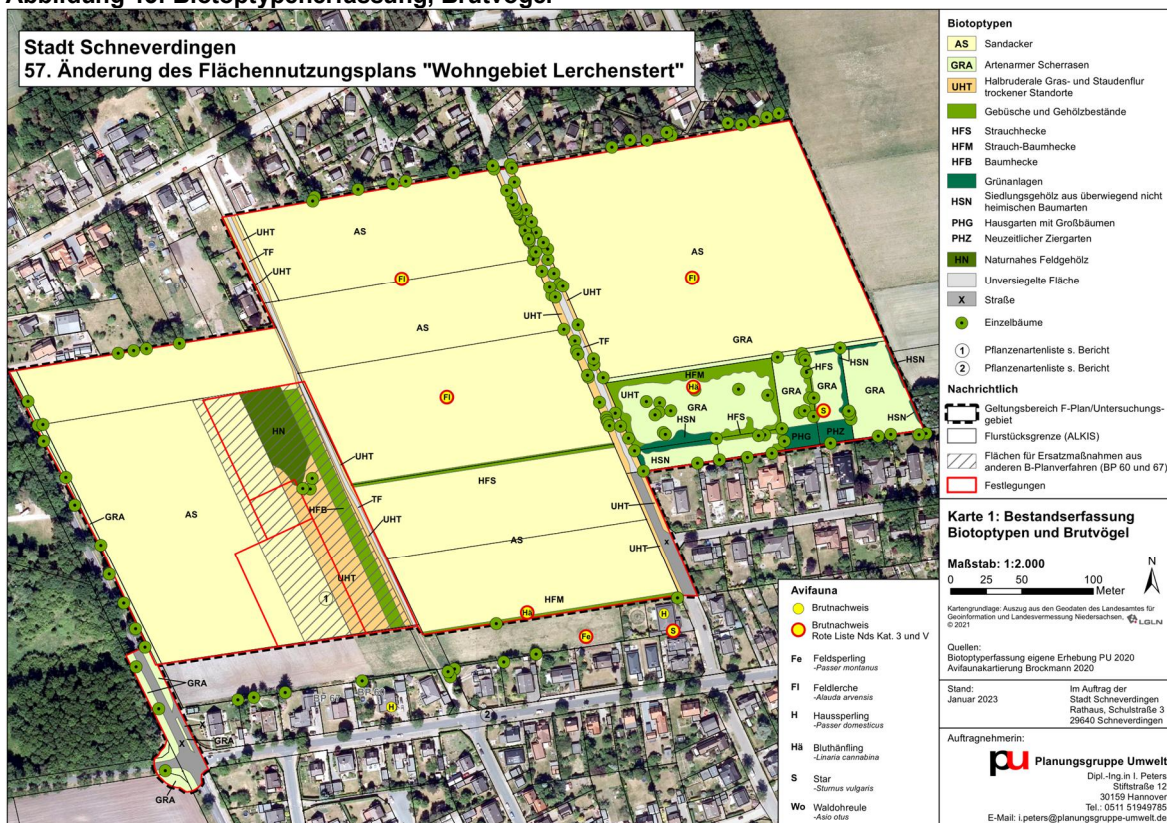
Wichtigste Grundlagen der Bearbeitung des umweltfachlichen Beitrags sind eine Bio-toptypenkartierung, siehe folgende Abbildung 13, sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung von Dipl.-Biol. J. Brockmann (faunistische Erfassungen für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien, Aktualisierung 2023).

Das Plangebiet ist vor allem durch großflächige, kaum strukturierte Ackerflächen von geringer Bedeutung geprägt. Im Südosten liegt ein kleinflächiger Bereich mit Haus-/ Ziergärten mit Rasenflächen, Heckenstrukturen und Einzelbäumen mit z.T. nicht standortheimischen Arten. Im Übergang vom westlichen Drittel zum Mittelteil liegt eine artenreiche Windschutzhecke mit einer westlich anschließenden halbruderalen Gras-/ Staudenflur. Diese Flächen sind von allgemeiner Bedeutung für den Biotopschutz.

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

Besondere, schutzwürdige Böden liegen im Plangebiet nicht vor.

Abbildung 13: Biotypenerfassung, Brutvögel¹⁷



Als maßgebliche Grundlagen für die hier vorliegende Entwurfsplanung sind zudem festzuhalten:

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

Zu prüfen ist, ob die Eingriffsfläche Teil eines Schutzgebietes im Sinne der §§ 23 - 29 BNatSchG ist. Die Prüfung ergab, dass sich das Plangebiet innerhalb des Naturparks Lüneburger Heide befindet. In § 27 BNatSchG und § 20 NAGBNatSchG ist festgelegt, dass Naturparks einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende, großräumige Gebiete, die größtenteils aus Landschafts- oder Naturschutzgebieten bestehen, sind. Kennzeichnend sind eine große Arten- und Biotopvielfalt und eine durch vielfältige Nutzungen geprägte Landschaft. Es handelt sich um Gebiete, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird. Die Errichtung eines Wohngebietes widerspricht nicht den oben genannten Zweck von Naturparks.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzkategorien sind nicht unmittelbar betroffen, da mind. 700 m entfernt.

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

¹⁷ Quelle: Planungsgruppe Umwelt, Juli 2021

NWaldLG

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

Gegenüber dem Wald, der südöstlich an das Plangebiet angrenzt, werden hinreichende Abstände eingehalten. Dies wird der Bebauungsplan gewährleisten.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis 2013

Im Landschaftsrahmenplan des Heidekreises (Stand 2013) wird für das Plangebiet das Ziel einer vorrangigen Entwicklung von Biotoptypen genannt, die der Vernetzung von Mager- und Offenlandbiotopen dienen.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Schneverdingen nicht vor.

Kompensationsfläche

Westlich des Weges zwischen Inseler Straße und Stutenstraat (Verlängerung Am Wörn und Buchweizenkamp) befindet sich eine Kompensationsfläche für die Bebauungspläne Nr. 60 und 67. Als Ersatzmaßnahmen wurden hier für den B-Plan Nr. 60 eine Windschutzhecke (HFB Wertfaktor 3) angelegt und es war die Pflanzung von Feldgehölzen auf einer zu entwickelnden Ackerbrache vorgesehen. Auf 0,6 ha der Kompensationsfläche des B-Planes Nr. 67 wurde die Entwicklung einer Ackerbrache noch nicht umgesetzt, die Fläche wird weiterhin ackerbaulich genutzt.

Die zu Gunsten des Bebauungsplans Nr. 60 angelegten Feldgehölze haben sich zwar zwischenzeitlich weiter entwickelt – dennoch sieht die Stadt hier den planerisch angestrebten Biotoptyp als wertgebend an. Zielsetzung gemäß der textlichen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 60 war seinerzeit, „innerhalb der Ackerbrache auf 20% der Fläche kleine Laubgehölz-Gruppen (mind. 10 Gehölze pro Gruppe) zu setzen“. Zielsetzung war nicht, Wald zu entwickeln. Die Stadt Schneverdingen erkennt unter den gegebenen Voraussetzungen an, dass sich aus der Fläche ein Wald entwickelt hat, jedoch ist vorrangig nicht die Waldfunktion, sondern die Maßnahmenfunktion der Fläche. Dies gilt umso mehr mit Blick auf die verinselte Lage des Bereichs, verbunden mit der seit jeher gegebenen Naherholungsnutzung durch Einbindung in die Wegestrukturen des Landschaftsteilbereichs. Unbenommen dessen eröffnet die Festsetzung einer Maßnahmenfläche weitreichende Möglichkeiten, eine zweckentsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zu treffen, siehe auch vorne Abschnitt 6.

8.3.2 Landschaftsbild

Der Wert des Landschaftsbildes wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis als „mittel“ eingestuft. Erlebniswirksame Landschaftselemente sind die z.T. alten Baumbestände entlang der Wege. Eine Aufwertung hat der Raum durch die Anlage der Windschutzhecke und die Entwicklung artenreicher und blütenreicher Gras- und Staudenfluren erfahren.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die Gehölzbestände zu großen Teilen erhalten werden, insbesondere die Feldhecke ist zu sichern. Auch die Gehölze entlang Stutenstraat können gemäß vorliegender Vorentwurfsplanung, siehe Abb. 5, zum Teil erhalten werden. Die vorgesehenen Grünstrukturen im Plangebiet werden dieses gliedern und zu einem ländlichen Orts- / Landschaftsbild beitragen. Großräumigere visuelle Aus-

wirkungen ergeben sich in Richtung Osten – hier muss die verbindliche Bauleitplanung eine hinreichend wirksame Eingrünung vorsehen.

Insgesamt ist erkennbar, dass das Plangebiet mit seinen geplanten, überwiegend ländlichen Bauformen (in Bezug auf Grundfläche und Geschossigkeit) und dem vorgesehenen Grünflächenkonzept in den Landschaftsteilraum integriert werden kann – zumal eine Vorprägung durch die im Norden und Süden bereits bestehende Bebauung gegeben ist. Im Westen und im Osten wird die verbindliche Bauleitplanung Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes vorsehen.

8.3.3 Eingriffsvermeidung

Neben den als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäumen wird der Bebauungsplan weitere Festsetzungen zur Eingriffsminderung enthalten. So werden die Dächer baulicher Anlagen inkl. von Garagen und Nebenanlagen zu begrünen sein, sofern diese größer als 30 m² sind.

Weiterhin wird der Bebauungsplan Regelungen zur Beschränkung von Lichtimmissionen auf privaten Grundstücken enthalten. Die Regelungen dienen nicht nur dem Schutz des Nachbarn vor visuellen Beeinträchtigungen, sondern in erster Linie dem Insektenschutz, da jedwede, insb. nächtliche Lichtquelle negativ zu werten ist. Für die Straßen- / Wegebeleuchtung werden „insektenfreundliche“ Leuchtmittel sowie eine eingriffsmindernde Ausrichtung der Lichtpunkte festgesetzt.

Gemäß der Vorgaben des artenschutzfachlichen Gutachtens wird zudem auf Folgendes hingewiesen: Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse Berücksichtigung finden (Baumschutz entlang Stutenstraat).

Der Bebauungsplan wird weitere Hinweise zur Eingriffsminderung enthalten, vgl. artenschutzfachliches Gutachten.

8.3.4 Artenschutz

Zum Belang Artenschutz im Sinne § 44 BNatSchG erfolgte die Ausarbeitung eines Fachgutachtens durch ein anerkanntes Büro (Dipl.-Biol. Brockmann, Bisingen). In der Zusammenfassung wird festgestellt, vgl. Umweltbericht:

Folgende Brutvogelarten sind von der Überbauung der Ackerflächen und Brachflächen des Plangebietes sowie der Rodung von Heckenstrukturen besonders betroffen:

Bluthänfling: Es ist der Verlust von 2 Brutrevieren durch Inanspruchnahme der Flächen zu erwarten. Laut BROCKMANN sind bei Verlust von Brutrevieren CEF-Maßnahmen erforderlich.

Feldlerche: Es ist der Verlust von 3 Brutrevieren zu erwarten. CEF-Maßnahmen sind laut BROCKMANN notwendig.

Rebhuhn: Auf Basis der Untersuchungen kann BROCKMANN eine Bedeutung der Planflächen als eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und

Ruhestätte für das Rebhuhn nicht feststellen. Die erforderlichen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche sind geeignet, den Verlust von Nahrungshabitaten des Rebhuhns im Plangebiet auszugleichen.

Für die übrigen geschützten und auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel Niedersachsen (2021) gelisteten Arten (Rauchschwalbe, Star, Turmfalke, Waldohreule) geht das Plangebiet als Nahrungshabitat verloren. Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Geeignete Habitate für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden bzw. können im Rahmen der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen geschaffen werden (Brockmann, 2023).

Fledermäuse

Es liegen keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch Fledermäuse vor. Spechthöhlen und älteres, stehendes Totholz fehlen. Nur in den Birken befinden sich Astlöcher, die ggf. ausgefault sein könnten und im Falle einer Fällung mit Hilfe eines Hubsteigers überprüft werden müssten. Sollten potentielle Fledermausquartiere vorliegen, wären diese durch das Anbringen von jeweils 2 Fledermauskästen pro Höhlenverlust auszugleichen.

Reptilien

Es wurden keine Reptilien im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, sodass negative Umweltauswirkungen auszuschließen sind.

Sonstige geschützte Arten

Aufgrund der Biotopausstattung, insbesondere des Fehlens von Gewässern sowie gesetzlich geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG sind planungsrelevante Bestände weiterer faunistischer Artengruppen auf den Planflächen nicht zu erwarten. Ca. die Hälfte der potentiellen Lebensräume für Tagfalter und Heuschrecken (ca. 0,61 ha der halbruderalen Gras- und Staudenflur der Kompensationsfläche sowie im Süden des Geltungsbereichs des B-Plans) geht verloren. Mit ca. 0,9 ha extensiven Mähwiesen und ca. 0,5 ha Heckenstreifen mit vorgelagerten Staudensäumen werden neue Lebensräume für Insekten geschaffen. Ebenfalls eine Aufwertung bedeutet die geplante Grünlandextensivierung im Rahmen der CEF Maßnahme für die Feldlerche.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist wichtig: Die Stadt Schneverdingen folgt den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde und wird die drei planbetroffenen Feldlerchenreviere durch eine Ersatzmaßnahmenfläche mit insgesamt 6 ha Größe ersetzen.

8.3.5 Klimaschutz / Nachhaltigkeit

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

Oberste Priorität bei dieser Zielsetzung genießt die konzeptionelle Grundausrichtung des Baugebietes: Im großräumigen Kontext erfolgt ein Lückenschluss unter Nutzung vorhandener verkehrlicher und infrastruktureller Gegebenheiten. Räumliche Lage und Entfernung zum Stadtkern schaffen die Möglichkeit einer nicht-motorisierten Erreichbarkeit. Fuß- und Radwegverbindungen sind gegeben, wo Optimierungsbedarf vorhanden ist, wird die Stadt Schneverdingen erforderliche Maßnahmen ergreifen. Im Plangebiet selbst wer-

den attraktive selbstständige Radwegverbindungen geschaffen, die an das vorhandene Netz anknüpfen. Diese werden integriert in ein umfangreiches Grünkonzept, das neben der Naherholungsfunktion auch dem klimatischen Ausgleich dient. Das im Bebauungsplan zu konkretisierende Baukonzept wird sowohl dem Anspruch flächensparenden Bauens gerecht werden, indem bereichsweise die Voraussetzungen für verdichtete Bauformen (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser) geschaffen werden, als auch dem nachfragegerechten Anspruch an Einfamilienhausbebauung im ländlichen Raum mit vergleichsweise großen Freihalteanteilen auf den Grundstücken.

Bei den konkreten umweltbezogenen Anforderungen an die künftige Bebauung, sieht die Stadt Schneverdingen Anreize zur Umsetzung möglichst klimaschonenden Bauens als das bessere Instrument an, als verpflichtende Festsetzungen oder Verbote – zumal das Baugesetzbuch hier aktuell mit Blick auf die Rechtssicherheit nur einen schmalen Regelungsrahmen bietet. Vorgesehen ist die Zulässigkeit aller Möglichkeiten der alternativen Energieversorgung. Dazu gehört natürlich auch die Nutzung von Solarenergie auf den Dächern. Der Erschließungsrahmen bzw. die Ausrichtung der Gebäude schafft dafür optimale Voraussetzungen, vgl. Vorplanung in Abb. 4. Zudem sind Regelungen für bauliche Anlagen inkl. Nebenanlagen und Garagen / Carports vorgesehen, die ab 30 m² Grundfläche verpflichtend zu begrünen sind. Generell jedoch soll die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht unzumutbar eingeschränkt werden – gleichwohl ist zumindest ein Verbot fossiler Brennstoffe zur Energieversorgung geplant.

8.3.6 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Grundlagen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Tabelle 2: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) – Bestand

Biotoypen-Nr.	Biotoyp-Code	Biotoyp	Wertfaktor	Fläche m ²	Flächenwert (WE)
2.11	HN	Naturnahes Feldgehölz	4	1.800	7.200
2.10.1	HFS	Strauchhecke	3	1.000	3.000
2.10.2	HFM	Strauch-Baumhecke	3	1.750	5.250
2.10.3	HFB	Baumhecke	3	1.820	5.460
10.4.3 / 11.1.1	UHM / UHT	Halbruderale Gras- und Staudenflur trocken	3	7.000	21.000
11.1.1	AS	Sandacker	1	120.000	120.000
12.1.2	GRA	Artenarmer Scherrasen	1	11.780	11.780
12.3.2.	HSN	Siedlungsgehölze aus nicht heimischen Baumarten	2	830	1.660
12.6.3	PHG	Hausgarten mit Großbäumen	2	370	740
12.6.4	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	1	350	350
13.3	TF	Unversiegelte Fläche	1	1.600	1.600
13.4	X	Straße	0	1.700	0
Gesamtfläche				150.000	177.990

Tabelle 3: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) – Planung

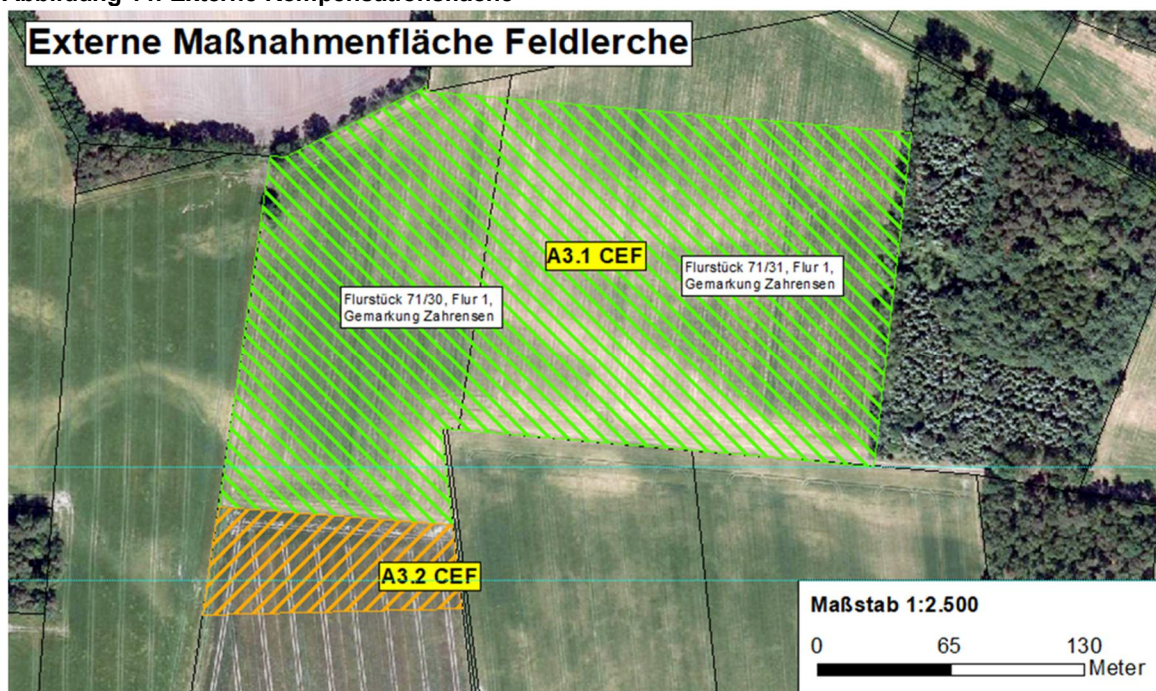
Biotopypen-Nr.	Biotop-Code	Biototyp	Wertfaktor	Fläche m ²	Flächenwert (WE)
Wohngebiete (GRZ max.0,45), 133.000 m²					
13.4	X	Versiegelte Fläche (45%) Flächenanteil	0	59.850	0
12.6.4	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten (55%) Flächenanteil	1	73.159	73.150
Flächen für den Gemeinbedarf: Kindertagesstätte (5.000 m²)					
12.11.8	X	Versiegelte Fläche (50%) Flächenanteil	0	2.500	0
1.11.8	PSZ	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage	1	2.500	2.500
Öffentliche Hauptverkehrsstraße (2.000 m²)					
12.1.2	GRA	Artenarmer Scherrasen	1	979	979
13.4	X	Versiegelte Fläche	0	1.021	0
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (9.000 m²)					
9.1.5	GMS	Sonstiges mesophiles Grünland	3	2.690	8.070
2.10.2	HFM	Strauch-Baumhecke	3	6.310	18.930
Grünfläche (Spielplatz)					
12.11.8	PSZ	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage	1	1.000	1.000
Gesamtfläche				150.000	
Werteinheiten Planung					104.629
Kompensationsdefizit					73.361

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit von rd. 70.000 Punkten zu kalkulieren, das außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist. Allerdings erfolgt im Zuge der Bebauungsplanung eine Konkretisierung der Bilanzierung anhand exakter Flächenabgrenzungen und unter genauer Berücksichtigung der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbeereichs. Insofern geht die Stadt davon aus, dass sich das Defizit noch um mind. 10% reduzieren wird.

Demgemäß sieht die Stadt Schneverdingen eine stadteigene Fläche vor, auf der neben den Anforderungen an die CEF-Maßnahme der Feldlerche auch zugleich die vollständige naturschutzrechtliche Kompensation erfolgen kann. Die CEF-Maßnahme befindet sich in ca. 700 m Entfernung westlich des Geltungsbereichs des Plangebietes, südlich des Osterwederbaches in der Gemarkung Zahrensen in der Flur 1, auf den Flurstücken 71/30 und 71/31. Zur räumlichen Lage der Fläche siehe Umweltbericht, dort Abb. 19.

Die Ersatzmaßnahmenflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Schneverdingen und sollen unter entspr. Bewirtschaftungsvorgaben verpachtet werden. Die Maßnahme A3.1 sieht die Entwicklung von Extensivgrünland auf einer Intensivgrünlandfläche (5,44 ha) vor, die Maßnahme A.3.2 eine angepasste ackerbauliche Nutzung (0,56 ha). Als Ergänzung zur Grünlandextensivierung soll die Bewirtschaftung auf der südwestlich anschließenden Ackerfläche „felderchengerecht“ angepasst werden, Maßnahme A3.2 CEF, vgl. auch nachfolgende Abbildung.

Abbildung 14: Externe Kompensationsfläche¹⁸



Die Absicherung der Maßnahme und Zuordnung zu dem hier vorliegenden Engriffsbereich erfolgen per textlicher Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 89.

8.4 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes insofern erheblich berührt, als das ca. 13,3 ha Ackerflächen umgewidmet und überwiegend einer Wohnbaunutzung zugeführt werden sollen.

In Kapitel 4.1 (Raumordnung und Landesplanung) wurde bereits zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (RROP-Entwurf 2015) ausgeführt, dass die in Anspruch genommenen Ackerflächen eine Ackerzahl von 18 - 20 aufweisen. Im Stadtgebiet Schneverdingen kommt überwiegend ein mittlerer Acker vor (Ackerzahl 20 bis 40). Die bundesweit als relativ geringwertig einzustufenden Böden machen im Stadtgebiet Schneverdingen daher relativ gute Böden aus und sind daher lokal für die landwirtschaftliche Erzeugung von Bedeutung.

Hinsichtlich der begründeten Notwendigkeit einer Umwandlung der Ackerflächen zu Wohnbauland wird ebenfalls auf Kap. 4.1 verwiesen. Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffs in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der Wohnbaunutzung auf der anderen Seite, hat die Stadt Schneverdingen in der Summe aller Belange der Entwicklung der Wohnbauflächen das höhere Gewicht beigemessen. Dabei hat sie in die Abwägung auch eingestellt, dass die Hergabe der landwirtschaftlichen Flächen auf Freiwilligkeit basiert und im Einvernehmen vorgenommen wird.

¹⁸ Quelle: Umweltbericht, Planungsgruppe Umwelt, Januar 2023

Im Übrigen wird die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch die Realisierung der Wohnbauflächen nicht tangiert. Ebenso können sie weiterhin im Zusammenhang bewirtschaftet werden.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe werden mit der angestrebten Wohnbauentwicklung nicht eingeschränkt. Die Stadt Schneverdingen hat die in Rede stehenden Flächen bereits vor mehreren Jahren erworben (2017 / 2018). Die betroffenen Flächen sind allesamt verpachtet. Die Stadt hat den Pächtern die Nutzung bis zum Zeitpunkt der Planumsetzung zugesichert. Betroffen von der Planung sind drei Betriebe, von denen lediglich einer seinen betrieblichen Schwerpunkt in Schneverdingen hat. Die beiden weiteren Pächter sind in Zahresen und Insel ansässig. Für diese beiden Landwirte haben die Flächen betriebsstrukturell nur eine nachgeordnete Bedeutung. Beide Betriebe haben hinreichend Flächen, die näher am Betriebsstandort liegen und damit eine größere Bedeutung aufweisen. Dies gilt sinngemäß auch für den vor Ort ansässigen Landwirt: Auch dieser hat ausreichend weitere Flächen, die sicherstellen, dass die betriebliche Entwicklung durch die planbedingten Flächenverluste nicht gefährdet ist.

8.5 Belange der Denkmalpflege

Obwohl Bodendenkmale innerhalb des Änderungsbereiches konkret nicht bekannt sind, ist davon auszugehen, dass sich im Geltungsbereich der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes Bodendenkmale befinden können, da an anderen Stellen im Stadtgebiet bereits großflächig archäologische Fundstellen vorgefunden wurden (so z.B. südlich der Rotenburger Straße).

Da die mit diesem Bauleitplanverfahren vorbereiteten Baumaßnahmen Bodenaufschlüsse auf einer relativ großen Fläche beinhalten, ist im Plangebiet mit Bodenfunden gem. § 3 (4) Nds. Denkmalschutzgesetz potentiell zu rechnen. Notwendige Erdarbeiten sind gem. § 13 NDSchG genehmigungspflichtig. Die Stadt Schneverdingen wird im Vorfeld der Erschließungsarbeiten einen entsprechenden Antrag auf Erlaubnis stellen. Insbesondere soll vor Baubeginn eine Prospektion durch einen Sachverständigen für Archäologie durchgeführt werden.

Sollten darüber hinaus im Rahmen von Erd- und Bauarbeiten zur Erschließung sowie bei privaten Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese Funde gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig und bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis oder einem Beauftragten der archäologischen Denkmalpflege, § 22 NDSchG, anzuzeigen.

8.6 Belange der Wasserwirtschaft

Wasserschutzgebiete oder klassifizierte Fließgewässer werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

8.7 Belange des Brandschutzes

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es sind angesichts der geplanten Nutzungen von einer Menge von mind. 1.600 l/min Grundschutz

über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung vorzuhalten. Dabei muss aber eine Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150 m erreicht werden können.

Für die Löschwasserversorgung werden die Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen eine Löschwasserentnahmemenge von 1.600 l/min an den Übergabepunkten der städtischen Wasserversorgung bereitstellen.

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

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Stadt Schneverdingen.

8.8 Belange des Bildungswesens

Für die Ermittlung des aus den beabsichtigten Wohnbauflächen resultierenden Bedarfes an Wohnfolgeeinrichtungen, d.h. Kindergarten- und Schulplätze, kann als Grundlage folgende Bevölkerungsentwicklung angenommen werden:

In Kapitel 2.3 wurde ein Bedarf von 569 Wohneinheiten ermittelt, der auf ca. 40 ha Brutto-Wohnbauland umgelegt werden kann. Umbenommen der Ausführungen in Abschnitt 3.1 (die auf konkrete Bauweisen etc. gemäß künftigem Bebauungsplan Bezug nehmen), kann bei dem hier vorliegenden Brutto-Wohnbauland von ca. 13 ha zum jetzigen Zeitpunkt bei einer abschnittswisen Verdichtung von max. 250 Wohneinheiten, sprich max. 500 Einwohnern ausgegangen werden.

Hiervon werden gemäß den Erfahrungen aus der Entwicklung der jüngsten Wohnbaugebiete (Rotenburger Straße Süd) ca. 166 Einwohner von außerhalb nach Schneverdingen ziehen (ca. 33 % Wanderungsgewinne).

Bei den Kindern wird insgesamt folgende Verteilung nach Jahrgangsstufen resultieren (max. Werte):

bis 6 Jahre (10 %): 50 Kinder, davon 17 Kinder aus Zuzug,
6 bis 10 Jahre (8 %): 40 Kinder, davon 13 Kinder aus Zuzug,
10 bis 18 Jahre (9 %): 45 Kinder, davon 15 Kinder aus Zuzug.

Der Zuwachs von rd. 50 Kindern (6 bis 10 Jahre) wird bei der Neufassung der Satzung zur Bildung von Schulbezirken für die Grundschulen berücksichtigt werden. Es ist eine Zuordnung der Grundschul Kinder zum Einzugsbereich der Grundschule Hansahlen beabsichtigt.

Die hier vorliegende 57. Änderung des Flächennutzungsplans schafft zudem die Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte (mind. 4-zügig), die die aus dem entstehenden Wohngebiet resultierende Nachfrage nach Betreuungsplätzen befriedigen kann.

Insgesamt ist die Stadt Schneverdingen damit der Auffassung, dass den Belangen des Bildungswesens ausreichend Rechnung getragen wird.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen sichergestellt.

9.2 Strom- / Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird über die Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen sichergestellt. Die Versorgung des Gebietes mit fossilen Energieträgern wird im Bebauungsplan ausgeschlossen (vgl. auch Abschnitt 8.3.5 dieser Begründung).

9.3 Abwasserbeseitigung

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

9.4 Oberflächenentwässerung

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

Zur Vorbereitung der Planungen zur Oberflächenentwässerung wurde für das Plangebiet eine Bodenuntersuchung vorgenommen¹⁹. In diesem Zuge wurden 19 Rammkernsondierungen bis 5 m Tiefe im Plangebiet vorgenommen.

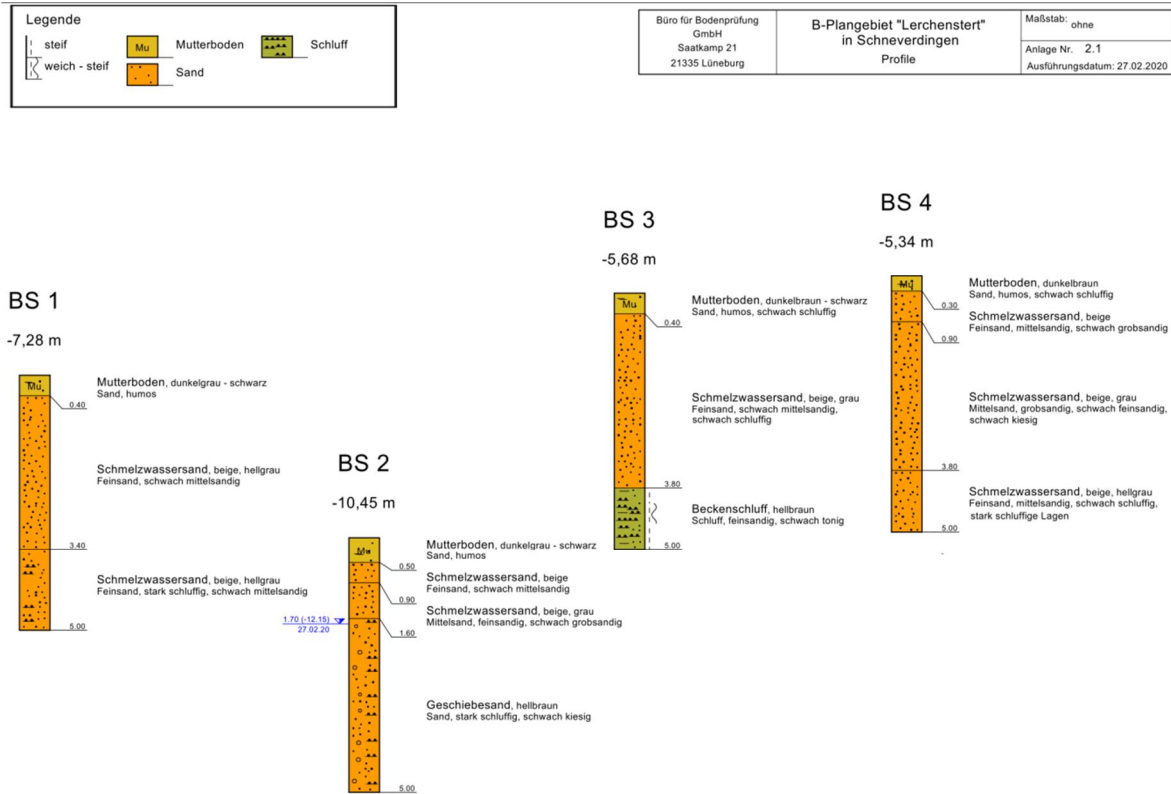
An der Geländeoberfläche steht Mutterboden in einer Schichtdicke von 0,2-0,5 m an. Dem Mutterboden folgt bis zur Bohrendteufe überwiegend Schmelzwassersand, welcher tw. zur Tiefe von Geschiebelehm, Geschiebesand oder Beckenschluff unterlagert wird. Die Schmelzwassersande werden in zwei Sondierungen von Beckenschluff durchzogen.

Gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 sind Böden mit Wasserdurchlässigkeiten zwischen 1×10^{-6} m/s und 1×10^{-3} m/s zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die untersuchten Schmelzwassersande der Bodengruppe SE sind somit gut für eine Regenwasserversickerung geeignet. In den (beiden) tiefer liegenden Sondierbohrungen sollten aufgrund von höher anstehendem Grundwasser (vgl. folgende Abbildung, BS 2) bzw. gering wasserdurchlässigen Beckenschlufflagen die Versickerungsanlagen flach geplant werden. Eine dezentrale Versickerung des Regenwassers z.B. über Mulden oder Rigolen ist somit auf den untersuchten Flächen grundsätzlich möglich.

¹⁹ BFB GmbH, Lüneburg: Baugrunduntersuchung für das Bebauungsplangebiet „Lerchenstert“ in Schneverdingen, März 2020

Entsprechend der Ergebnisse der Bodenuntersuchung ist die dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken vorgesehen. Das auf den öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Regenwasser soll in straßenbegleitenden Mulden zur Versickerung gebracht werden. Die Höhenverhältnisse im Plangebiet wurden dabei frühzeitig bei der Vorplanung berücksichtigt, siehe vorne Abb. 4. Im Zuge der laufenden Erschließungsplanung sich ergebender Anpassungsbedarf wird im Verfahrensverlauf ggf. zu beachten sein.

Abbildung 15: Exemplarische Bohrprofile BS 1 bis BS 4



9.5 Müllbeseitigung

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den zentralen Versorgungsträger AHK Abfallwirtschaft Heidekreis. Das künftige interne Erschließungsnetz wird die Anforderungen hinsichtlich der Befahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge berücksichtigen. Die ganz überwiegende Mehrheit der geplanten Grundstücke wird liegt unmittelbar an einer durch das Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Straße, siehe vorne Abb. 4.

9.6 Altablagerungen

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

9.7 Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger werden die Deutsche Telekom AG, Ressort BBN 33, Uelzen, sowie andere Telekommunikationsunternehmen, u.a. auch die Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen, frühestmöglich vor Baubeginn informiert.

10 Sonstige Hinweise

10.1 Bodenordnende Maßnahmen

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV. Teils des Baugesetzbuches als notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

10.2 Kosten

Die durch das Planverfahren entstehenden Kosten betreffen insbesondere die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sowie die Anlage der öffentlichen Grünflächen. Diese Mittel werden zu gegebener Zeit im Haushalt der Stadt Schneverdingen bzw. durch die städtische Wohnungsbau-, Ansiedlungs- und Fremdenverkehrsgesellschaft Schneverdingen mbH (Stadt GmbH) bereitgestellt.

Teil B:

11 Umweltbericht

Der Teil B, Umweltbericht, wurde erarbeitet durch das Planungsbüro Planungsgruppe Umwelt, Hannover, siehe hierzu die gesonderte Ausarbeitung, Stand Januar 2023.

Teil C:

12 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung

-

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung 57. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schneverdingen inklusive Umweltbericht wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Stadt Schneverdingen beschlossen.

Schneverdingen,

L. S.

Die Bürgermeisterin

Vorgelegt durch:

H&P, Laatzen, Febr. 2023 in Zusammenarbeit mit der Stadt Schneverdingen, FB III