



**Stadt Schneverdingen**  
**Landkreis Heidekreis**

**59. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
„Gewerbegebiet Veersebogen West“**

**- Begründung -**

*Änderungen zum Vorentwurf sind kursiv markiert.*

**Entwurf**

Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB

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

**Stand: 27.08.2025**

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Teil A:</b>                                                    | <b>5</b>  |
| <b>1 Planaufstellung / Rechtsgrundlagen</b>                       | <b>5</b>  |
| <b>1.1 Planunterlage</b>                                          | <b>5</b>  |
| <b>2 Einleitung</b>                                               | <b>6</b>  |
| 2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich                           | 6         |
| 2.2 Planungserfordernis                                           | 7         |
| 2.3 Alternativen (Ziele und Standort)                             | 7         |
| <b>3 Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen</b>         | <b>8</b>  |
| 3.1 Überblick über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung | 8         |
| <b>4 Einfügung in die Gesamtplanung</b>                           | <b>9</b>  |
| 4.1 Raumordnung und Landesplanung                                 | 9         |
| 4.2 Belange benachbarter Gemeinden                                | 10        |
| 4.3 Bauleitplanung                                                | 10        |
| 4.3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan                               | 10        |
| <b>5 Städtebauliche Situation / Beschreibung des Plangebietes</b> | <b>11</b> |
| <b>6 Planungsinhalte</b>                                          | <b>12</b> |
| <b>7 Flächenbilanzierung</b>                                      | <b>13</b> |
| <b>8 Städtebauliche Belange</b>                                   | <b>13</b> |
| 8.1 Belange des Verkehrs                                          | 13        |
| 8.2 Belange des Immissionsschutzes                                | 13        |
| 8.3 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft                      | 14        |
| 8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes          | 14        |
| 8.3.2 Artenschutz                                                 | 15        |
| 8.3.3 Landschaftsbild                                             | 19        |
| 8.3.4 Klimaschutz / Nachhaltigkeit                                | 19        |
| 8.3.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung                         | 20        |
| 8.4 Belange der Landwirtschaft                                    | 21        |
| 8.5 Belange der Denkmalpflege                                     | 22        |
| 8.6 Belange der Wasserwirtschaft                                  | 23        |
| 8.7 Belange des Brandschutzes                                     | 23        |
| 8.8 Belange des Bildungswesens                                    | 23        |
| <b>9 Ver- und Entsorgung</b>                                      | <b>23</b> |
| 9.1 Wasserversorgung                                              | 23        |
| 9.2 Strom- / Gasversorgung                                        | 23        |
| 9.3 Abwasserbeseitigung                                           | 23        |
| 9.4 Oberflächenentwässerung                                       | 24        |

|                                    |                                                                                             |           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9.5                                | Müllbeseitigung                                                                             | 25        |
| 9.6                                | Altablagerungen                                                                             | 25        |
| 9.7                                | Fermeldetechnische Versorgung / Breitband                                                   | 25        |
| <b>10</b>                          | <b>Sonstige Hinweise</b>                                                                    | <b>25</b> |
| 10.1                               | Bodenordnende Maßnahmen                                                                     | 25        |
| 10.2                               | Kosten                                                                                      | 25        |
| <b>Teil B:</b>                     |                                                                                             | <b>26</b> |
| <b>11</b>                          | <b>Umweltbericht</b>                                                                        | <b>26</b> |
| 11.2                               | Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung                                           | 26        |
| 11.3                               | Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung | 27        |
| 11.3.1                             | Fachgesetze                                                                                 | 27        |
| 11.3.2                             | Fachplanungen                                                                               | 27        |
| 11.4                               | Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung                                               | 28        |
| 11.5                               | Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter                                              | 28        |
| 11.5.1                             | Schutzgut Mensch / Gesundheit                                                               | 28        |
| 11.5.2                             | Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt                                        | 29        |
| 11.5.3                             | Schutzgüter Boden und Fläche                                                                | 29        |
| 11.5.4                             | Schutzgut Wasser                                                                            | 31        |
| 11.5.5                             | Schutzgüter Luft und Klima                                                                  | 31        |
| 11.5.6                             | Schutzgut Landschaftsbild                                                                   | 32        |
| 11.5.7                             | Schutzgut Kultur und Sachgüter                                                              | 32        |
| 11.5.8                             | Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)                              | 33        |
| 11.6                               | Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB                                      | 33        |
| 11.7                               | Artenschutzrechtliche Belange                                                               | 34        |
| 11.8                               | Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase                                   | 38        |
| 11.9                               | Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung / Kompensation                                          | 38        |
| 11.10                              | Alternativen (Ziele und Standort)                                                           | 39        |
| 11.11                              | Überwachung / Schwierigkeiten                                                               | 39        |
| 11.12                              | Allgemein verständliche Zusammenfassung                                                     | 40        |
| <b>12</b>                          | <b>Quellenangaben</b>                                                                       | <b>41</b> |
| <b>Teil C:</b>                     |                                                                                             | <b>42</b> |
| <b>Abwägung / Beschlussfassung</b> |                                                                                             | <b>42</b> |

|                                                                        |                     |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b><u>Abbildungsverzeichnis</u></b>                                    | <b><u>Seite</u></b> |
| <a href="#">Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches</a> .....         | 6                   |
| Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1979) ..... | 11                  |

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 3: Nutzungsstruktur im Änderungsbereich .....                         | 12 |
| Abbildung 4: BK50-Auswertung: Ertragsfähigkeit (Lage Plangebiet markiert) ..... | 21 |

## **Tabellenverzeichnis**

## **Seite**

|                                                                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <a href="#">Tabelle 1 : Bilanzierung gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013)</a> ..... | 20 |
| Tabelle 2 : Bilanzierung gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) .....                 | 38 |

## **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                    die Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am                    ortsüblich bekanntgemacht.

Die 59. 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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 29.01.2025 (Nds. GVBl. Nr. 3).*
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).*

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

#### **1.1 Planunterlage**

Als Planunterlage der Satzung dient ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:5000. Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Planbereich und seine unmittelbare Umgebung relevanten baulichen Anlagen, Straßen usw. dar.

## 2 Einleitung

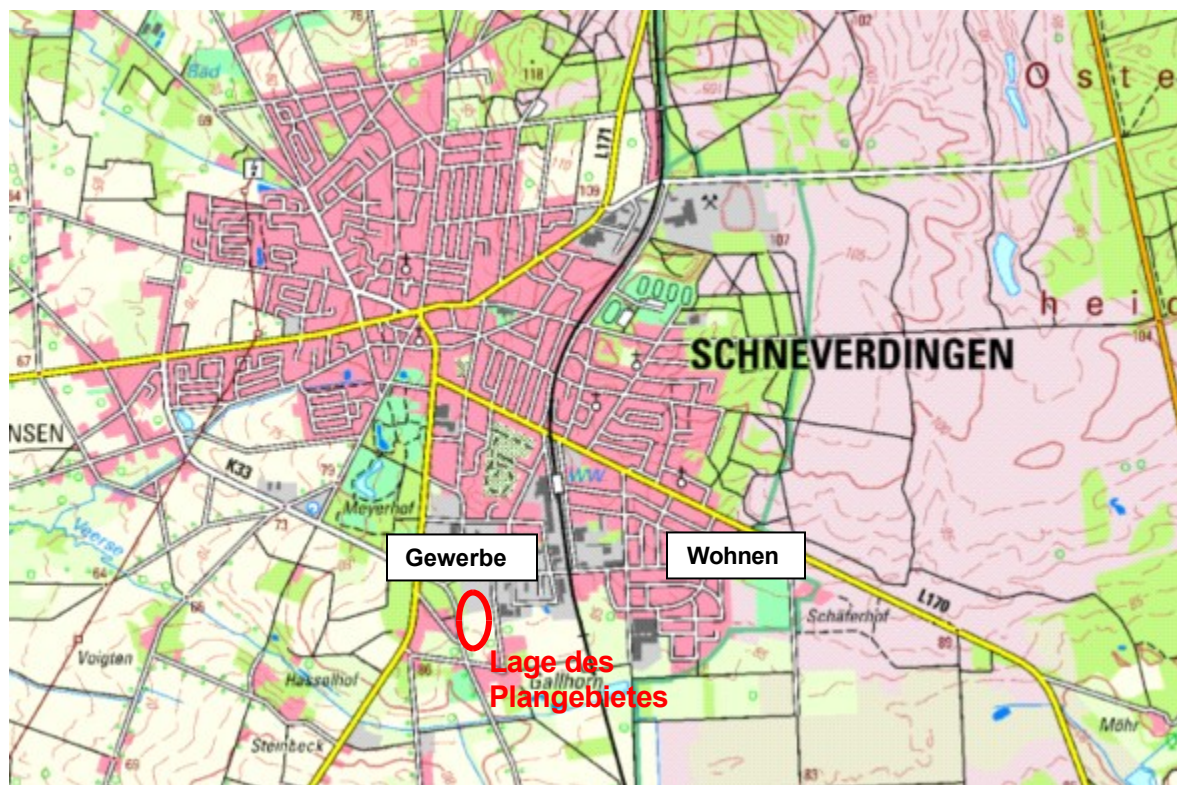
### 2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Schneverdingen zwischen Hemsener Weg und Gallhorner Weg im Anschluss an das Gewerbegebiet Südring. Er umfasst derzeit intensiv genutzte Ackerflächen. Er wird begrenzt

- im Norden durch bestehende Gewerbegebietsflächen,
- im Osten durch den „Gallhorner Weg“ und sich daran anschließende weitere Gewerbeflächen sowie südöstlich geschlossene Gehölzbestände, die als Wald im Sinne des Nds. Waldgesetzes anzusprechen sind,
- Im Süden setzen sich die landwirtschaftlich genutzten Flächen weiter fort. Hier befinden sich auch Wohnnutzungen im Außenbereich.
- Im Westen durch den Hemsener Weg. Hier befindet sich ebenfalls Wohnbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,9 ha. Seine räumliche Lage ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen. *Das Plangebiet fällt von NO nach SW insgesamt um ca. 3,00 m ab. Im Zuge der Realisierung von Baumaßnahmen ist hier mit Aufschüttungen und Geländemodellierungen zu rechnen.*

Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Quelle: Verden Navigator

Eine nähere Beschreibung des Plangebietes und seines Umfelds findet sich in Abschnitt 4 dieser Begründung.

## **2.2 Planungserfordernis**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat die Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung von Gewerbeflächen im Anschluss an die Gewerbegebiete im Bereich Südring zu ermöglichen. Obwohl eine Angebotsplanung vorliegt, dient die Planung vorrangig der Betriebserweiterung eines bereits im angrenzenden Gewerbegebiet ansässigen Betriebs. Der ortsansässige Betrieb hat bei der Stadt einen Antrag auf Bauleitplanung gestellt.

Die Stadt Schneverdingen möchte diesem Antrag nachkommen, weil sich die geplante Erweiterung als Arrondierung der Betriebsfläche am vorliegenden Standort in das räumliche Gefüge der angrenzenden Gewerbeflächen einbinden lässt, weil die Erschließung mit vertretbarem Aufwand hergestellt werden kann und weil überwiegend Biototypen von lediglich allgemeiner Bedeutung betroffen sind.

Das Planungserfordernis für die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes begründet sich somit im Bestreben der Stadt Schneverdingen, bestehenden mittelständischen Gewerbebetrieben wirtschaftlich und strukturell umsetzbare Entwicklungsmöglichkeiten am vorhandenen Standort anzubieten und diese somit vor Ort zu halten. Damit können Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 93 "Gewerbegebiet Veersebogen West" mit örtlichen Bauvorschriften wird im Parallelverfahren zu dieser 59. Änd. des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

## **2.3 Alternativen (Ziele und Standort)**

*Der Änderungsbereich schließt unmittelbar an vorhandene Gewerbeflächen an und ist bereits erschlossen. Die Gewerbeflächen sollen vordringlich einem bestehenden ortsansässigen Betrieb zur Betriebsverlagerung und Erweiterung dienen.*

*Das Planungserfordernis für die vorliegende Planung begründet sich vordringlich in der Bestrebung der Stadt Schneverdingen, bestehendes und gewachsenes Gewerbe an verträglichen Orten zu stärken und Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten. Somit können Arbeitsplätze gesichert werden.*

*Die vorhandenen Erschließungsstrukturen können genutzt werden. Zur Verträglichkeit mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung wurde zur Entwurfsfassung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Unter Beachtung von passiven Schallschutzmaßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.*

*Die Inanspruchnahme des Änderungsbereiches kann somit nachvollziehbar begründet werden. Der Flächenzuschnitt selbst begründet sich in dem Flächenbedarf des Gewerbebetriebs, der sich konkret erweitern möchte, und aus den Anforderungen des*

*bisherigen Flächeneigentümers, dessen Hofstelle südlich des Änderungsbereiches am Galhorer Weg liegt. Der bisherige Eigentümer behält somit zur Bewirtschaftung im Umfeld seiner Hofstelle hinreichend Freiflächen, Wald und Ackerflächen.*

*Die Flächen im Änderungsbereich werden durch artenschutzrechtliche Kartierungen untersucht. Die Ergebnisse wurden zur Entwurfsfassung der Planung beigelegt.*

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

*Derzeit drängen sich hinsichtlich der Lage und Verfügbarkeit keine vergleichbar geeigneten Flächen für die Entwicklung von Gewerbeflächen auf. Gleichmaßen ergibt sich aufgrund der gewerblich geprägten Umgebung keine anderweitige Nutzung, deren Entwicklung an dieser Stelle städtebaulich sinnvoller wäre. Der Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche wird hinter den Belang der Gewerbeentwicklung zurück gestellt, da im Stadtgebiet große Flächen für die Landwirtschaft verbleiben.*

### **3 Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen**

Zur Umsetzung des Planungserfordernisses wird für den Änderungsbereich im Rahmen der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht derzeit die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft vor.

Die genannten allgemeinen Ziele werden wie folgt konkretisiert bzw. ergänzt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche, vorrangig für einen ortsansässigen Betrieb,
- Nutzung der vorhandenen, hinreichend dimensionierten Erschließungsanlagen („Gallhorer Weg“),
- Sicherung einer Einbindung in den Landschaftsteilraum nach Süden durch hinreichende Randbegrünung.

#### **3.1 Überblick über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung**

Mit der Bauleitplanung einher gehen folgende voraussichtliche Auswirkungen:

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen,
- verkehrliche und betriebliche Emissionen der Gewerbefläche,
- zusätzliches Verkehrsaufkommen,
- Auswirkungen auf die Wohnbebauung in der Umgebung,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, insb. durch Versiegelungen. Artenschutzrechtliche Aspekte sind betroffen.

## 4 Einfügung in die Gesamtplanung

### 4.1 Raumordnung und Landesplanung

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

Für die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes sind bei aktuellem Verfahrensstand das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Verordnung 2022), 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 (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.

In der zeichnerischen Darstellung der LROP-Verordnung 2022 sind keine Vorgaben enthalten, die bei der Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen wären.

Auch in der beschreibenden Darstellung der LROP-Verordnung 2022 werden in Kapitel 1 die Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume dargelegt. Nach Punkt 1.1.1 07 des LROP (2022) sollen die ländlichen Regionen, wozu Schneverdingen zählt, sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können. Diesen Zielsetzungen entspricht die Planung in außerordentlichem Maße, da durch die Planung einem bereits ansässigen Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit geboten wird.

Weitere besondere Darstellungen sind für den Änderungsbereich dem LROP 2022 nicht zu entnehmen.

#### Regionales Raumordnungsprogramm

*Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis in seiner Entwurfsfassung aus 2015 ist nicht mehr gültig.*

#### (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 der Änderungsbereich 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).

Der Änderungsbereich ist nicht Bestandteil eines Einzugsgebiets 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](http://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 59. 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 59. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dies für den Änderungsbereich aufgrund der beabsichtigten planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan voraussichtlich nicht der Fall.

Das abschließende interkommunale Beteiligungsverfahren bleibt jedoch abzuwarten.

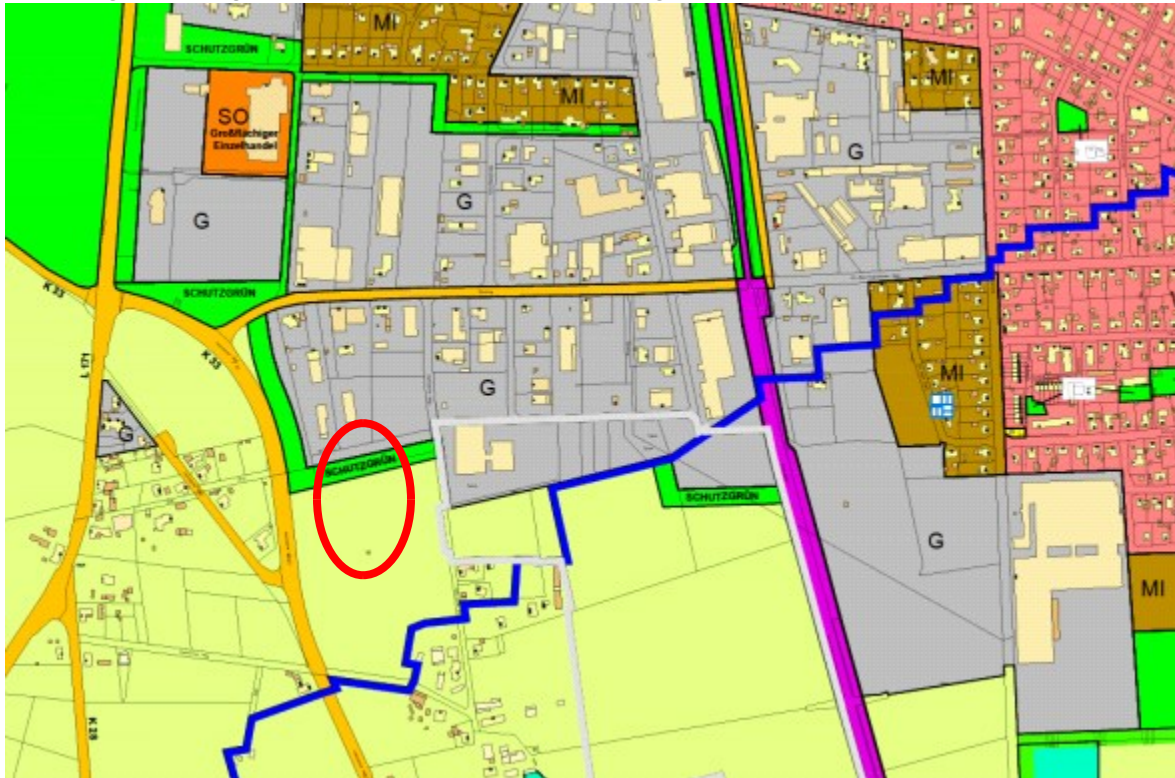
## **4.3 Bauleitplanung**

### **4.3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schneverdingen stellt für den Geltungsbereich seiner 59. Änderung Flächen für die Landwirtschaft und Schutzgrün dar. Als Schutzgrün wird eine Grünfläche bezeichnet, die den bisherigen Abschluss des Gewerbegebiets gegenüber der freien Landschaft einfasst. Zwischenzeitlich liegt eine digitalisierte Fassung des wirksamen Flächennutzungsplans vor, siehe folgende Abbildung 3.

Im Norden und Osten grenzen gewerbliche Bauflächen an den Geltungsbereich des Änderungsbereichs an. Im Süden setzen sich Flächen für die Landwirtschaft weiter fort. Im Westen grenzt eine Verkehrsfläche und daran anschließend Flächen für die Landwirtschaft an den Geltungsbereich an.

Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1979)



## 5 Städtebauliche Situation / Beschreibung des Plangebietes

Einen Überblick über die derzeitigen Nutzungsstrukturen im Änderungsbereich gibt die nachfolgende Abbildung.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches wird im Norden und Osten durch eine gewerbliche Nutzung begrenzt. Im Süden setzen sich landwirtschaftliche Flächen weiter fort. Weiter westlich verläuft der „Hemsener Weg“ mit daran anschließender Wohnbebauung und im Osten der „Gallhorner Weg“, an dem ebenfalls Wohnbebauung liegt.

Abbildung 3: Nutzungsstruktur im Änderungsbereich<sup>2</sup>

## 6 Planungsinhalte

Mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplans sind im Änderungsbereich folgende Darstellungen beabsichtigt:

Gewerbliche Bauflächen:

---

<sup>2</sup> <https://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Im Änderungsbereich wird eine gewerbliche Baufläche G, § 1 (1) Nr. 3 BauNVO, dargestellt. Somit können gewerbliche Nutzungen im Änderungsbereich umgesetzt werden.

#### Grünflächen

Die Maßnahmenflächen Grünfläche, § 5 (2) Nr. 5 BauGB werden im Randbereich zur Eingrünung der gewerblichen Bauflächen dargestellt. Dort können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die erforderlichen Eingrünungen sichergestellt werden. Anlass für weitergehende Darstellungen, aufgrund der Planungsziele und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten nicht gegeben, da im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 BauGB lediglich die Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen darzustellen ist.

## **7 Flächenbilanzierung**

|                            | <u>Rechtswirksame Fassung</u> | <u>59. Änderung</u> |
|----------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Landwirtschaftliche Fläche | 2,4 ha                        | -                   |
| Grünfläche                 | 0,5 ha                        | 0,55 ha             |
| Gewerbliche Baufläche      | -                             | 2,35 ha             |
| Summe                      | 2,9 ha                        | 2,9 ha              |

## **8 Städtebauliche Belange**

### **8.1 Belange des Verkehrs**

Eine betriebsinterne Erschließung der Flächen kann zum Einen im Norden des Änderungsbereiches über das bestehende Gebiet / Betriebsgrundstück hergestellt werden und zudem im Osten über den „Gallhorner Weg“ unmittelbar an das öffentliche Straßennetz erfolgen. Die äußere Erschließung kann somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als erfüllt angesehen werden.

### **8.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Änderungsbereich selbst und in der Umgebung befindet sich verschiedene Emissionssorte / Immissionsorte, die im Zuge der Planung näher betrachtet werden müssen. Zu nennen sind in erster Linie die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Zuge der Bebauungspläne Nr. 60 und Nr. 83 und die Wohnbebauung im näheren Umfeld.

*Von der DEKRA Automobil GmbH wurde eine „Prognose von Schallimmissionen 29640 Schneverdingen, Gallhorner Weg Niedersachsen (Projektnummer 551467765), vom 25.03.2024 ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten:*

„Die Stadt Schneverdingen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 „Gewerbegebiet Veersebogen West“. Für das Plangebiet ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) vorgesehen.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung werden die Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet ermittelt.

Zudem wird für das Gewerbegebiet ein Vorschlag zur Festsetzung von Geräuschkontingenten nach DIN 45691 dargestellt.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel  $L_r$  des Verkehrslärms erfolgte nach den Bestimmungen der RLS-19 unter Abschnitt 5 dieser Untersuchung. Ergebnis der Berechnungen ist, dass durch Verkehrslärm im Plangebiet folgende Beurteilungspegel vorliegen:

- tags (6-22h)  $L_{rT} < 66 \text{ dB(A)}$

- nachts (22-6h)  $L_{rn} 59 \text{ dB(A)}$ .

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Gewerbegebiete (GE) von tags  $OW_{t,ge} = 65 \text{ dB(A)}$  und nachts  $OW_{n,GE} = 55 \text{ dB(A)}$  werden im Nahbereich zur K 33 überschritten.

Legt man im Rahmen der Abwägung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit in Gewerbegebieten  $IGW_T = 69 \text{ dB(A)}$  im Tageszeitraum und  $IGW_N = 59 \text{ dB(A)}$  im Nachtzeitraum zu Grunde, so ist festzustellen, dass diese Werte tags und nachts erreicht oder unterschritten werden.

Im Bebauungsplan können Festsetzungen in Form von maßgeblichen Außenlärmpegeln getroffen werden. Diese werden entsprechend festgesetzt.

Unter Abschnitt 7 wurde ein Kontingentierungsvorschlag für die geplanten Gewerbeflächen ermittelt. Die vorgeschlagene Kontingentierung stellt sicher, dass an der nächstgelegenen Wohnbebauung durch Nutzungen im Plangebiet kein relevanter Zusatzbeitrag im Sinne von Ziffer 3.2.1 der TA Lärm hervorgerufen wird. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen entsprechende Festsetzungen.<sup>3</sup>

## **8.3 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft**

### **8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes**

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

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 der Änderungsbereich innerhalb des

---

<sup>3</sup> Vgl.: DEKRA Automobil GmbH: „Prognose von Schallimmissionen 29640 Schneverdingen, Gallhorner Weg Niedersachsen (Projektnummer 551467765), vom 25.03.2024

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 Planung einer kleinflächigen Gewerbefläche am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Schneverdingen widerspricht nicht den oben genannten Zweck von Naturparks.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzkategorien sind nicht unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in rd. 140 m Entfernung zum Änderungsbereich.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete gem. WHG  
Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. WHG.

Wald nach dem Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (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.

Im Änderungsbereich selbst befindet sich kein Wald. Südöstlich befinden sich angrenzend Gehölzbestände. *Zu den nordwestlich gelegenen Gehölzbeständen, die im Rahmen des B-Planes Nr. 60 als Maßnahmenfläche festgesetzt sind, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein 30 m Abstand eingehalten.*

#### Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis 2013

Im Landschaftsrahmenplan des Heidekreises (Stand 2013) wird für den Änderungsbereich eine geringe Bedeutung dargestellt. Südlich wird entlang der Straße ein Einzelbaum dargestellt. Im Rahmen der Karte Landschaftsbild wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit als mittel beschrieben. Die Karte Besondere Werte von Böden nimmt keine besondere Darstellung vor. Im Rahmen der Karte Wasser- und Stoffretention werden für den Änderungsbereich „Bereiche mit hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation“ und „Bereiche mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung“ und „Bereiche mit hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation“ dargestellt. Im Rahmen der Karte Zielkonzept und der Karte Zielkonzept / Verbundsystem werden für den Änderungsbereich keine besonderen Darstellungen getroffen.

#### Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Schneverdingen nicht vor.

### **8.3.2 Artenschutz**

*Zum Belang Artenschutz ist von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 93 „Gewerbegebiet Versebogen West“, vom 28.08.2024/aktualisiert 11.06.2025 ausgearbeitet worden. Das Plangebiet befindet sich am Südrand eines Gewerbegebietes und besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen. Im Untersuchungsjahr wurde die Fläche mit Roggen bestellt. Die*

Planfläche wird im Süden von weiteren Ackerflächen arrondiert. Im Osten und Westen grenzen befahrene Straßen an.

Auf den Ackerflächen im Plangebiet konnten keine Brutvögel nachgewiesen werden.

Die Brutstätten der im Untersuchungsgebiet festgestellten Vogelarten befinden sich ausschließlich auf den angrenzenden Flächen.

Von den streng geschützten (§§) und den besonders geschützten Arten (§), die auf der Roten Liste Niedersachsens inklusive der Vorwarnliste geführt werden, wurden im Untersuchungsgebiet folgende Arten nachgewiesen: Bluthänfling, Goldammer, Rauchschwalbe und Star.

Für die genannten Arten folgt eine Art für Art-Betrachtung:

### **Bluthänfling**

Der Bluthänfling gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Am Ostrand des Plangebietes konnte ein Brutrevier festgestellt werden.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte steht in Abhängigkeit zur angrenzenden Agrarlandschaft im Plangebiet. Durch die geplanten Eingriffe ist mit dem Verlust von 1 Brutrevier zu rechnen. Beim erwartbaren Verlust von Brutrevieren sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Es werden je Brutpaar (BP) 50 m Feldhecke mit mindestens 5 m vorgelagertem extensiv genutzten Grünstreifen im Übergang zur Agrarlandschaft empfohlen.

Sollten ausreichend große, wildkrautreiche Halboffenlandschaften mit Gehölzstrukturen im Plangebiet erhalten bleiben, kann eine CEF-Maßnahme entfallen. Als Mindestflächengröße ist von durchschnittlich 1,5 ha arrondierter Fläche pro BP auszugehen, um neben dem Nistrevier auch die für die Reproduktion notwendigen Nahrungshabitate bereitzustellen (vergl. Fugmann, Janotta & Partner, 2016). Die Fluchtdistanz ist nach FLADE (1994) mit 10 bis 20 m als sehr gering einzustufen, daher sind auch CEF-Maßnahmen im oder angrenzend an den Siedlungsbereich möglich.

### **Goldammer**

Die Goldammer gehört zu den besonders geschützten Arten und wird in Niedersachsen auf der Vorwarnliste zur Roten Liste geführt (RL-NI V).

Am Nordrand des Plangebietes konnte ein Brutrevier festgestellt werden.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte steht in Abhängigkeit zur angrenzenden Agrarlandschaft im Plangebiet. Durch die geplanten Eingriffe ist mit dem Verlust von 1 Brutrevier zu rechnen. Beim erwartbaren Verlust von Brutrevieren sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Es werden je Brutpaar 50 m Feldhecke mit mindestens 5 m vorgelagertem extensiv genutzten Grünstreifen im Übergang zur Agrarlandschaft empfohlen.

Sollten ausreichend große, wildkrautreiche Halboffenlandschaften mit Gehölzstrukturen im Plangebiet erhalten bleiben, kann eine CEF-Maßnahme entfallen. Als Mindestflächengröße ist von durchschnittlich 1,5 ha arrondierter Fläche pro BP auszugehen, um neben dem Nistrevier auch die für die Reproduktion notwendigen Nahrungshabitate bereitzustellen.

Die Goldammer würde im aktuellen Fall ebenfalls durch die CEF-Maßnahmen für den Bluthänfling profitieren (s.o.); die CEF-Maßnahme wäre bei Umsetzung der o.g. Maßnahme abgegolten.

### **Rauchschwalbe**

Die Rauchschwalbe gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3). Am 16.05.2024 konnte eine Rauchschwalbe bei der Nahrungsaufnahme über der Planfläche beobachtet werden.

Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört.

Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für die Rauchschwalbe nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

### **Star**

Der Star gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3).

Es konnten bei mehreren Begehungen Stare beobachtet werden, die im nord-westlichen Bereich das Plangebiet überflogen.

Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Star nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Geeignete Habitats für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) ist die Bauzeitenregelung zu beachten; s.u..

### **Fledermäuse**

Alle Fledermausarten gehören zu den besonders oder streng geschützten Arten.

Quartiere: In einer Birke am Ostrand des Plangebietes könnten sich potentielle Höhlenquartiere befinden. Aufgrund der Höhe konnte nicht eingeschätzt werden, ob es sich um Astlöcher oder tiefergehende Höhlen handelt. Sollte der Baum zur Fällung vorgesehen werden, ist vor der Fällung eine Untersuchung mit dem Hubsteiger erforderlich. Bei Nachweis eines potentiellen Quartiers ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot auszuschließen und ein Ersatz (CEF-Maßnahme) von zwei Fledermauskästen je festgestellter Höhle im geeigneten Umfeld vorzunehmen. Weitere potentielle Quartiere konnten nicht festgestellt werden.

Leitstrukturen: Insbesondere der Gehölzbestand am Nordrand kann als wertgebende Leitstrukturen eingestuft werden. Bei stärkeren Eingriffen in diese Gehölzbestände sind Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Eine entsprechende lineare Anpflanzung in Ost-West-Richtung am neuen Südrand der Planfläche wäre aus Sicht des Gutachters geeignet.

Nahrungshabitate: Besonders wertgebende Nahrungshabitate konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Generell ist ein baulicher Abstand von mindestens 5 m zur Traufe von Wald- und Gehölzrändern einzuhalten, um Flugkorridore offen zu halten.

### **Sonstige Artengruppen**

#### **Amphibien**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Östlich des Gallhorner Weges im angrenzenden Gewerbegebiet befindet sich ein Gewässer (Regenrückhaltebecken). Hinweise auf wertgebende Amphibienbestände durch Amphibien-Rufe während der Vogelkartierungen oder "Verkehrsoffer" auf dem Gallhorner Weg ergaben sich nicht. Aufgrund des fehlenden direkten Habitatbezuges zu den Ackerflächen wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang gewahrt; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

#### **Reptilien**

Es konnten weder besonders wertgebende Reptilienhabitate noch Reptilien auf der Planfläche oder im unmittelbar angrenzenden Bereich nachgewiesen werden. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters gewahrt.

Die Untersuchungen ergaben keine weiteren Hinweise auf planungsrelevante Bestände geschützter Arten- bzw. Artengruppen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung:

- der Umsetzung der beschriebenen CEF-Maßnahmen für Bluthänfling/Goldammer
- der Kompensation (CEF-Maßnahme) von Quartieren und Leitstrukturen für die Artengruppe der Fledermäuse bei Eingriffen in die genannten Gehölzstrukturen
- der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Beachtung der Bauzeitenregelung für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.

*Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.<sup>4</sup> Diese werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.*

---

<sup>4</sup> *Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 93 „Gewerbegebiet Versebogen West“, vom 28.08.2024/aktualisiert 11.06.2025*

### 8.3.3 Landschaftsbild

Der Wert des Landschaftsbildes wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis als „mittel“ eingestuft.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können zur Ausgestaltung des Landschaftsbildes Maßnahmen getroffen werden, insb. eine wirksame Eingrünung. Die vorliegende Planungsebene schafft dazu bereits einen Rahmen, in dem zur West- und Südkante Randeingrünungen dargestellt werden.

### 8.3.4 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 umweltgerechte und möglichst nachhaltige Strukturen zu entwickeln.

Der Änderungsbereich wird geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aufgrund ihrer Eigenschaften eine Funktion als klimatischen Ausgleichsraum aufweisen. Es herrscht ein Freilandklima ohne nennenswerte Belastungswirkungen. In der Umgebung des Änderungsbereiches bestehen Vorbelastungen durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Norden und Nordosten und in geringem Maße die verkehrlichen Emissionen des „Hemsener Weg“.

Das Geländeklima wird sich durch die geplante Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Verdunstung verändern. Jedoch befinden sich in der unmittelbaren Umgebung weiterhin weiträumige Ackerflächen, durchsetzt mit Gehölzstrukturen, die ihre klimatischen Funktionen beibehalten werden. Eine erhebliche Verschlechterung des Geländeklimas ist daher nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase) Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen. *Weitere Maßnahmen / Regelungen zum Klimaschutz müssten im Zuge der Bebauungsplanung geprüft und ggf. festgesetzt werden.*

### 8.3.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

**Tabelle 1 Bilanzierung gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013)**

| <b>Bestand</b>                                                     |               |           |                  | <b>Planung</b>                                                    |               |           |                  |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|------------------|
| <b>Biotop</b>                                                      | <b>Fläche</b> | <b>WE</b> | <b>Wert</b>      | <b>Biotop</b>                                                     | <b>Fläche</b> | <b>WE</b> | <b>Wert</b>      |
| <b>Acker (A)</b>                                                   | 26.973        | 1         | 26.973           | <b>GE 2 (GRZ= 0,8)</b>                                            | 18.820        | 0         | 0                |
| <b>Gewerbegebiet (X)</b>                                           | 3.766         | 0         | 0                | <b>Freiflächen GE 2</b><br>(nicht überbaubare Grundstücksflächen) | 2.377         | 1         | 2.377            |
| <b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>                                  | 918           | 0         | 0                | <b>darin: Pflanzflächen Erhalt</b>                                | 2.328         | 3         | 6.984            |
| <b>Pflanzflächen</b>                                               | 2.448         | 3         | 7.344            | <b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>                                 | 918           | 0         | 0                |
|                                                                    |               |           |                  | <b>Grünfläche/ Maßnahmenfläche M1</b>                             | 3.153         | 3         | 9.459            |
|                                                                    |               |           |                  | <b>Grünfläche/ Maßnahmenfläche M2</b>                             | 2.743         | 3         | 8.229            |
|                                                                    |               |           |                  | <b>Gewerbegebiet GE 1 (X)</b>                                     | 3.766         | 0         | 0                |
|                                                                    |               |           |                  |                                                                   |               |           |                  |
| <b>Gesamt</b>                                                      | <b>34.105</b> |           | <b>34.317 WE</b> | <b>Gesamt</b>                                                     | <b>34.105</b> |           | <b>27.049 WE</b> |
| <b>Planung – Bestand = 27.049 – 34.317 = - 7.268 Werteinheiten</b> |               |           |                  |                                                                   |               |           |                  |

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit von 7.268 WE zu rechnen. Diese sind durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen.

Diese Maßnahmen werden auf den Flächen der Naturschutzstiftung Heidekreis abgegolten. Dazu werden insgesamt 2.423 m<sup>2</sup> Ackerfläche (AS) in mesophiles Grünland feuchter Standorte (GMN) umgewandelt.

*Eine Konkretisierung und verbindliche Absicherung und Zuordnung der Maßnahme zum Verfahren muss im Bebauungsplan erfolgen.*

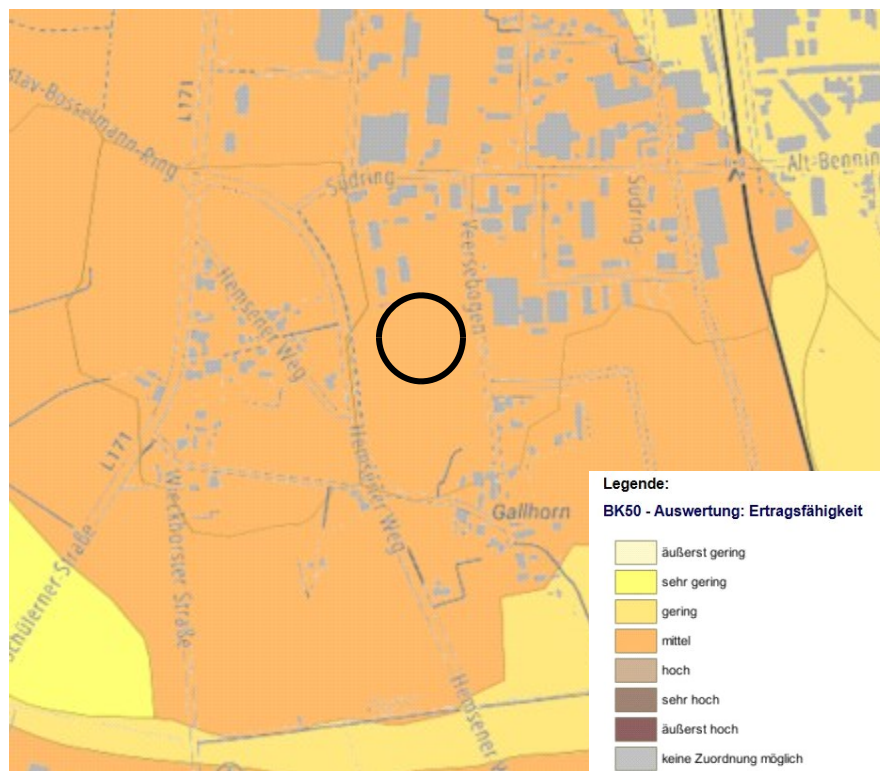
#### 8.4 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt, vgl. dazu auch die Ausführungen in Abschnitt 3.1 zum Belang Raumordnung/ Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Es werden ca. 2,5 ha Ackerflächen in Anspruch genommen.

*Es handelt sich um Flächen in unmittelbarer Randlage der bebauten Ortslage von Schneverdingen. Mit der baulichen Nutzbarmachung erfolgt hier eine Arrondierung des Ortsrandes, die Sorge trägt, dass die verbleibenden Flächen ackerbaulich weiterhin gut erreichbar und gut nutzbar bleiben.*

*Zum Belang Ertragspotential gilt konkret: Gemäß NIBIS Kartenserver des LBEG (Layer Bodenkunde / Bodenfruchtbarkeit) herrscht im gesamten Planungsraum ein mittleres Ertragspotenzial vor, vgl. folgende Abbildung.*

**Abbildung 4: BK50-Auswertung: Ertragsfähigkeit (Lage Plangebiet markiert)<sup>5</sup>**



*Damit gehören die in Anspruch genommenen Böden zu den besseren Böden im Stadtgebiet. Allerdings erstrecken sich vergleichbare Böden mittlerer Ertragsqualität über weite Flächen*

<sup>5</sup> Quelle: LBEG – NIBIS-Kartenserver

südlich und westlich des Stadtgebietes. Mit Blick auf die immer noch vorhandenen großflächigen landwirtschaftlichen Flächen im betroffenen Landschaftsteilraum südlich und westlich angrenzend hält die Stadt Schneverdingen den Verlust von 2,5 ha Fläche für daher vertretbar, weil die mit der gewerblichen Entwicklung verbundenen strukturellen Effekte stärker wiegen als die Einbußen bei der landwirtschaftlichen Nutzung.

Ein Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen durch den Ausgleich (externe Kompensationsmaßnahmen) ist, Stand heute, nicht zu befürchten, weil der Anspruch besteht, diese über den Fond der Naturschutzstiftung Heidekreis abzulösen und so die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen auf ein Minimum (erforderliche CEF-Maßnahmen) zu beschränken.

Die Standortvorteile für die Ausweisung von gewerblicher Baufläche wurden eingangs hinreichend beschrieben. Damit wird die Gewichtung des städtebaulichen Zieles, am Standort weitere Gewerbeflächen auszuweisen, ausreichend belegt bzw. dokumentiert. Die Begründung ist tragfähig, insbesondere, weil die Planung durch ein konkretes Vorhaben begründet wird.

Die Stadt Schneverdingen anerkennt, dass landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Aus Sicht der Stadt ist jedoch auch anzuerkennen, dass die künftige Landwirtschaft in Räumen, die zumindest im größeren Betrachtungsmaßstab keine bevorzugten Räume sind einen Bedeutungswandel erleiden werden. Ausdruck dessen ist, dass Nutzflächen zu einem Preis am Markt erworben werden können, der eine Bauflächenentwicklung wirtschaftlich umsetzbar macht. Dies war hier der Fall. Unter Abwägung aller Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) wird dem Belang der Landwirtschaft ein geringeres Gewicht beigemessen als dem Belang der Ausweisung von Gewerbegebieten.

## **8.5 Belange der Denkmalpflege**

Die Planungen liegen unmittelbar benachbart der archäologischen Fundstellen FStNr. 4 sowie FStNr. 31. Dabei handelt es sich um mehrere vorgeschichtliche Grabhügel, sowie Teile einer Siedlung. Weitere Fundstellen im Umfeld (FStNr. 3, 6, 7, 16) unterstreichen die Bedeutung des Areals für die Belange der Denkmalpflege. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden.

Die archäologischen Arbeiten müssen daher durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Archäologische Bodenfunde sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, oder einem Beauftragten für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen.

## **8.6 Belange der Wasserwirtschaft**

Klassifizierte Fließgewässer werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz.

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

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Stadt Schneverdingen. Nähere Aussagen zum Brandschutz erfolgen auf Bebauungsplanebene.

## **8.8 Belange des Bildungswesens**

Die Belange des Bildungswesens werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

# **9 Ver- und Entsorgung**

## **9.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen durch Ausbau der bestehenden Strukturen, sei es aus dem Bestandsareal heraus oder im Zuge des Gallhorner Weges, sichergestellt.

## **9.2 Strom- / Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung kann über die Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen sichergestellt werden.

## **9.3 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das städtische Kanalnetz und durch die städtische Kläranlage. Zum aktuellen Zeitpunkt geht die Stadt davon aus, dass die Kapazitäten hinreichend sind, zumal angesichts der geplanten Nutzungen kein erhebliches Schmutzwasseraufkommen zu erwarten ist.

## **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.

*Vom Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll wurde dazu ein Ingenieurgeologisches Gutachten „Erstellung eines Bebauungsplans für das Gewerbegebiet "Veersebogen West" in Schneverdingen, vom 15.11.2024, ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass:*

*„Die Sande ohne nennenswerte Schlämmkornanteil (SE, SW) weisen erfahrungsgemäß eine Durchlässigkeit von ca.  $1 \times 10^{-4}$  m/s auf. Bei schwach schluffigen Sanden (SU) verringert sich der k-Wert auf ca.  $1 \times 10^{-5}$  m/s. Sande mit erhöhten Schluffanteilen (SU\*) sowie der Geschiebelehm sind als nicht ausreichend durchlässig einzustufen ( $< 1 \times 10^{-6}$  m/s).*

*Der Grundwasserflurabstand ist mit derzeit 0,6 – 1,4 m nicht ausreichend. Lediglich im Bereich RKS 7 des aufgehöhten Geländes ist er mit 1,6 – 2,0 m als ausreichend anzusehen.*

*Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann dann daher nur über Mulden bei gleichzeitiger Anschüttung des Geländes um mindestens 1 m erfolgen. Unterhalb von Mulden ist der Mutterboden und humose Sande bis auf die Gf-Sande auszukoffern und durch Kies-Sand zu ersetzen.“<sup>6</sup>*

*Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, kann die Art und Anzahl der konkreten Bebauung und Versiegelung derzeit nicht festgelegt werden, zumal nicht auf der hier vorliegenden Planungsebene.*

*Ausgehend von dem im Baugrundgutachten festgestellten höchsten Grundwasserstand als worst case sind ein Bodenaustausch und entsprechend hohe Auffüllungen herzustellen. Hierzu werden dann Berechnungen für Mulden, Sicker-/Staubecken sowie Begleitmulden entsprechend vorgesehen sowie rechnerisch und zeichnerisch im WHG-Antrag zur Prüfung vorgelegt werden. Dies erfolgt dann konkret im Baugenehmigungsverfahren.*

*Auf Ebene der hier vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Baugrundgutachtens, eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Oberflächenwassers durch verschiedene Maßnahmen (Aufschüttung, Mulden etc.) generell möglich ist.*

*Durch die im Plangebiet anzutreffenden hohen Grundwasserstände ist voraussichtlich eine Aufschüttung notwendig. Ein entsprechendes Konzept ist im Rahmen der konkreten Bauantragsstellung vorzulegen.*

## **9.5 Müllbeseitigung**

---

<sup>6</sup> Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll: Ingenieurgeologisches Gutachten „Erstellung eines Bebauungsplans für das Gewerbegebiet "Veersebogen West" in Schneverdingen, vom 15.11.2024

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den zentralen Versorgungsträger AHK Abfallwirtschaft Heidekreis. Auf Bebauungsplanebene wird die Erreichbarkeit der Planungsflächen zu gewährleisten sein.

## **9.6 Altablagerungen**

Nach dem online-Informationssystem des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie LBEG sind Altablagerungen, Rüstungsaltslasten oder Schlammgrubenverdachtsflächen im Änderungsbereich 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 bei Bedarf durch die Deutsche Telekom.

# **10 Sonstige Hinweise**

## **10.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen i Sinne des IV. Teils des Baugesetzbuches als notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen. Näheres hierzu siehe Bebauungsplanverfahren.

## **10.2 Kosten**

*Die Kosten der vorliegenden Planung sowie die mit deren Durchführung verbundene Kosten werden durch einen Investor getragen.*

## **Teil B:**

# **11 Umweltbericht**

## **11.1 Einleitung / Rahmenbedingungen**

*Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst insgesamt eine Größe von ca. 2,9 ha und befindet sich am südlichen Ortsrand von Schneverdingen, im direkten Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet. Im Osten verläuft der „Gallhorner Weg“ und Süden setzen sich Ackerflächen bis zur Ortschaft Gallhorn weiter fort.*

Im Änderungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Gewerbeflächen umgesetzt werden. Diese sollen für die Betriebserweiterung von einem bestehenden ortsansässigen Betrieb geschaffen werden. Es handelt sich dennoch um eine Angebotsplanung, so dass sowohl bei der vorbereitenden Bauleitplanung als auch bei der parallel erfolgenden Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans sämtliche Auswirkungen der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zu untersuchen und in die Abwägung einzustellen sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht derzeit die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft vor. Der Änderungsbereich umfasst derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Für das Flächennutzungsplanverfahren ergeben sich im Überblick vor allem folgende umweltrelevante Fragestellungen:

- Auswirkungen (Immissionen) auf benachbarte Nutzungen (schutzbedürftige Wohnnutzung),
- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- Auswirkungen auf Wald i.S.d. Gesetzes,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser.

## **11.2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich derzeit Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden mit diesem Änderungsverfahren für den Änderungsbereich aufgehoben und wie folgt ersetzt:

### **Gewerbliche Bauflächen:**

Im Änderungsbereich wird eine gewerbliche Baufläche G, § 1 (1) Nr. 3 BauNVO, dargestellt. Somit können gewerbliche Nutzungen entsprechend im Änderungsbereich umgesetzt werden.

### **Maßnahmenflächen**

Im Randbereich zur Eingrünung der gewerblichen Bauflächen werden Maßnahmenflächen gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt werden, um die Eingrünung des Plangebiets

vorzubereiten.

### **11.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung**

#### **11.3.1 Fachgesetze**

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 der Änderungsbereich 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 einer kleinteiligen Gewerbefläche widerspricht nicht den oben genannten Zweck von Naturparks.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzkategorien sind nicht unmittelbar betroffen, da mind. 800 m entfernt.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete gem. WHG  
Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten gem. WHG. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in rd. 140 m Entfernung zum Änderungsbereich.

Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (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.

*Im Änderungsbereich selbst befindet sich kein Wald. Zu den nordwestlich gelegenen Gehölzbeständen, die im Rahmen des B-Planes Nr. 60 als Maßnahmenfläche festgesetzt sind, wird mit der Baugrenze im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Abstand von 30 m eingehalten.*

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereiches.

#### **11.3.2 Fachplanungen**

Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis 2013

Im Landschaftsrahmenplan des Heidekreises (Stand 2013) wird für den Änderungsbereich eine geringe Bedeutung dargestellt. Südlich wird entlang der Straße ein Einzelbaum dargestellt. Im Rahmen der Karte Landschaftsbild wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit als mittel beschrieben. Die Karte Besondere Werte von Böden nimmt keine besondere Darstellung vor. Im Rahmen der Karte Wasser- und Stoffretention

werden für den Änderungsbereich „Bereiche mit hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation“ und „Bereiche mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung“ und „Bereiche mit hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation“ dargestellt. Im Rahmen der Karte Zielkonzept und der Karte Zielkonzept / Verbundsystem werden für den Änderungsbereich keine besonderen Darstellungen getroffen.

#### Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Schneverdingen nicht vor.

### **11.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen des Änderungsbereiches stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen dar. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als allgemein dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, wäre eine Erweiterung eines bereits ansässigen Gewerbebetriebes nicht möglich. Die Planungsflächen würden weiter landwirtschaftlich genutzt.

### **11.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter**

#### **11.5.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit**

##### Beschreibung:

Die Flächen des Änderungsbereiches umfassen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Schneverdingen. Im Norden befindet sich das bestehende Gewerbegebiet, im Osten der „Gallhorner Weg“ und im Süden setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen weiter fort. Um Umfeld des Plangebietes liegen Wohnnutzungen im sog. Außenbereich.

##### Bewertung:

Im Änderungsbereich selbst und in der Umgebung befindet sich verschiedene Emissionsorte/Immissionsorte, die im Zuge der Planung näher betrachtet werden müssen. Zur Entwurfsfassung wurde ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten der Planung beigelegt. *Unter Beachtung von Schallschutzmaßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Diese werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.*

Der Änderungsbereich hat für die Erholung der Bevölkerung keine maßgebliche Bedeutung, da die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Wegeverbindungen erschlossen sind.

Während der Bauphase ist mit temporären Lärmimmissionen durch z.B. Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen.

##### Ergebnis:

Für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung und das Wohnumfeld des Menschen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein erhebliches Risiko aus der geplanten

Nutzung. *Unter Beachtung von Schallschutzmaßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.*

### 11.5.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Beschreibung:

Der Änderungsbereich wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Straßenbegleitend am „Gallhorner Weg“ befinden sich Gehölzstrukturen. Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten Arten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) wurde zur Entwurfsfassung eine artenschutzrechtliche Kartierung (Kartierzeitraum 2024) durchgeführt.

#### Bewertung:

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Ferner werden durch den Bau- und Betrieb landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen und es werden Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Eingrünung des Gebietes festgesetzt.

Aufgrund der vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zu bestehenden Nutzungen ist durch die Planung eine Gefährdung der biologischen Vielfalt insb. geschützter Arten nicht erkennbar. *Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen werden Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht berührt.*

#### Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen resultiert nach derzeitigem Kenntnisstand ein allgemeines Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. *Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen werden Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht berührt.*<sup>7</sup>

### 11.5.3 Schutzgüter Boden und Fläche

#### Beschreibung:

Im Änderungsbereich steht eine Mittlere Pseudogley-Braunerde an.<sup>4</sup>

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

- eine natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen,
- er ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- er fungiert als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- und er erfüllt Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

---

<sup>7</sup> Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 93 „Gewerbegebiet Versebogen West“, vom 28.08.2024/aktualisiert 11.06.2025

Die unversiegelten Flächen sind durch menschliche Nutzung überprägt (Stoffeinträge etc.).

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden. Das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit mittel angegeben.<sup>5</sup>

Altablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt.<sup>6</sup>

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Änderungsbereich liegt im Einflussbereich bereits vorhandener Bebauung.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sollten im Rahmen der Ausführungsplanung Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen durchgeführt werden. Der vorhandene Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzone n, Baggermatten) geschützt werden.

Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639).

Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden.

Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Änderungsbereich liegt im Bereich bereits vorhandener Bebauung und dient der Schaffung von gewerblichen Bauflächen am direkten Ortsrand in unmittelbarer Nähe zum bereits bestehenden Gewerbegebiet.

Im Zuge der nachfolgenden Ausführungsplanung sind insbesondere die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau –Bodenarbeiten und die DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial anzuwenden.

#### Bewertung:

Im Änderungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die

Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Durch die Planung sollen Teile des Änderungsbereiches, die bisher als landwirtschaftliche Flächen genutzt wurden, einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind. Während der Bauphase ist auf den Baustraßen mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Zur Vermeidung wird zusätzlich die zulässige Versiegelungsrate begrenzt. Durch die Planung sollen die Flächen des Änderungsbereiches einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind.

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden und Fläche. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen sind im Zuge der Ausführungsplanung Maßnahmen zum Schutz des Bodens durchzuführen.

#### **11.5.4 Schutzgut Wasser**

Beschreibung:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Die unversiegelten Flächen weisen für die natürliche Grundwassersituation eine allgemeine Bedeutung auf.

Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase). Geplant ist allerdings eine örtliche Versickerung, die diese Gefahr reduziert.

Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der geplanten Versiegelung resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen. Nähere Ausführungen insb. zur Oberflächenwasserableitung erfolgen konkret im Bebauungsplan. *Eine Versickerung ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich (Mulden, Aufschüttungen etc.). Dies wird in einem konkreten Bauantragsverfahren dargelegt.*

#### **11.5.5 Schutzgüter Luft und Klima**

Beschreibung:

Der Änderungsbereich wird geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aufgrund ihrer Eigenschaften teilweise eine Funktion als klimatischen Ausgleichsraum aufweisen. Es

herrscht ein Freilandklima ohne nennenswerte Belastungswirkungen. In der Umgebung des Änderungsbereiches bestehen Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen der Straße „Hemsener Weg“ und der nördlich / nordöstlich befindlichen gewerblichen Nutzungen.

Bewertung:

Das Geländeklima wird sich durch die geplante Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Verdunstung verändern. Jedoch befinden sich in der unmittelbaren Umgebung weiterhin Ackerflächen, die ihre klimatischen Funktionen beibehalten werden. Eine erhebliche Verschlechterung des Geländeklimas ist daher nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase) Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

In der Umweltprüfung wird aufgrund des nicht vorhandenen Risikos auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

### **11.5.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Beschreibung:

Der Änderungsbereich befindet sich im direkten südlichen Anschluss an die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen, zwischen der Straße „Hemsener Weg“ und dem „Gallhorner Weg“. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit als mittel beschreiben.

Bewertung:

Insgesamt hat der Änderungsbereich eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Es wird eine Eingrünung des Änderungsbereiches im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt, die der Wertigkeit des Teilraumes Rechnung trägt.

Die Höhenentwicklung der zu erwartenden baulichen Anlagen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung begrenzt.

Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie von Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, ist für das Schutzgut Landschaft keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten.

### **11.5.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Beschreibung:

*Die Planungen liegen unmittelbar benachbart der archäologischen Fundstellen FStNr. 4, sowie FStNr. 31. Dabei handelt es sich um mehrere vorgeschichtliche Grabhügel sowie Teile einer Siedlung. Weitere Fundstellen im Umfeld (FStNr. 3, 6, 7, 16) unterstreichen die Bedeutung des Areals für die Belange der Denkmalpflege.*

#### Bewertung:

Während der Bauphase ist eine Freilegung archäologischer Fundstellen nicht ausgeschlossen. Während der Betriebsphase ist eine Freilegung nicht zu erwarten.

#### Ergebnis:

*Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden.*

*Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt.*

Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, oder einem Beauftragten für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

### **11.5.8 Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)**

#### Beschreibung / Bewertung:

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

#### Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

### **11.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB**

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei Durchführung der Planung, auch während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

**aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von baulichen Anlagen zu rechnen.

**bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Nähe zu bereits bestehender Bebauung und die überwiegende Inanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzten ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.

**cc.)** Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können keine konkreten Angaben zur der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und

Strahlung getroffen werden. Betreffs der Lärmemissionen wird ein Gutachten erarbeitet. Konkretere Angaben können ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

**dd.)** Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung noch nicht abzusehen. Aussagen hierzu müssen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

**ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht abschließend abzusehen. Eine genaue Betrachtung kann erst auf Ebene des B-Planes erfolgen.

**ff.)** Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

**gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) lassen sich auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht beschreiben. Diese Auswirkungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beschreiben.

**hh.)** Die Art der eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung näher beschrieben.

Generell gilt, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund des Betrachtungsmaßstabs, die zu erwartenden Auswirkungen näher beschrieben werden können.

## **11.7 Artenschutzrechtliche Belange**

*Zum Belang Artenschutz ist von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 93 „Gewerbegebiet Versebogen West“, vom 28.08.2024/aktualisiert 11.06.2025 ausgearbeitet worden. Das Plangebiet befindet sich am Südrand eines Gewerbegebietes und besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen. Im Untersuchungsjahr wurde die Fläche mit Roggen bestellt. Die Planfläche wird im Süden von weiteren Ackerflächen arrondiert. Im Osten und Westen grenzen befahrene Straßen an.*

*Auf den Ackerflächen im Plangebiet konnten keine Brutvögel nachgewiesen werden.*

*Die Brutstätten der im Untersuchungsgebiet festgestellten Vogelarten befinden sich ausschließlich auf den angrenzenden Flächen.*

*Von den streng geschützten (§§) und den besonders geschützten Arten (§), die auf der Roten Liste Niedersachsens inklusive der Vorwarnliste geführt werden, wurden im Untersuch*

ungsgebiet folgende Arten nachgewiesen: Bluthänfling, Goldammer, Rauchschwalbe und Star.

Für die genannten Arten folgt eine Art für Art-Betrachtung:

### **Bluthänfling**

Der Bluthänfling gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Am Ostrand des Plangebietes konnte ein Brutrevier festgestellt werden.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte steht in Abhängigkeit zur angrenzenden Agrarlandschaft im Plangebiet. Durch die geplanten Eingriffe ist mit dem Verlust von 1 Brutrevier zu rechnen. Beim erwartbaren Verlust von Brutrevieren sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Es werden je Brutpaar (BP) 50 m Feldhecke mit mindestens 5 m vorgelagertem extensiv genutzten Grünstreifen im Übergang zur Agrarlandschaft empfohlen.

Sollten ausreichend große, wildkrautreiche Halboffenlandschaften mit Gehölzstrukturen im Plangebiet erhalten bleiben, kann eine CEF-Maßnahme entfallen. Als Mindestflächengröße ist von durchschnittlich 1,5 ha arrondierter Fläche pro BP auszugehen, um neben dem Nistrevier auch die für die Reproduktion notwendigen Nahrungshabitate bereitzustellen (vergl. Fugmann, Janotta & Partner, 2016). Die Fluchtdistanz ist nach FLADE (1994) mit 10 bis 20 m als sehr gering einzustufen, daher sind auch CEF-Maßnahmen im oder angrenzend an den Siedlungsbereich möglich.

### **Goldammer**

Die Goldammer gehört zu den besonders geschützten Arten und wird in Niedersachsen auf der Vorwarnliste zur Roten Liste geführt (RL-NI V).

Am Nordrand des Plangebietes konnte ein Brutrevier festgestellt werden.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte steht in Abhängigkeit zur angrenzenden Agrarlandschaft im Plangebiet. Durch die geplanten Eingriffe ist mit dem Verlust von 1 Brutrevier zu rechnen. Beim erwartbaren Verlust von Brutrevieren sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Es werden je Brutpaar 50 m Feldhecke mit mindestens 5 m vorgelagertem extensiv genutzten Grünstreifen im Übergang zur Agrarlandschaft empfohlen.

Sollten ausreichend große, wildkrautreiche Halboffenlandschaften mit Gehölzstrukturen im Plangebiet erhalten bleiben, kann eine CEF-Maßnahme entfallen. Als Mindestflächengröße ist von durchschnittlich 1,5 ha arrondierter Fläche pro BP auszugehen, um neben dem Nistrevier auch die für die Reproduktion notwendigen Nahrungshabitate bereitzustellen.

Die Goldammer würde im aktuellen Fall ebenfalls durch die CEF-Maßnahmen für den Bluthänfling profitieren (s.o.); die CEF-Maßnahme wäre bei Umsetzung der o.g. Maßnahme abgegolten.

### **Rauchschwalbe**

Die Rauchschwalbe gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Am 16.05.2024 konnte eine Rauchschwalbe bei der Nahrungsaufnahme über der Planfläche beobachtet werden.

Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört.

Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für die Rauchschwalbe nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

### **Star**

Der Star gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3).

Es konnten bei mehreren Begehungen Stare beobachtet werden, die im nord-westlichen Bereich das Plangebiet überflogen.

Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Star nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

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.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) ist die Bauzeitenregelung zu beachten; s.u..

### **Fledermäuse**

Alle Fledermausarten gehören zu den besonders oder streng geschützten Arten.

Quartiere: In einer Birke am Ostrand des Plangebietes könnten sich potentielle Höhlenquartiere befinden. Aufgrund der Höhe konnte nicht eingeschätzt werden, ob es sich um Astlöcher oder tiefergehende Höhlen handelt. Sollte der Baum zur Fällung vorgesehen werden, ist vor der Fällung eine Untersuchung mit dem Hubsteiger erforderlich. Bei Nachweis eines potentiellen Quartiers ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot auszuschließen und ein Ersatz (CEF-Maßnahme) von zwei Fledermauskästen je festgestellter Höhle im geeigneten Umfeld vorzunehmen. Weitere potentielle Quartiere konnten nicht festgestellt werden.

Leitstrukturen: Insbesondere der Gehölzbestand am Nordrand kann als wertgebende Leitstrukturen eingestuft werden. Bei stärkeren Eingriffen in diese Gehölzbestände sind Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Eine entsprechende lineare Anpflanzung in Ost-West-Richtung am neuen Südrand der Planfläche wäre aus Sicht des Gutachters geeignet.

Nahrungshabitate: Besonders wertgebende Nahrungshabitate konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Generell ist ein baulicher Abstand von mindestens 5 m zur Traufe von Wald- und Gehölzrändern einzuhalten, um Flugkorridore offen zu halten.

### **Sonstige Artengruppen**

#### **Amphibien**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Östlich des Gallhorner Weges im angrenzenden Gewerbegebiet befindet sich ein Gewässer (Regenrückhaltebecken). Hinweise auf wertgebende Amphibienbestände durch Amphibien-Rufe während der Vogelkartierungen oder "Verkehrsoffer" auf dem Gallhorner Weg ergaben sich nicht. Aufgrund des fehlenden direkten Habitatbezuges zu den Ackerflächen wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang gewahrt; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

#### **Reptilien**

Es konnten weder besonders wertgebende Reptilienhabitate noch Reptilien auf der Planfläche oder im unmittelbar angrenzenden Bereich nachgewiesen werden. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters gewahrt.

Die Untersuchungen ergaben keine weiteren Hinweise auf planungsrelevante Bestände geschützter Arten- bzw. Artengruppen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung:

- der Umsetzung der beschriebenen CEF-Maßnahmen für Bluthänfling/Goldammer
- der Kompensation (CEF-Maßnahme) von Quartieren und Leitstrukturen für die Artengruppe der Fledermäuse bei Eingriffen in die genannten Gehölzstrukturen
- der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Beachtung der Bauzeitenregelung für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.

Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.<sup>8</sup> Diese werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert.

---

<sup>8</sup> Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 93 „Gewerbegebiet Versebogen West“, vom 28.08.2024/aktualisiert 11.06.2025

## 11.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase werden auf der Ebene des parallel erfolgenden Bebauungsplanverfahrens überprüft und festgelegt.

## 11.9 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung / Kompensation

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

| <b>Bestand</b>                                                     |               |           |                  | <b>Planung</b>                                                    |               |           |                  |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|------------------|
| <b>Biotop</b>                                                      | <b>Fläche</b> | <b>WE</b> | <b>Wert</b>      | <b>Biotop</b>                                                     | <b>Fläche</b> | <b>WE</b> | <b>Wert</b>      |
| <b>Acker (A)</b>                                                   | 26.973        | 1         | 26.973           | <b>GE 2 (GRZ= 0,8)</b>                                            | 18.820        | 0         | 0                |
| <b>Gewerbegebiet (X)</b>                                           | 3.766         | 0         | 0                | <b>Freiflächen GE 2</b><br>(nicht überbaubare Grundstücksflächen) | 2.377         | 1         | 2.377            |
| <b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>                                  | 918           | 0         | 0                | <b>darin: Pflanzflächen Erhalt</b>                                | 2.328         | 3         | 6.984            |
| <b>Pflanzflächen</b>                                               | 2.448         | 3         | 7.344            | <b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>                                 | 918           | 0         | 0                |
|                                                                    |               |           |                  | <b>Grünfläche/ Maßnahmenfläche M1</b>                             | 3.153         | 3         | 9.459            |
|                                                                    |               |           |                  | <b>Grünfläche/ Maßnahmenfläche M2</b>                             | 2.743         | 3         | 8.229            |
|                                                                    |               |           |                  | <b>Gewerbegebiet GE 1 (X)</b>                                     | 3.766         | 0         | 0                |
|                                                                    |               |           |                  |                                                                   |               |           |                  |
| <b>Gesamt</b>                                                      | <b>34.105</b> |           | <b>34.317 WE</b> | <b>Gesamt</b>                                                     | <b>34.105</b> |           | <b>27.049 WE</b> |
| <b>Planung – Bestand = 27.049 – 34.317 = - 7.268 Werteinheiten</b> |               |           |                  |                                                                   |               |           |                  |

*Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit von 7.268 WE zu rechnen. Diese sind durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen.*

*Diese Maßnahmen werden auf den Flächen der Naturschutzstiftung Heidekreis abgegolten. Dazu werden insgesamt 2.423 m<sup>2</sup> Ackerfläche (AS) in mesophiles Grünland feuchter Standorte (GMN) umgewandelt.*

*Eine Konkretisierung und verbindliche Absicherung und Zuordnung der Maßnahme zum Verfahren muss im Bebauungsplan erfolgen.*

### **11.10 Alternativen (Ziele und Standort)**

Der Änderungsbereich schließt unmittelbar an vorhandene Gewerbeflächen an und ist bereits erschlossen. Die Gewerbeflächen sollen vordringlich einem bestehenden Betrieb zur Betriebserweiterung dienen, obwohl eine Angebotsplanung vorliegt. Das Planungserfordernis für die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes begründet sich vordringlich in der Bestrebung der Stadt Schneverdingen, bestehendes und gewachsenes Gewerbe an verträglichen Orten zu stärken, sprich Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten. Somit können Arbeitsplätze gesichert werden.

Die vorhandenen Erschließungsstrukturen können genutzt werden. Zur Verträglichkeit mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung *wurde* zur Entwurfsfassung ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Die Inanspruchnahme des Änderungsbereiches kann somit nachvollziehbar begründet werden. Der Flächenzuschnitt selbst begründet sich in dem Flächenbedarf des Gewerbebetriebs, der sich konkret erweitern möchte, und aus den Anforderungen des bisherigen Flächeneigentümers, dessen Hofstelle südlich des Plangebiets am Galhorer Weg liegt. Der bisherige Eigentümer behält somit zur Bewirtschaftung im Umfeld seiner Hofstelle hinreichend Freiflächen, Wald und Ackerflächen

Die Flächen im Änderungsbereich wurden durch artenschutzrechtliche Kartierungen untersucht. *Im Ergebnis wurde festgestellt: Unter Voraussetzungen, die im Bebauungsplanverfahren gewährleistet werden können, werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.*

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

### **11.11 Überwachung / Schwierigkeiten**

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben, wobei diese noch unvollständig sind.

Die relevanten Umweltfolgen der Flächennutzungsplanänderung sind im Umweltbericht überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Flächennutzungsplanänderung vorliegen. Eine schalltechnische Untersuchung und eine artenschutzrechtliche Kartierung wurden zur Entwurfsfassung durchgeführt und die Ergebnisse der Planung beigelegt.

Die Überwachung der künftigen Kompensationsmaßnahmen und Pflanzungen erfolgt durch die Stadt Schneverdingen, da diese infolge der räumlichen Nähe einen guten Überblick über die Maßnahmendurchführung hat (Monitoring). Zur Überwachung der Umweltauswirkungen gehört auch der Immissionsaspekt, sprich die Stadt sollte gegenüber etwaigen nachbarschaftlichen Beschwerden oder Rückmeldungen offen sein.

Die Kontrolle der weiteren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, sollte durch die Stadt Schneverdingen erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen zu ergreifen.

## **11.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

### Lage des Gebietes:

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst insgesamt eine Größe von ca. 2,7 ha und befindet sich am südlichen Ortsrand von Schneverdingen, im direkten Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet. Im Osten verläuft der „Gallhorner Weg“ und Süden setzen sich Ackerflächen bis zur Ortschaft Gallhorn weiter fort.

### Ziele der Planung:

Im Änderungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung einer gewerblichen Baufläche geschaffen werden. Obwohl eine Angebotsplanung vorliegt, dient die Planung vorrangig der Erweiterung für einen bereits im angrenzenden Gewerbegebiet ansässigen Betrieb.

### Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

*Artenschutzrechtliche Belange wurden mittels Kartierung fachgutachterlich untersucht. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt. Diese werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.*

*Die Lärmauswirkungen wurden ebenfalls zur Entwurfsfassung fachgutachterlich untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung von Festsetzungen zum Schallschutz keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Diese werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.*

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden / Fläche durch die Neuversiegelung im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten. Eine abschließende Bilanzierung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung .

*Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden voraussichtlich durch eine geplante örtliche Versickerung minimiert. Eine Versickerung ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich (Mulden, Aufschüttungen etc.). Dies wird in einem konkreten Bauantragsverfahren dargelegt.*

Aufgrund der Eingrünung, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt

wird, ist nicht mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

#### Planungsalternativen:

Das Planungserfordernis für die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes begründet sich vordringlich in der Bestrebung der Stadt Schneverdingen, gewachsenes Gewerbe in den bestehenden Gewerbegebieten zu stärken, Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten und somit vor Ort zu halten. Somit können Arbeitsplätze gesichert werden. Die Gewerbeflächen sollen vordringlich einem bestehenden ansässigen Betrieb zur Betriebserweiterung dienen. Die vorhandenen Erschließungsstrukturen können genutzt werden.

Zum Nachweis der Verträglichkeit mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung wurde zur Entwurfsfassung ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Die Inanspruchnahme des Änderungsbereiches kann somit nachvollziehbar begründet werden.

## **12 Quellenangaben**

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2022).
- Flächennutzungsplan der Stadt Schneverdingen.
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2025.
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2025.
- *Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 93 „Gewerbegebiet Versebogen West“, vom 28.08.2024/aktualisiert 11.06.2025*
- *DEKRA Automobil GmbH: „Prognose von Schallimmissionen 29640 Schneverdingen, Gallhorner Weg Niedersachsen (Projektnummer 551467765), vom 25.03.2024*
- *Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll: Ingenieurgeologisches Gutachten Erstellung eines Bebauungsplans für das Gewerbegebiet "Veersebogen West" in Schneverdingen, vom 15.11.2024*

## **Teil C:**

### **Abwägung / Beschlussfassung**

#### Abwägung

-

#### Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung 59. 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, *August 2025* in Zusammenarbeit mit der Stadt Schneverdingen, FB III