

Stadt Schneverdingen

Die Bürgermeisterin

Vorlage: **2026/086**

Beratungsfolge:

Bauausschuss (Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr)
Verwaltungsausschuss
Rat

Sitzungstermin

15.09.2026
28.09.2026
08.10.2026

Ö/N

Ö
N
Ö

65. Änderung des Flächennutzungsplanes "Lünzen Wohngebiet östlich Am Betschkamp und Wesseloh Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg mit zwei Teilbereichen"

- Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
- Feststellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der beigefügten Abwägungstabelle beschlossen.
2. Gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) werden die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lünzen Wohngebiet östlich Am Betschkamp und Wesseloh Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg mit zwei Teilbereichen“ sowie die Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen (Feststellungsbeschluss).

Sachdarstellung:

Die Stadt Schneverdingen ist bestrebt, in ihren Ortschaften in angemessenem Umfang Wohnbauland zu entwickeln. Mit der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lünzen Wohngebiet östlich Am Betschkamp und Wesseloh Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg mit zwei Teilbereichen“ sollen in den Ortschaften Lünzen und Wesseloh die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 65. Änderung ist zweigeteilt. In der Ortschaft Lünzen umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 2,5 ha und in der Ortschaft Wesseloh eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Die beiden Gebiete werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker bzw. als Grünland genutzt und sind bauplanungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan weist in beiden Bereichen „Flächen für die

Landwirtschaft“ aus.

Die Flächennutzungsplanung hat auf kommunaler Ebene die Funktion, die Siedlungsentwicklung auf einer übergeordneten Ebene zu steuern. Daher bezieht sich das Planverfahren vereinfacht gesagt, auf die generelle Eignung der Standorte für Wohnbauflächen in Lünzen und Wesseloh.

Konkretisierend werden in zwei Parallelverfahren der Bebauungsplan Lünzen Nr. 9 „Wohngebiet östlich Am Betschkamp“ mit örtlichen Bauvorschriften und Wesseloh Nr.4 „Wohngebiet Weller Weg Beetenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

In der Sitzung des Bauausschusses am 28.05.2026 wurden die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgestellt. Der Beschluss für die zweite Beteiligungsphase nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde gefasst. Auf der Grundlage des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 08.06.2026 erfolgte die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 24.07.2026 bis zum 24.08.2026.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Mehrere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben.

Der Landkreis Heidekreis hat im Rahmen der Beteiligung insbesondere Hinweise zu den Belangen der Regionalplanung, des Planungsrechts sowie des Natur- und Artenschutzes gegeben.

Zur Regionalplanung wurde darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den Inhalten des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz bereits Bestandteil des zur zweiten Beteiligungsphase veröffentlichten Entwurfs hätte sein müssen. Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird redaktionell um eine entsprechende Auseinandersetzung mit dem Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz ergänzt. Da die Belange des Hochwasserschutzes bereits zum Zeitpunkt der zweiten Beteiligungsphase an anderer Stelle im Planverfahren hinreichend berücksichtigt wurden und sich für die beiden Änderungsbereiche keine neuen Erkenntnisse ergeben, führt die Ergänzung zu keiner Änderung der Planung.

Zur Löschwasserversorgung wurde darauf hingewiesen, dass deren grundsätzliche Sicherstellung bereits zum Zeitpunkt der öffentlichen Beteiligung geklärt sein müsse, um die Durchführbarkeit der Planung beurteilen zu können. Der Hinweis wird beachtet. Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wurde vor der öffentlichen Beteiligung geprüft und kann im Rahmen der Erschließung der Änderungsbereiche gewährleistet werden. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planung ist damit gegeben. Die konkrete Ausgestaltung der Löschwasserversorgung erfolgt im Zuge der weiteren Erschließungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Stellen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht hat der Landkreis Heidekreis mitgeteilt, dass die zuvor vorgetragenen artenschutzrechtlichen Bedenken durch die ergänzende artenschutzrechtliche Stellungnahme und den überarbeiteten Fachbeitrag weitgehend ausgeräumt wurden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind

nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Weitere vom Landkreis Heidekreis vorgebrachten Hinweise und Anregungen betrafen überwiegend redaktionelle Klarstellungen und formale Ergänzungen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat insbesondere Hinweise zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzgutes Boden gegeben. Dabei wurden unter anderem die Bewertung der Bodenfunktionen, die Berücksichtigung der Bodenkarte BK50 sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen angesprochen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Auswertung der maßgeblichen bodenkundlichen Daten ist bereits Bestandteil der Planunterlagen. Die beiden Teilbereiche befinden sich nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Weitergehende Maßnahmen zum Schutz des Bodens sowie zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beziehungsweise bei der späteren Umsetzung berücksichtigt.

Darüber hinaus hat das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie allgemeine Hinweise zu den Baugrundverhältnissen, möglichen Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sowie zu Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gegeben. Auswirkungen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich hieraus nicht.

Die Abfallwirtschaft Heidekreis hat keine Beanstandungen gegen die Planung erhoben und allgemeine Hinweise zur Berücksichtigung der Belange der Abfallentsorgung gegeben. Diese betreffen im Wesentlichen die nachfolgende Erschließungs- und Ausführungsplanung.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat ebenfalls keine Bedenken gegen die Planung geäußert und auf ihre bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme verwiesen. Danach dürfen gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen im Teilbereich Lünzen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung gehen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten.

Weitere Hinweise anderer Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind überwiegend allgemeiner Art. Sie wurden entweder bereits im laufenden Planverfahren berücksichtigt oder betreffen die nachgelagerte Ebene der Bebauungsplanung beziehungsweise die spätere Umsetzung der Planung.

Die als Anlage beigefügte Abwägungstabelle für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB stellt die Inhalte sämtlicher eingegangener Stellungnahmen vollständig in ihrem originären Wortlaut dar und enthält die jeweiligen Abwägungsvorschläge der Verwaltung.

Neue abwägungserhebliche Erkenntnisse, die eine Änderung der Planung erfordern, haben sich aufgrund der Stellungnahmen nicht ergeben. Durch die erfolgte redaktionelle Überarbeitung der Begründung und des Umweltberichts ergeben sich keine eigenständigen inhaltlichen Änderungen oder Auswirkungen auf die Planung. Überarbeitungen sind in den Anlagen kenntlich gemacht.

-

Der Vollständigkeit halber sind dieser Vorlage die der Planung zugrunde liegenden

Fachgutachten ausschließlich digital beigelegt. Die Fachgutachten dienen als fachliche Grundlagen der Planung, sind jedoch nicht Bestandteil der Planunterlagen.

Parallel zur 65. Änderung des Flächennutzungsplans werden der Bebauungsplan Wesseloh Nr.4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Bebauungsplan Lünzen Nr. 9 „Wohngebiet östlich Am Betschkamp“ mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

Die Beratung über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Wesseloh Nr.4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“ ist ebenfalls im Bauausschuss am 15.09.2026 vorgesehen. Über die 65. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Wesseloh Nr. 4 Verfahren entscheidet abschließend der Rat der Stadt Schneverdingen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Lünzen Nr. 9 „Wohngebiet östlich Am Betschkamp“ wird derzeit noch weiter ausgearbeitet.

Einzelheiten werden in der Sitzung erläutert.

Anlagen:

- 1 65. Änd. FNP Planzeichnung_20260904
- 2 65.Änd. FNP Begründung_Li
- 3 65. Änd. FNP Abwaegung_
- 4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag_Luenzen
- 5 Baugrunduntersuchung 23-18106 Lünzen
- 6 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag_Wesseloh
- 7 Artenschutzrechtliche Stellungnahme Wesseloh
- 8 Geruchsimmissionsgutachten Wesseloh
- 9 Baugrunduntersuchung 23-18107 Wesseloh