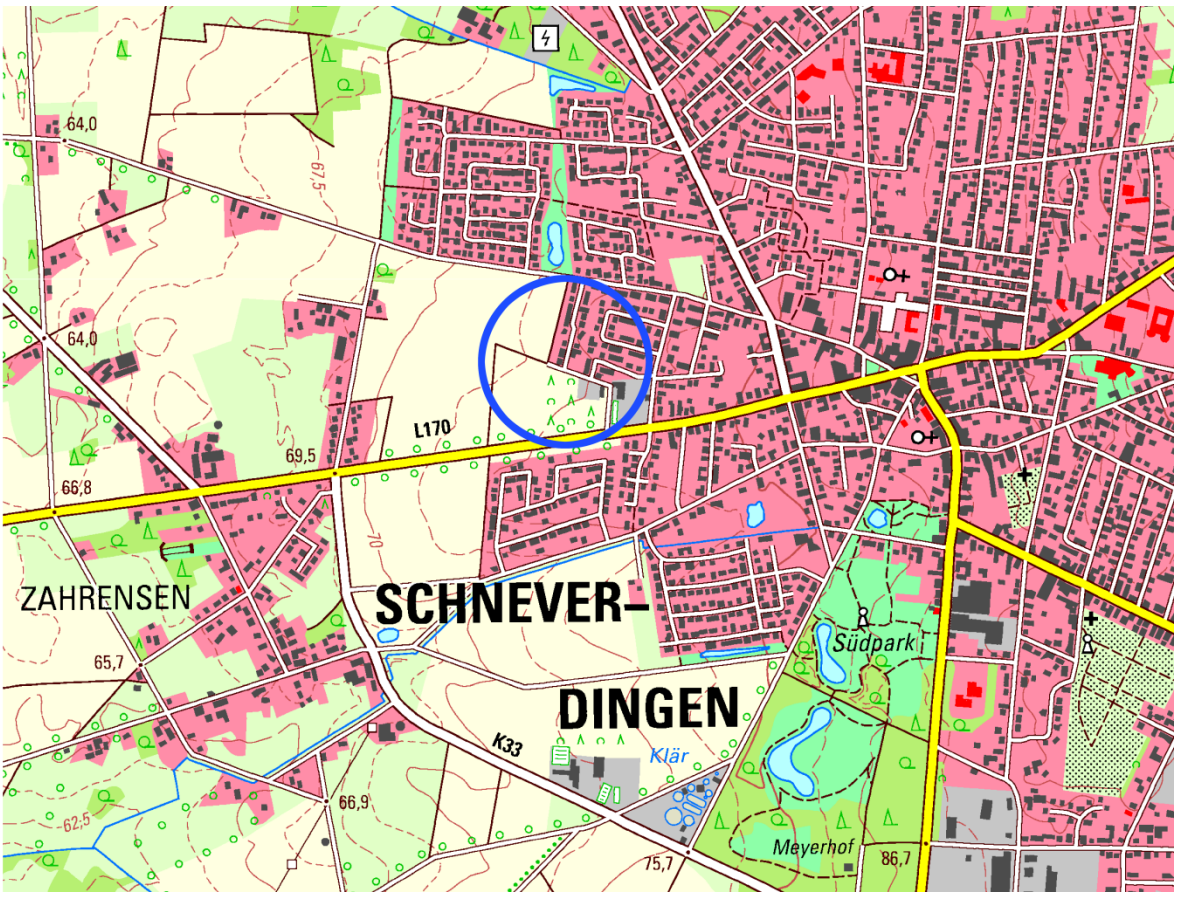

STADT SCHNEVERDINGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
53. ÄNDERUNG
„WOHNBAUFLÄCHEN KUHLSTÜCKEN - BEEKENRAHDE“

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a BauGB

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a BauGB
zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Wohnbauflächen Kuhlstücken - Beekenrahde“

1. Einleitung

Der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und

- aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Mit der Aufstellung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 5,6 ha realisieren zu können.

Das Planungserfordernis für die 53. 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). Wie in der WBA 2030 ausgeführt, hat die Stadt Schneverdingen seit Mitte der 90iger Jahre Wohnbauland durch eine kontinuierliche nachfrageorientierte Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten bereitgestellt. Grundlegendes Ziel dieser Wohnbaupolitik ist es bis heute, die Bevölkerungszahl der Stadt Schneverdingen positiv zu entwickeln und vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Wandels einem prognostizierten Rückgang der Einwohnerzahl entgegenzuwirken. Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes und zur Verringerung des Landschaftsverbrauches gewinnt jedoch auch die Nutzung von integrierten Innenbereichsflächen zunehmend an Bedeutung.

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.

Das Planungserfordernis zur Neuausweisung von Wohnbauflächen sowie der Umfang und die räumliche Lage des Geltungsbereiches der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes leiten sich unmittelbar aus der Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 ab. 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. Mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes kann ca. 18 % des Gesamtbedarfs von ca. 39,8 ha Bruttowohnbauland gedeckt werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das geplante Wohnbaugebiet „Kuhlstücken – Beekenrahde“ wird im Parallelverfahren durch die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 83 bauleitplanerisch abgesichert. Für beide Bauleitplanverfahren wurde ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erstellt[1]. Neben der allgemeineren Darstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes führt der für den Bebauungsplan erforderliche Umweltbericht auf Grund der konkretisierten Planung eine differenziertere Umweltprüfung durch.

Das Planvorhaben hat erhebliche Umweltauswirkungen, in dem Lebensräume für Pflanzen und Tiere zerstört werden. Boden wird versiegelt und überschüttet. Für das Grundwasser oder oberflächliche Gewässer, wie Bäche, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auch für Klima und Luft sind die Auswirkungen nicht erheblich. Das Landschaftsbild wird verändert, da von einem Verlust vorhandener, alter Baumbestände auszugehen ist. Für den Menschen und seine Gesundheit können erhebliche Lärmbelastungen entstehen. Nicht zu erwarten ist, dass das kulturelle Erbe, zum Beispiel Bau- oder Bodendenkmäler, beeinträchtigt wird.

Der Umweltbericht zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes beschreibt Maßnahmen, mit denen Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft durch den Schutz des Bodens, den Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen, den Erhalt von alten Bäumen, und die Anpassung der Bebauungsdichte vermieden werden.

Der erhebliche Verlust von Lebensräumen und die Versiegelung sind im Gebiet auszugleichen, zum Beispiel durch neue Grünflächen und neu gepflanzte Gehölze. Für einen vollständigen Ausgleich sind jedoch auch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich (Maßnahme Nr. 11/3 im Flächenpool Feldherrenhügel: Entwicklung von Ackerland (A) zu Grünland (GMA)).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie unter der Voraussetzung der Bereitstellung adäquater Ersatzflächen auf der nachgelagerten Ebene der Bebauungsplanung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurück bleiben. Die gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz werden gem. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag eingehalten.

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch die Lärmkontor GmbH, Hamburg anfertigt[2], in der eine Kombination aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt wird, mit der die anzusetzenden Schallschutzwerte in einem Wohngebiet eingehalten werden können. Die Stadt hat sich deshalb dazu entschlossen, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (53. Änderung des FNP) Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG darzustellen, innerhalb derer die Anlage von Lärmschutzwällen vorgesehen ist. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 80) werden geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) und passive Schallschutzmaßnahmen nach Abwägung festgesetzt.

Zur Berücksichtigung der in der Ortschaft Zahrensen ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe wurde durch die Stadt Schneverdingen ein Gutachten in Auftrag gegeben, in dem die Geruchsimmissionen dieser Betriebe ermittelt und die Vereinbarkeit mit der beabsich-

[1] Gruppe Freiraumplanung, Umweltbericht zur 53. Änderung des FNP vom 02.11.2017
[2] Lärmkontor GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Wohnbaugebiet „Kuhlstücken-Beekenrahde“ in Schneverdingen vom 24.10.2016

tigten Wohnbauentwicklung geklärt wurde[3]. Aus einem Geruchsgutachten geht hervor, dass die gemäß der geltenden Geruchs-Immissions-Richtlinie GIRL des Landes Niedersachsen für Wohn- und Mischgebiete anzusetzende maximale Immissionshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit (GE) im Geltungsbereich der 53. Änderung sicher eingehalten wird.

Auf Grundlage eines bereits im Jahr 1998 durch den TÜV Hannover angefertigten Gutachtens zu den Geruchsimmissionen der Kläranlage Schneverdingen ist eine Überschreitung der anzusetzenden maximalen Immissionshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit (GE) im Geltungsbereich der 53. Änderung auch für das Klärwerk auszuschließen.

Das Bundesamt für Strahlenschutz hat umfangreiche Messung an Hochspannungsleitungen durchführen lassen[4]. Den Ergebnissen ist zu entnehmen, dass die ausgehend vom Umspannwerk Schneverdingen bis zu einem Übergabepunkt südlich des Ortsteiles Zahrensen unterirdisch verlaufende 110 kV Elt-Leitung den gesetzlich geforderte Grenzwert für die magnetische Flussdichte sicher einhält.

Der Lärmschutzwalls entlang der Rotenburger Straße (L 170) ist im Hinblick auf die Anforderungen der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (Ausgabe 2009)“ überprüft worden (Ingenieurbüro Stüvel, Seevetal, 2017). In der Überprüfung wurde festgestellt, dass der Einsatz von Fahrzeugrückhaltesystemen, wie z.B. Leitplanken, nicht erforderlich ist.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der **Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat ein Bürger eine Stellungnahme abgegeben. Abgeleitet aus einer Broschüre des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) „Weißbuch Stadtgrün“ (04/2017) sowie einer von der Landesmesse Stuttgart GmbH betriebenen Internetseite zum Thema Elektromobilität „elect! Electrify your future“ wurden insgesamt 24 Fragen zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt. Diese Fragen beziehen sich auf verschiedene Themenbereiche, wie z.B. die Nachhaltigkeit der FNP-Änderung, die Verbindung des Cittaslow-Prozesses mit dieser Bauleitplanung, die Bedeutung von Stadtgrün und Klimaschutz, die technische Infrastruktur und Stellplätze für E-Autos, die Freiraumqualität, Starkregenereignisse, Dachbegrünung, die Nutzung von LED-Technik, den Aufbau eines intelligenten Stromnetzes bis und zum Ausbau von Elektromobilität.

Die zum Teil sehr grundsätzlichen und allgemeinen Fragestellungen wurden geprüft und beantwortet. Die Fragestellungen haben nach ihrer Prüfung zu keiner Änderung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes geführt.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** haben in ihren Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine wesentlichen Bedenken vorgebracht. Der Umweltbericht zur 53. Änderung des FNP wurde aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Heidekreis vom 27.10.2017 dahingehend korrigiert, dass Bezug auf die 53. Änderung des FNP und nicht auf den Bebauungsplan Nr. 80 genommen wird. Ein Hinweis auf einen

[3] Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Gutachten 15.111 vom 12. Mai 2015: Geruchsimmissionen - Gutachten zur Wohnbauentwicklung im Bereich zwischen den Straßen „Am Ortfelde, Großenweder Weg, Nussbaumweg und Rotenburger Straße“

[4] Bundesamt für Strahlenschutz, Ressortforschungsberichte zur kerntechnischen Sicherheit und zum Strahlenschutz (2010), Bestimmung und Vergleich der von Erdkabeln und Hochspannungsfreileitungen verursachten Expositionen gegenüber niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern – Vorhaben 3608S03011

vorzunehmenden Rückbau eines sich im Plangebiet befindlichen Beregnungsbrunnens wird im Rahmen der Baufeldfreimachung berücksichtigt.

Die allgemeinen Hinweise des Unterhaltungsverbandes Böhme (Schreiben vom 01.11.2017) zu einer Gewässerunterhaltung wurden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 02.10.2017), dass das Plangebiet im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede liegt und bauliche Anlagen eine Gesamthöhe von 30 m nicht überschreiten dürfen, wurde zur Kenntnis genommen.

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass das Landvolk Niedersachsen mit Schreiben vom 25.10.2017 anregt, Grundeigentümern, die ihr Land für eine Wohnbebauung zur Verfügung stellen, vergleichbare landwirtschaftlichen Nutzflächen als Ausgleich für Flächenverluste bereitzustellen. Ebenso wurde die Auffassung des Landvolkes zur Kenntnis genommen, dass naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich nicht in Nähe des Vorhabens zu planen wären.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits in Kapitel 1 wurde ausgeführt, dass sich die räumliche Lage des Geltungsbereiches der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes unmittelbar aus der Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse 2030 ableitet. 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. Eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen in dem mit erster 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 ausgestalten Abschluss bringen können. Standortalternativen innerhalb des Entwicklungskorridors erster Priorität werden sich daher in ihrer Lagegunst und Standortqualität nur unwesentlich voneinander unterscheiden. Für eine weitere Wohnbauentwicklung steht der Stadt Schneverdingen aktuell ein ca. 7,2 ha großes zusammenhängendes Areal im Entwicklungskorridor erster Priorität zur Verfügung. Je nach Verfügbarkeit von Flächen wird sich die Wohnbauentwicklung im Entwicklungspotential erster oder auch zweiter Priorität fortsetzen.

Die mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes in Planung genommenen Wohnbauflächen zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass sie an bestehende Wohnbaugebiete angrenzen, ein städtebaulicher Zusammenhang zwischen bestehender und geplanter Wohnbaunutzung geschaffen und die bestehenden Wohnquartiere somit konsequent weiterentwickelt werden können. Die Anbindung der neuen Wohnbauflächen an das klassifizierte Straßennetz kann unmittelbar über die beiden innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen Heinrich-Wahls-Straße im Südosten sowie Großenweder Weg im Norden erfolgen. Eine aus den neuen Wohnbauflächen resultierende Steigerung von Fahrbewegungen des motorisierten Individualverkehrs in den bestehenden angrenzenden Wohnquartieren wird hiermit nahezu ausgeschlossen. Die relative Nähe der in Planung genommenen Flächen zum Zentrum der Stadt Schneverdingen ermöglicht einen geringen fußläufigen Zeit- und Wegeaufwand zu den Einrichtungen des allgemeinen täglichen und gehobenen Bedarfs oder öffentlichen Infrastruktureinrichtungen.

Hinsichtlich der neben einer Neuausweisung von Wohnbauflächen verfolgten Förderung von Bestandsentwicklungen durch Nachverdichtung (Innenentwicklung) wird auf bereits erfolgte Bauleitplanungen der Stadt Schneverdingen verwiesen (Bebauungspläne Nr. 81 und 82).

Schneverdingen, 29.11.2017

Tabeling
Stadtplaner