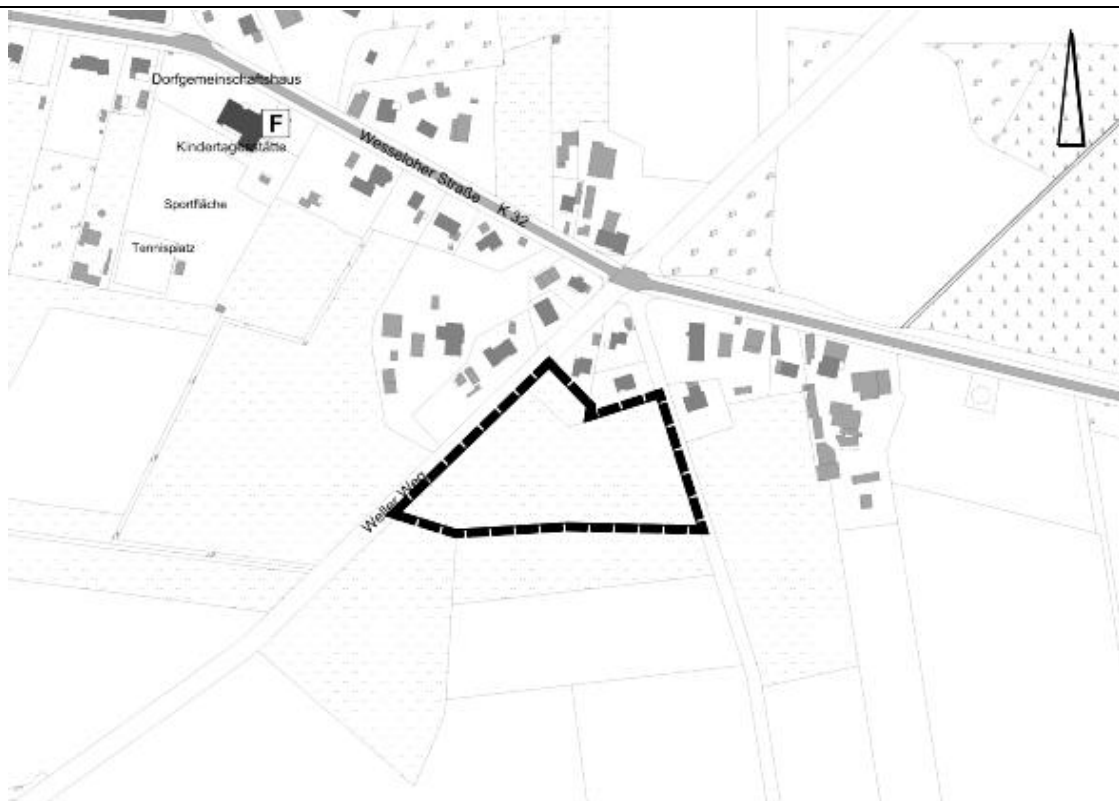


Stadt Schneverdingen

Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Wesseloh Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der
Niedersächsischen Bauordnung



Begründung

Endfassung

September 2026

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
1 Einleitung	6
1.1 Planungsanlass	6
1.2 Rechtsgrundlagen	6
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	6
2 Kommunale Planungsgrundlagen	7
2.1 Flächennutzungsplan.....	7
2.2 Bebauungspläne.....	8
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	8
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	9
4.1 Belange der Raumordnung	12
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	13
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	13
4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	14
4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung	16
4.6 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.....	17
4.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	18
4.8 Belange der Wirtschaft	19
4.9 Belange der Landwirtschaft	19
4.10 Sicherung von Rohstoffvorkommen	20
4.11 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	20
4.12 Oberflächenentwässerung	21
4.13 Belange des Verkehrs.....	22
4.14 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	23
4.15 Kampfmittel	25
4.16 Altlasten	25
5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	25
5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	25

5.2	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	26
6	Inhalte der Planung	26
6.1	Art der baulichen Nutzung	26
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	27
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	28
6.4	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	29
6.5	Mindestgrundstücksgröße	29
6.6	Straßenverkehrsfläche	29
6.7	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	29
6.8	Regelungen für den Oberflächenabfluss	29
6.9	Festsetzungen zum Klimaschutz	30
6.10	Zufahrten	30
6.11	Öffentliche Grünfläche.....	30
6.12	Naturschutzfachlich-grünordnerische Festsetzungen	31
7	Örtliche Bauvorschriften	32
8	Ergänzende Angaben	35
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	35
8.2	Daten zum Verfahrensablauf	35
Teil II: Umweltbericht		36
1	Einleitung	36
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	36
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	36
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	40
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	41
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	41
2.1.2	Fläche und Boden	43
2.1.3	Wasser	43
2.1.4	Klima und Luft.....	44
2.1.5	Landschaft	44
2.1.6	Mensch	45
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	45
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	45

2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	46
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	46
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	47
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	47
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	47
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	48
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	48
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	48
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	48
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	48
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	49
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	50
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	53
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	53
3	Zusätzliche Angaben	53
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	53
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	54
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	54
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	56
	Anhang zum Umweltbericht.....	57

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit eingetragenem Geltungsbereich.....	7
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schneverdingen.....	8
Abbildung 3: Auszug aus dem LROP Niedersachsen (2022)	12
Abbildung 4: Aktive Hofstellen in einem Radius von 600 m.....	15
Abbildung 5: Darstellung der Geruchsimmissionen.....	16
Abbildung 6: Lageplan der durchgeführten Kleinbohrungen und Versickerungsversuche...21	
Abbildung 7: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten des BKG (Überflutungstiefen- außergewöhnliches Ereignis).....	24
Abbildung 8: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten des BKG (Fließgeschwindigkeiten- außergewöhnliches Ereignis).....	24
Abbildung 9: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten des BKG (Überflutungstiefen- extremes Ereignis)	24
Abbildung 10: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten des BKG (Fließgeschwindigkeiten- extremes Ereignis)	24
Abbildung 11: Lageübersicht der Kompensationsfläche.....	51
Abbildung 12: Lagedetail der Kompensationsfläche.....	52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Höhenangaben im Plangebiet.....	27
---	----

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Schneverdingen verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, im Sinne einer maßvollen Entwicklung der Ortschaft Wesseloh Bauplätze zu schaffen und damit eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Ortsteils zu ermöglichen. Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ist hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 22/4 der Flur 17, der Gemarkung Wesseloh innerhalb der Stadt Schneverdingen. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Grünfläche sowie bereits vorhandene Wohnbebauung (Flurstück 22/2, Flur 17 und Flurstück 60/6, Flur 5)
- Im Osten durch die Straße „Beetenweg“ (Flurstück 26)
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstücke 22/5 und 24/1)
- Im Westen durch die Straße „Weller Weg“ (Flurstück 21)

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes können der Planzeichnung sowie dem Übersichtsplan der Begründung übernommen werden.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,4 ha und befindet sich südöstlich des Siedlungsbereiches der Ortschaft Wesseloh. Es wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Entlang der östlichen, südlichen sowie westlichen Plangeietsgrenzen befinden sich mehrere Bäume. Dabei handelt es sich überwiegend um Eichen und Obstbäume. Zudem sind auch im nordöstlichen Bereich des Plangebietes drei Obstbäume vorhanden.

Die Umgebung des Plangebietes wird im nördlichen Bereich durch die Siedlungsbebauung der Ortschaft Wesseloh geprägt. Dabei handelt es sich um für den ländlichen Raum typische Wohnsiedlungen, die sich durch teilweise aufgegebene Hofstellen sowie Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss, geneigten Dächern und großen Grundstücken charakterisieren. Zudem zeigt sich die vorhandene Siedlungsbebauung sehr durchgrünt, mit einem ausgeprägten Baumbestand. Im Osten des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Beetenweg“ schließt neben Wohnbebauung ein landwirtschaftlicher Betrieb mit aktiver Tierhaltung samt zugehöriger Grundstücksfläche an das Plangebiet an.

Der westlich sowie südlich vom Plangebiet liegende Bereich wird ebenso landwirtschaftlich genutzt. Westlich befindet sich eine Hofstelle mit einem landwirtschaftlichen Betrieb und aktiver Tierhaltung. Die entlang der westlichen Plangeietsgrenze verlaufende Straße „Weller Weg“ wird dabei beidseitig von Bäumen gesäumt. Entlang der südlichen Gebietsgrenze verläuft ein sporadisch wasserführender Graben.



Abbildung 1: Luftbild mit eingetragenem Geltungsbereich. Quelle: umweltkarten-niedersachsen.de

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schneverdingen stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zusätzlich ist eine 20 kV-Leitung im FNP dargestellt, die südlich durch das Plangebiet verläuft. Nördlich an das Plangebiet angrenzend wird ein Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die im Osten, Süden und Westen angrenzenden Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

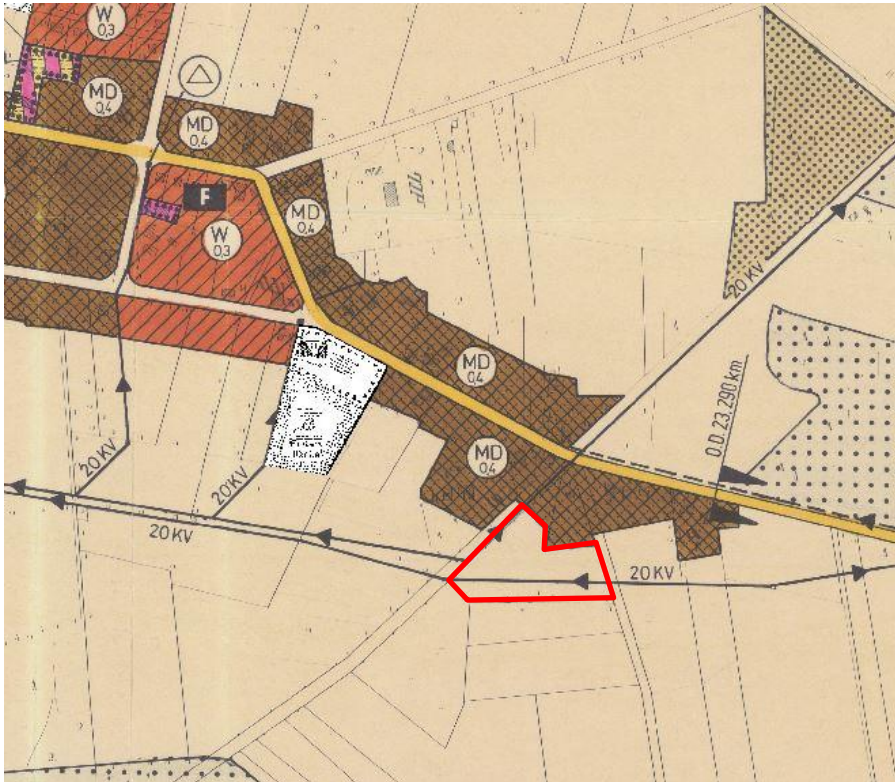


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schneverdingen

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durch die 65. Flächennutzungsplanänderung in eine Wohnbaufläche geändert.

2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst existiert derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit ist das Plangebiet gegenwärtig planungsrechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind nicht überplant.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Stadt Schneverdingen verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, im Sinne einer maßvollen Entwicklung der Ortschaft Wesseloh Bauplätze zu schaffen und damit eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Ortsteils zu ermöglichen.

Im Rahmen der planerischen Vorbereitung wurde geprüft, welche Flächen innerhalb der Ortschaft Wesseloh für eine wohnbauliche Entwicklung in Betracht kommen. Dabei wurden insbesondere die Lage im Siedlungszusammenhang, die Erschließbarkeit, die Flächenverfügbarkeit sowie die städtebauliche Eignung berücksichtigt. Innenentwicklungspotenziale stehen in Wesseloh nur in begrenztem Umfang zur Verfügung. Vorhandene Baulücken oder Nachverdichtungsmöglichkeiten befinden sich überwiegend in privatem Eigentum und stehen einer verlässlichen sowie zeitnah umsetzbaren Wohnbauentwicklung nicht in vergleichbarer Weise zur Verfügung. Andere gleichermaßen geeignete und verfügbare Alternativflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Vor diesem Hintergrund erweist sich das vorliegende Plangebiet am Weller Weg / Beetenweg als besonders geeignet, da es unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen anschließt und eine geordnete Arrondierung der Ortslage ermöglicht. So sind die Straßen „Weller Weg“ sowie

„Beetenweg“ in Teilen bereits bebaut. Insbesondere entlang des „Weller Weges“ wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, die Straße künftig auf beiden Seiten baulich zu fassen. Hierdurch entsteht ein zusammenhängender und klar strukturierter Siedlungsbereich. Gleichzeitig können bestehende bzw. sinnvoll ergänzbare Erschließungsstrukturen genutzt werden.

Auch im Hinblick auf die Daseinsvorsorge ist die geplante Entwicklung als verträglich einzustufen. In Wesseloh sind bereits grundlegende Versorgungs- und Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden. Hierzu zählen ein Kindergarten sowie ein Dorfgemeinschaftshaus als sozialer Treffpunkt des örtlichen Gemeinschaftslebens. In der benachbarten Ortschaft Ehrhorn gibt es zur Nahversorgung einen Kaufmannsladen. Supermärkte sind im Kernort von Schneverdingen und in der Nachbargemeinde Fintel vorhanden. Ergänzende Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere ärztliche Versorgung, Bildungseinrichtungen, Einzelhandelsangebote des täglichen und periodischen Bedarfs sowie Verwaltungs- und Freizeiteinrichtungen, befinden sich im Kernort Schneverdingen und sind in kurzer Entfernung erreichbar. Da mit der vorliegenden Planung lediglich eine geringe Anzahl zusätzlicher Wohnplätze geschaffen wird, ist davon auszugehen, dass die künftig hinzukommende Bevölkerungszahl durch die bestehenden Einrichtungen mitversorgt werden kann.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit ergibt sich aus der zuvor beschriebenen Situation. Aktuell bestehen keine alternativen Grundstücke, die gleichermaßen geeignet und verfügbar sind, um ein Wohnungsangebot zu schaffen. Die beabsichtigten Planungen lassen sich mit dem aktuellen Planungsrecht nicht realisieren. Demnach beschließt die Stadt Schneverdingen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
siehe Kapitel 4.4
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Betroffenheit
siehe Kapitel 4.5
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
Mit vorliegender Planung sollen weitere Wohnmöglichkeiten entstehen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
Das Plangebiet befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
siehe Kapitel 4.6
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Mit vorliegender Planung sollen weitere Wohnmöglichkeiten entstehen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
siehe Kapitel 4.6
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.6
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.6
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.6
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
siehe Kapitel 4.3 und 4.11
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
siehe Kapitel 4.3
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023
siehe Kapitel 4.6

Betroffenheit
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
siehe Kapitel 4.6
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
Von vorliegender Planung sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
siehe Kapitel 4.8
b) der Land- und Forstwirtschaft,
siehe Kapitel 4.9
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
siehe Kapitel 4.8
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
siehe Kapitel 4.11
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.11
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
siehe Kapitel 4.10
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.13
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Militärische Liegenschaften sind im Plangebiet nicht vorhanden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
Für das vorliegende Plangebiet nicht vorhanden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.14

Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Mit vorliegender Planung sollen weitere Wohnmöglichkeiten entstehen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
Grün- und Freiflächen sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.6
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.3

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.



Abbildung 3: Auszug aus dem LROP Niedersachsen (2022)

Der Landkreis Heidekreis ist die zuständige regionale Raumordnungsbehörde. Es liegt derzeit kein regionales Raumordnungsprogramm vor.

Zu beachten ist weiterhin der länderübergreifende (Bundes-) Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz. Dieser enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Hierzu zählt insbesondere die Prüfung von Hochwasserrisiken einschließlich der Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse und Starkregen.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Gleichwohl wurden mögliche Gefährdungen durch Starkregenereignisse berücksichtigt. Die Ergebnisse der Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zeigen insbesondere für den südlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes eine Betroffenheit bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen. Die Planung reagiert hierauf durch die Begrenzung der Versiegelung, die Vorgaben zur wasserdurchlässigen Ausführung befestigter Flächen, die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit Retentionsfunktion sowie durch Regelungen zur schadlosen Oberflächenentwässerung. Für eine weitere Auseinandersetzung mit den Belangen wird auf Kapitel 4.14 verwiesen.

Die Ziele und Grundsätze des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz werden damit in die Planung eingestellt. Entgegenstehende Belange der Raumordnung sind nicht erkennbar.

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

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

Die Stadt Schneverdingen hat daher analysiert, inwieweit alternative Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“ darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass in der Ortschaft Wesseloh keine Baugrundstücke in geplanten Gebieten mehr vorhanden sind. Auch in Gebieten, in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, stehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Stadt keine Baulücken dem Markt zur Verfügung.

Insofern ist es aus Sicht der Stadt Schneverdingen gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung der Ortschaft Wesseloh bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit nicht zur Verfügung stehen.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein

Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Um im Rahmen der vorliegenden Planung die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, wird der Einsatz erneuerbarer Energien im Plangebiet durch den Ausschluss fossiler Energieträger für die Wärme- und Energieversorgung mit gefördert. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist bereits durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vorgeschrieben.

Zur Berücksichtigung der Belange der Klimaanpassung wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt, dass Dächer von Garagen, einschließlich Carports, überdachten Stellplätzen sowie von baulichen Nebenanlagen ab einer Größe von 30 m² mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten sind. Diese trägt durch Verdunstungskühlung und temporäre Wasserspeicherung zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Entlastung der Entwässerungsinfrastruktur bei.

Zur weiteren Begrenzung der Flächenversiegelung wird zudem eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,25 festgesetzt. Darüber hinaus sind Versiegelungen durch Haupt- und Nebenanlagen ab einer Versiegelungsrate von 30 % in wasserdurchlässiger Ausführung vorzunehmen. **Ergänzend hierzu wird durch § 9 Abs. 2 der NBauO die Versiegelung von Vorgartenflächen, insbesondere in Form von Schottergärten, ausgeschlossen. Ein Hinweis auf die Regelungen der NBauO wurde auf der Planzeichnung aufgenommen.**

Die vorgenannten Festsetzungen bzw. Vorschriften tragen zur Reduzierung von Hitzeinseln im Siedlungsbereich und zur Erhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens bei. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zum Schutz vor den Folgen von Starkregenereignissen. Besonders relevant sind diese Festsetzungen im Hinblick auf die Ergebnisse der Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) für das Plangebiet (siehe Kapitel 4.14).

Zusätzlich zu den genannten örtlichen Bauvorschriften und Festsetzungen ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind die im Plangebiet vorhandenen Bestandsbäume als zu erhalten festgesetzt. Sowohl diese Maßnahmen als auch die öffentliche Grünfläche, die für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen ist, leisten einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Hierfür werden insbesondere Immissionen in die Abwägung eingestellt.

Geruchs- und Staubimmissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die umliegende Bebauung erfährt daher durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung bereits jetzt Geruchs-, und

Staubimmissionen. Aufgrund der ländlichen Lage ist eine erhöhte Belästigung durch die Bewirtschaftung der Flächen als Vorbelastung hinzunehmen.

Neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen befinden sich zudem mehrere aktive Hofstellen mit Tierhaltung in der näheren Umgebung des Plangebietes. Daher wurde bereits im Vorfeld der Planung ein Geruchsmissionsgutachten in Auftrag gegeben und von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen¹ erstellt. Diese Beurteilung basiert auf den Vorgaben der TA-Luft, Anhang 2 „Ausbreitungsberechnung“ unter Verwendung des Partikelmodells nach der Richtlinie VDI 3945 Blatt 3, und Anhang 7 der TA Luft „Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen“.



Abbildung 4: Aktive Hofstellen in einem Radius von 600 m. Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2024)

In die Beurteilung eingestellt wurden sämtliche aktive Hofstellen in einem Radius von 600 m um das Plangebiet (LW_1 bis LW_6). Um die relevanten Daten zur Modellierung der Emissionsquellen zu erfassen, wurden die Betriebsleiter im Rahmen von Ortsterminen zu ihrer Tierhaltung befragt. In diesem Zuge wurden zudem sämtliche geruchsemitierenden Nebenanlagen besichtigt und skizziert. Ergänzend wurden die genehmigten Tierplatzzahlen der Betriebe in die Betrachtung eingestellt, um die immissionsschutzrechtlich zulässige Betriebssituation angemessen zu berücksichtigen.

¹ Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2024): Geruchsmissionsgutachten für ein geplantes Wohngebiet in der Ortschaft Wesseloh, Stadt Schneverdingen.

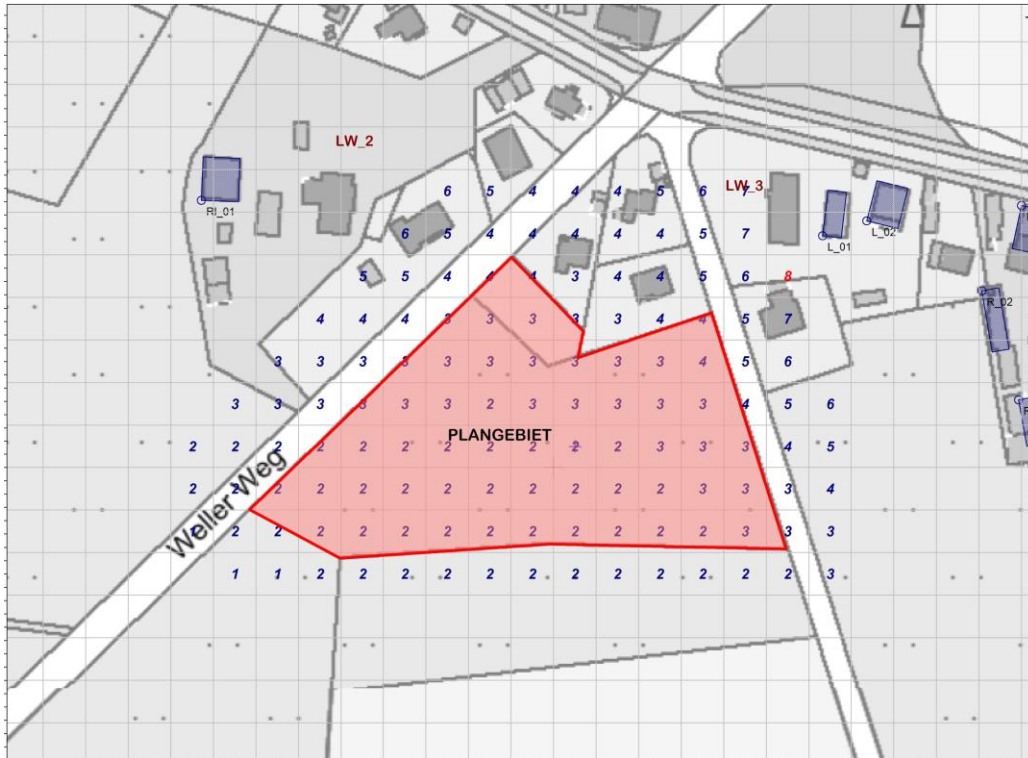


Abbildung 5: Darstellung der Geruchsimmissionen (rel. Anteil Geruchsstunden der Jahresstunden). Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2024)

Im Ergebnis zeigt sich, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes Geruchshäufigkeiten bis maximal 5 % Geruchsstunden der Jahresstunden prognostiziert werden. Mit zunehmender Entfernung zu den Betrieben LW_1, LW_2 und LW_3 nehmen die Geruchshäufigkeiten ab, bis ca. 1 % Geruchsstunden der Jahresstunden im südlichen Bereich des Plangebietes. Somit liegen die prognostizierten Immissionswerte im Bereich des Plangebietes unterhalb des Immissionsgrenzwertes für Wohngebiete nach TA Luft von 10 %. Aus immissionsfachlicher Sicht ist eine Wohnbebauung somit verträglich.

Lärmimmissionen

Von der Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und den Hofstellen gehen neben den Geruchs- und Staubimmissionen auch Lärmemissionen aus, die im Plangebiet als Lärmimmissionen einwirken. Dies ist aufgrund der ländlichen Lage als Vorbelastung hinzunehmen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Hub-schrauber- und Kampffjetttiefflugkorridors befindet. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist daher mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anerkannt.

4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung

Die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen in Wesseloh ist von zentraler Bedeutung, um eine sozial stabile Bewohnerstruktur zu fördern und eine maßvolle Entwicklung zu ermöglichen. So stehen in Wesseloh derzeit keine Bauplätze in Baugebieten zur Verfügung. Private Bauplätze

in Form von Baulücken werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht angeboten. Die vorliegende Planung weist daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus, in dem – abhängig von der Grundstücksaufteilung – bis zu neun Bauplätze entstehen können. Die konkrete Parzellierung der Grundstücke erfolgt auf nachgelagerter Umsetzungsebene.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Diese Bauform entspricht der anhaltenden Nachfrage im Ortsteil. Gleichzeitig fügt sich die geplante Bebauung harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur ein, die von Einfamilienhäusern sowie aktiven und ehemaligen Hofstellen geprägt ist (s. Kapitel 1.4). Durch die Ausweisung von Einzelhäusern wird eine behutsame Weiterentwicklung des Ortsteils ermöglicht, die den örtlichen Bedürfnissen gerecht wird und zugleich den ländlichen Charakter des Gebietes wahrt.

4.6 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Denkmalschutz

Laut Auskunft des Denkmaltlas Niedersachsen sind im Plangebiet keine Denkmäler vorhanden.

Bei Baubeginn können im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale (Bodendenkmale) angeschnitten werden. Hierzu gehören insbesondere Urnen-, Keramik und Metallfunde, Feuerstellen, Knochenlager und sonstige auffällige Bodenverfärbungen. Diese Bodendenkmale sind gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes besonders geschützt.

Sollte der Anlass zu der Annahme gegeben sein, Sachen oder Spuren gefunden zu haben, die auf ein Kulturdenkmal oder einen Bodenfund hindeuten, ist dieses unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist bis zur Abstimmung des weiteren Vorgehens unverändert zu lassen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt im Norden an die bestehende Siedlungsbebauung der Ortschaft Wesseloh an, die durch für den ländlichen Raum typische Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss und großzügigen Grundstücken geprägt ist. Baudenkmäler sind laut Denkmaltlas Niedersachsen in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Um eine gestalterisch harmonische Einbindung der Neubebauung in die vorhandene Ortsstruktur zu gewährleisten, orientieren sich die getroffenen Festsetzungen gezielt an der umliegenden Bebauung. So wird zur Sicherung der ortsbildgerechten Entwicklung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt und die Gebäudehöhe auf ein Vollgeschoss begrenzt. Ergänzend regelt eine örtliche Bauvorschrift die Dachgestaltung. Für Hauptgebäude sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer, wie Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Minstdachneigung von 30° zulässig, die in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken sind. Fassaden dürfen ausschließlich in gedeckten, ortsbildverträglichen Farbtönen ausgeführt werden. Diese Ausgestaltung spiegelt die typischen baulichen Formen der Nachbarschaft wider. Durch diese Vorgaben wird eine nachbarschaftsverträgliche Einfügung der geplanten Bebauung in das bestehende Ortsbild erreicht.

Landschaftlich ist das Plangebiet derzeit durch Grünlandnutzung geprägt. Die Umgebung wird in alle Richtungen durch gliedernde Gehölzstrukturen, überwiegend Einzelbäume entlang von Straßen, Gräben und in Gärten, strukturiert. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Gliederung der offenen Fläche in einzelne Baugrundstücke, wodurch sich der bisherige Siedlungsrand in Richtung freie Landschaft verschiebt. Die festgesetzte Grünfläche mit Anpflanzgebot

wirkt ausgleichend und trägt zur Gliederung des Landschaftsbildes bei. Fernwirkungen sind durch die Begrenzung der Gebäudehöhe nicht zu erwarten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes wird nicht angenommen.

4.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes, detailliert im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargelegt. Die wesentlichen Aspekte werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und weist hauptsächlich Intensivgrünland auf. Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Graben, welcher zum Aufnahmezeitpunkt trocken war und eine halbruderaale Vegetation aufwies. Randlich sind Bäume vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich an der südöstlichen Ecke eine Eiche, zwei weitere Eichen mit ca. 70 und 90 cm Stammdurchmesser befinden sich zentral an der Südgrenze sowie eine jüngere Birke mit etwa 30 cm Durchmesser. Außerhalb des Geltungsbereichs stockt hier eine Feldhecke.

Östlich des Geltungsbereichs sind weitere Bäume vorhanden. Im Seitenraum der angrenzenden Straße Beetenweg befindet sich eine Obstbaumreihe sowie einzelne Eichen. Am westlich angrenzenden Weller Weg stocken zwei Alt-Eichen sowie eine Feldhecke mit jungen Eichen, Später Traubenkirsche, Ginster, Obstbäumen und Forsythie.

Die Umgebung des Plangebietes wird im nördlichen Bereich durch die Siedlungsbebauung der Ortschaft Wesseloh geprägt. Im Osten des Plangebietes, schließt neben Wohnbebauung ein landwirtschaftlicher Betrieb samt zugehöriger Grundstücksfläche an das Plangebiet an. Südlich schließt sich beweidetes Grünland an.

Als Bodentyp ist Mittlerer Gley-Podsol ausgeprägt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder Wasserschutzgebiet.

Das Klima wird auf lokaler Ebene durch die offene Grünlandnutzung und die randlich ausgeprägten Gehölze und den lockeren Siedlungsrand bestimmt. Diese Strukturen bestimmen auch weitgehend das Landschaftsbild.

Besondere Wechselwirkungen sind nicht ausgeprägt.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

Mit Umsetzung der Planung wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht. Der Verlust der Biotopstrukturen (überwiegend Intensivgrünland) ist als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu bewerten. Die Neuversiegelungen begründen auch einen Verlust der Bodenfunktionen und somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden.

Durch die Festsetzung einer größeren Grünfläche wird ein teilweiser innergebietlicher Ausgleich erreicht. Das sich dennoch ergebende Wertpunktedefizit ist extern zu kompensieren.

Artenschutz-Verträglichkeit

Es liegt ein Gutachten zur Artenschutz-Verträglichkeit vor. Im Ergebnis ist unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen (Entfernung von Vegetation/Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brutzeit in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar) ein Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Planung nicht zu prognostizieren.

Natura 2000-Verträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Wümmeniederung* (EU-Kennzahl: 2723-331) liegt rund 1,2 km nördlich des Plangebietes. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet *Lüneburger Heide* (EU-Kennzahl: DE2725-301) befindet sich westlich in einer Entfernung von rund 5,5 km.

Aufgrund der Distanz zwischen den Natura 2000- Gebieten und dem Plangebiet und fehlender Fernwirkungen der Planung sind negative Auswirkungen auf die Planung nicht ersichtlich. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befinden sich weder Schutzgebiete noch nach Naturschutzrecht geschützte Objekte. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das Naturschutzgebiet *Oberes Fintautal* (ND HK 00032) in einer Entfernung von ca. 700 m südlich und das Naturschutzgebiet *Obere Wümmeniederung* (NSG LÜ 00146) in einer Entfernung von ca. 1,2 km nördlich.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind aufgrund fehlender Fernwirkungen der Planung und der Distanz zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Darstellung von Landschaftsplänen

Das Plangebiet befindet sich nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) in einem Bereich ohne Kategorie bzw. mit der Zielkategorie „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung“.

4.8 Belange der Wirtschaft

. Mit der Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen wird die Entwicklung des Ortsteils Wesseloh maßvoll unterstützt. Die Planung kann dazu beitragen, vorhandene örtliche Strukturen und Einrichtungen zu stabilisieren, ohne eigenständige gewerbliche oder arbeitsmarktbezogene Auswirkungen in erheblichem Umfang auszulösen.

4.9 Belange der Landwirtschaft

Durch die vorliegende Planung werden der Landwirtschaft Nutzflächen entzogen. Es handelt sich dabei jedoch um eine begrenzte Fläche innerhalb einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung. Zudem stehen der Landwirtschaft in der näheren Umgebung weiterhin ausreichend großflächige Nutzflächen zur Verfügung. Auch sei an dieser Stelle erwähnt, dass es sich bei der Planung um eine freiwillige Flächenaufgabe gehandelt hat und Fläche sich bereits im Besitz der städtischen Entwicklungsgesellschaft befindet.

Für die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe im näheren Umfeld des Plangebietes sind durch die vorliegende Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine erstmalige Einschränkung der Betriebe wird nicht begründet, da im Umfeld bereits Wohnnutzungen vorhanden sind. Auch das vorliegende Geruchsgutachten lässt keine planbedingten Einschränkungen der landwirtschaftlichen Betriebe erwarten. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Landwirtschaft daher als gering einzustufen.

4.10 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers, letzter Zugriff am 22.05.2025, sind im Plangebiet keine Rohstoffvorkommen bekannt.

4.11 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. An die bestehenden Netze kann angeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Heidekreis. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Eine Befahrung der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Stichstraße durch Entsorgungsfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Die Bereitstellung der Abfallbehälter erfolgt daher zu den jeweiligen Abfuhrterminen im Bereich des „Beetenwegs“. Aufgrund der geringen Anzahl zusätzlich entstehender Wohneinheiten und der untergeordneten Verkehrsbedeutung des Beetenwegs sind hierdurch keine Einschränkungen einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung sowie keine erheblichen Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit oder der Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an das vorhandene Netz des entsprechenden Versorgungsträgers erfolgen.

Post- und Telekommunikationswesen

An das Post- und Telekommunikationsnetz der bestehenden Versorgungsträger kann angeschlossen werden.

Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet muss für eine Benutzungsdauer von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 800 l je Minute zur Verfügung stehen. Diese Löschwassermenge muss von jedem Objekt aus in einer Entfernung von maximal 300 Metern bereitstehen. Dabei muss eine erste Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150 m erreicht werden können.

Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger sowie den zuständigen Stellen des Brandschutzes. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die erforderliche Löschwasserversorgung nicht hergestellt bzw. sichergestellt werden kann.

4.12 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Zu diesem Zweck wurden durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH² baugrundtechnische Untersuchungen durchgeführt.

Es wurden insgesamt fünf Kleinbohrungen gemäß DIN EN ISO 22475 (NW 80 mm) bis in eine Tiefe von 5,00 m vorgenommen. Die Bohrungen zeigen, dass der geologische Untergrund unterhalb des Oberbodens aus Mittelsanden besteht. In allen Bohrlöchern konnten Wasserstände gemessen werden. Auf Grundlage der hydrogeologischen Karte ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um die oberflächennahe Grundwasserspiegellage handelt. Anhand des geringen Flurabstandes ist der Sickerraum im Plangebiet daher als nicht ausreichend zu bewerten.



Abbildung 6: Lageplan der durchgeführten Kleinbohrungen und Versickerungsversuche. Quelle: Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing Michael Beuße mbH

² Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing Michale Beuße mbH. Beratende Ingenieure (2024): Bericht Nr. 23 – 18107. Wohnbauentwicklung in Wesseloh in 29640 Schneverdingen.

Um eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten, ist daher eine Aufhöhung der Baugrundstücke erforderlich. Die Versickerung kann ausschließlich über flache, belebte Versickerungsmulden mit einer maximalen Tiefe von ca. 0,3 m erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist diesen Mulden oberflächlich zuzuführen. Der Einsatz unterirdischer Entwässerungseinrichtungen, wie Rigolen oder Sickerschächte, ist aufgrund der hohen Grundwasserstände und der damit verbundenen geringen Durchlässigkeitstiefe nicht möglich. Zur Sicherstellung des erforderlichen Grundwasserabstandes ist der Bereich, in dem die Versickerung erfolgt, auf das Niveau von mindestens 53,25 m ü. NHN (mittlerer höchster Grundwasserstand, MHGW) + 1,00 m Abstand anzuheben. Daraus ergibt sich eine erforderliche Sohlenhöhe der Versickerungsmulden von mindestens 54,25 m ü. NHN.

Folglich wird festgesetzt, dass die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF) baulicher Anlagen mindestens 54,75 m ü. NHN betragen muss, um eine funktionsfähige und schadlose Oberflächenentwässerung sicherzustellen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ausschließlich über die belebte Oberbodenzone flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung zu bringen. Die Anforderungen an eine schadlose Versickerung sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

Weiterhin wird im Rahmen der Planung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retention“ festgesetzt. Die Fläche dient dem naturnahen Rückhalt und der flächenhaften Versickerung von Oberflächenwasser. Technische Anlagen zur Retention oder Versickerung sind nicht vorgesehen. Die wasserwirtschaftliche Funktion ist mit den vorgesehenen naturschutzfachlichen Maßnahmen vereinbar, da die Fläche naturnah gestaltet wird und die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

4.13 Belange des Verkehrs

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Straßen „Weller Weg“ sowie „Beetenweg“ verkehrlich angebunden. Während die westlich gelegenen Grundstücke direkt an den „Weller Weg“ angeschlossen werden, erfolgt die Erschließung der Grundstücke im Osten des Plangebietes an den „Beetenweg“ zum Teil durch eine neu anzulegende Planstraße. Diese bildet sich in Form einer Stichstraße aus.

Der „Weller Weg“ und „Beetenweg“ kreuzen sich rd. 65 m nördlich mit der „Wesseloher Straße“ (K 32). Dabei handelt es sich um eine Kreisstraße, die das Plangebiet mit dem Wesseloher Siedlungskern sowie den umliegenden Ortschaften verbindet. Südlich mündet der „Weller Weg“ zudem in die Kreisstraße „Fischbachstraße“ (K 31). Über diese ist eine Anbindung an den Siedlungsbereich der Stadt Schneverdingen gewährleistet.

ÖPNV

Das Plangebiet ist über die rd. 350 m entfernte Bushaltestelle „Wesseloh Laubstraße“ an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle wird von den Buslinien 100, 101 und 110 bedient, welche eine Verbindung zum Schneverdinger Bahnhof sowie den umliegenden Ortschaften (Wümmegrund, Insel) gewährleisten. Aufgrund der ländlichen Lage handelt es sich um einen begrenzte Bedienungshäufigkeit.

E-Mobilität

Die nächsten Ladestationen für Elektro-Mobilität können dem Ladesäulenregister³ der Bundesnetzagentur entnommen werden.

4.14 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist.

Neben hochwasserbedingten Überschwemmungen kann es auch aufgrund von Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Im Gegensatz zu Hochwassern können diese räumlich ubiquitär auftreten, d.h. unabhängig von der Nähe zu großen Gewässern. Zur Überprüfung des Starkregenrisikos hat das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) im November 2024 Starkregenhinweiskarten für das Land Niedersachsen veröffentlicht. Diese enthalten zu erwartende Überflutungstiefen sowie Fließgeschwindigkeiten für die Szenarien eines außergewöhnlichen (SRI 7) sowie extremen (100 mm/qm/h) Ereignisses.

³ Bundesnetzagentur (2025): Ladesäulenregister. Abzurufen auf: <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/E-Mobilitaet/Ladesaeulenkarte/Karte/start.html>.

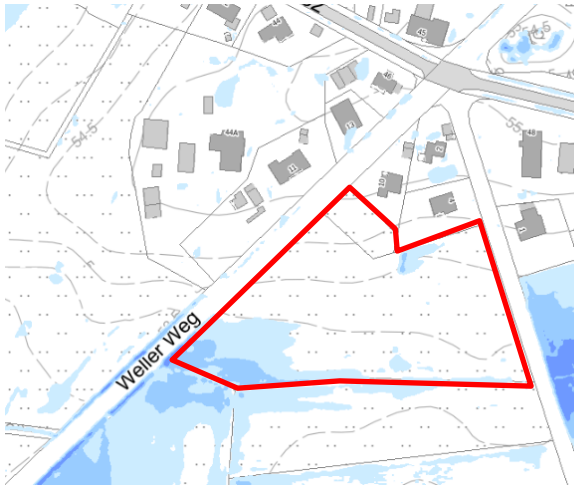


Abbildung 7: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten des BKG (Überflutungstiefen-außergewöhnliches Ereignis)

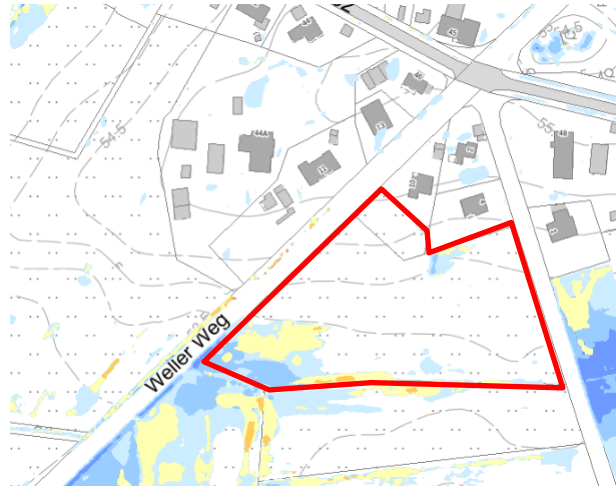


Abbildung 8: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten des BKG (Fließgeschwindigkeiten-außergewöhnliches Ereignis)

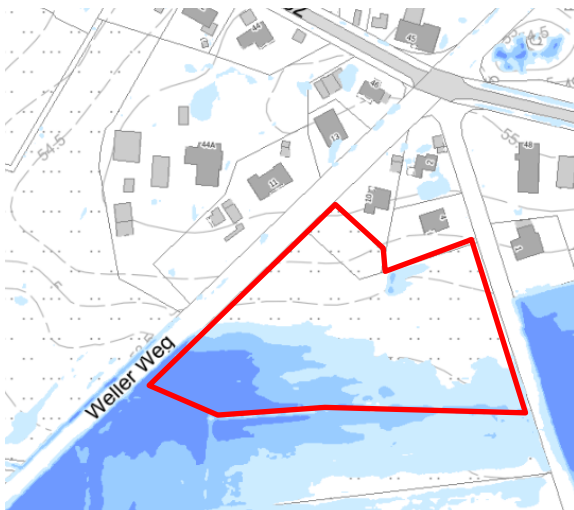


Abbildung 9: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten des BKG (Überflutungstiefen-extremes Ereignis)

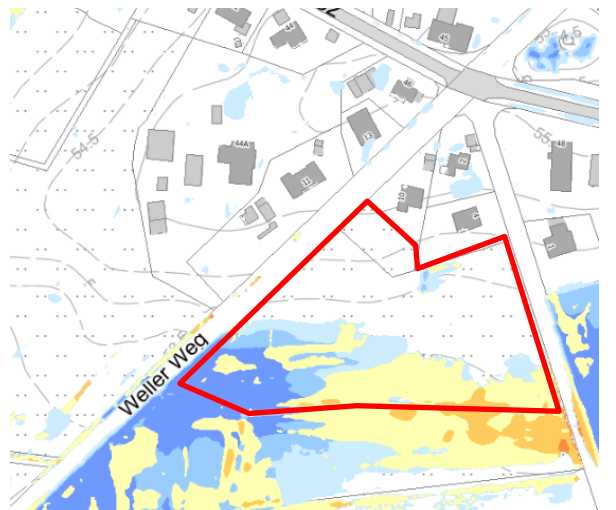


Abbildung 10: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten des BKG (Fließgeschwindigkeiten-extremes Ereignis)

Die Auswertung der Karten zeigt für das außergewöhnliche Ereignis (SRI 7) im südwestlichen Bereich des Plangebietes Überflutungstiefen von bis zu 50 cm. Fließgeschwindigkeiten bewegen sich überwiegend im Bereich von bis zu 0,5 m/s, erreichen vereinzelt jedoch auch schon Werte von bis zu 1,0 m/s.

Für das extreme Starkregenereignis (100 mm/qm/h) zeigt sich eine deutlich stärkere Betroffenheit des Plangebietes, sowohl was die Überflutungstiefen als auch die Fließgeschwindigkeiten betrifft. Dabei ist zum einen eine größere Fläche betroffen, zum anderen nehmen auch die Werte zu. So ergeben sich bei den Überflutungstiefen von bis zu 100 cm sowie Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2,0 m/s.

Die Planung reagiert mit gezielten Maßnahmen auf diese möglichen Starkregenfolgen. Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades, die dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen dient, wird eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,25 festgesetzt. Ab einer Versiegelungsrate von 30 % sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig, und Vorgartenflächen dürfen gemäß örtlicher Bauvorschrift nicht versiegelt werden.

Weiterhin sieht die Planung eine öffentliche Grünfläche vor, die sich durch den zentralen sowie südlichen Bereich des Plangebietes zieht und insbesondere im südlichen Bereich eine wichtige Retentionsfläche bildet. Die Grünfläche dient dazu, die besonders gefährdeten Flächen von einer Bebauung freizuhalten und die natürlichen Rückhalte- und Versickerungsfunktionen zu stärken.

4.15 Kampfmittel

Die Stadt Schneverdingen hat im Rahmen der vorliegenden Planung eine Luftbilddauswertung zur Prüfung eines möglichen Kampfmittelverdachts für den Geltungsbereich durchführen lassen. Diese kam zu dem Ergebnis, dass keine Kampfmittelbelastung zu vermuten ist.

Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollte bei Erd- und Bauarbeiten / Eingriffen in den Untergrund der Verdacht auf andere Kampfmittel (z.B. Munition, Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) aufkommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist die zuständige nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Telefon: 0511 106-3000) des LGLN, Regionaldirektion Hannover, Marienstraße 34, 30171 Hannover umgehend zu informieren.

4.16 Altlasten

Nach dem NIBIS Kartenserver, letzter Zugriff am 15.04.2025, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltslasten innerhalb des Geltungsbereiches.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses dem Landkreis Heidekreis als Unterer Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Schneverdingen führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zur Planung vorgebracht.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die weitere Entwurfsbearbeitung eingestellt. Wesentliche Hinweise betrafen insbesondere die Vermaßung und redaktionelle Überarbeitung der Planzeichnung, die Ergänzung der Begründung zu Daseinsvorsorge, Geruchsmissionen, Oberflächenentwässerung, Löschwasserversorgung und Abfallentsorgung sowie die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange. Ferner wurden Vorgaben zur Außenbeleuchtung ergänzt und die grünordnerischen sowie naturschutzfachlichen Festsetzungen fortentwickelt.

Die vollständige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen war Gegenstand der Beratungen über den Entwurf des Bebauungsplans.

5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zur Planung vorgebracht.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Wesentliche Hinweise betrafen insbesondere die Vermaßung und redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen, die naturschutzfachliche Eingrünung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen, den Artenschutz, die Berücksichtigung landwirtschaftlich bedingter Immissionen sowie Belange der Abfallentsorgung, der Erschließung und der technischen Infrastruktur. Die Begründung wurde insbesondere hinsichtlich der Sicherung der landschaftlichen Eingrünung und der Gestaltung von Dachaufbauten klarstellend bzw. redaktionell ergänzt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zudem Bedenken hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen eines angrenzenden Wohngrundstücks durch die geplante Bebauung sowie der Wunsch nach einer weitergehenden Freihaltung von Bebauung vorgebracht. Nach Prüfung und Abwägung wurde an den vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen festgehalten.

Die vollständige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen war Gegenstand der Beratungen über den Bebauungsplan.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung setzt der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA) im Sinne des § 4 BauNVO fest. Die Allgemeinen Wohngebiete werden entsprechend der geplanten Erschließung und der vorgesehenen Grün- und Retentionsflächen in mehrere Teilbereiche gegliedert. Es gelten einheitliche Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, *Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO, und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO* werden dabei gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zudem sind *Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO*, die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) allgemein zulässig sind, im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

. Begründet wird dies mit dem städtebaulichen Ziel, ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Gebiet zu entwickeln, dessen Nutzungen sich verträglich in die bestehende Ortslage Wesseloh einfügen. Die ausgeschlossenen bzw. nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können aufgrund ihrer Betriebsstrukturen, ihres Flächenbedarfs sowie der mit ihnen regelmäßig verbundenen Verkehrs- und Immissionswirkungen zu Störungen der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung führen. Sie entsprechen zudem nicht der ländlich geprägten, kleinteiligen Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und verträglichen Ausnutzung der Grundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Die gewählte GRZ berücksichtigt die Ortsrandlage und schafft eine aufgelockerte Bebauungsstruktur. Grundstücksversiegelungen durch Hauptanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO sind ab einer Versiegelungsrate von 30% (GRZ I und GRZ II) wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, die eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch den Belag selbst oder über ausreichend offene Fugen in den Untergrund ermöglichen. Hierzu zählen beispielsweise Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder vergleichbare versickerungsfähige Beläge. Nicht hierunter fallen vollständig wasserundurchlässige Befestigungen wie Asphalt, Betonflächen oder Pflasterungen mit dauerhaft geschlossenen bzw. versiegelten Fugen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl I von 0,25 darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,375 überschritten werden. Die zulässige Gesamtversiegelung beträgt damit maximal 37,5 % der jeweiligen Grundstücksfläche. Da die Verpflichtung zur wasserdurchlässigen Ausführung befestigter Nebenflächen erst ab einer Versiegelungsrate von insgesamt 30 % greift, betrifft diese Regelung rechnerisch den Bereich zwischen 30 % und 37,5 % der Grundstücksfläche, mithin bis zu 7,5 Prozentpunkte der Grundstücksfläche.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) auf maximal eines begrenzt. Diese Vorgabe leitet sich aus den vorhandenen dörflichen Siedlungsstruktur ab und entspricht der zuvor formulierten städtebaulichen Zielsetzung.

In Anlehnung an die zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die Traufhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten auf 59,25 m ü. NHN und die Firsthöhe auf 63,25 m ü. NHN begrenzt. Ausgehend von der festgesetzten Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) von 54,75 m ü. NHN entspricht dies einer tatsächlichen Traufhöhe von maximal 4,50 m sowie einer Firsthöhe von maximal 8,50 m. Die Höhenfestsetzungen stehen im Zusammenhang mit den geotechnischen und hydrogeologischen Rahmenbedingungen im Plangebiet. Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist eine Aufhöhung der Baugrundstücke erforderlich, um eine schadlose Oberflächenentwässerung sicherzustellen und insbesondere den erforderlichen Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsmulden und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einhalten zu können (vgl. Kapitel 4.12).

Tabelle 1: Höhenangaben im Plangebiet

Gebiet	Höhe über NHN	Höhe in NN
Allgemeines Wohngebiet (WA)	OKFF = mind. 54,75 m ü. NHN	OKFF = mind. 0,30 m
	TH = 59,25 m ü. NHN	TH = 4,50 m
	FH = 63,25 m ü. NHN	FH = 8,50 m

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der First des Gebäudes als oberster Punkt der Dachkonstruktion. Für die Traufhöhe gilt als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche. Die Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie Zwerchgiebel und Gauben bis zu max. 1/3 der Breite der jeweiligen

Dachansichtsfläche. Zusätzlich sind die seitlichen Dachüberstände der untergeordneten Bauteile bis zu einer Länge von jeweils 0,50 m inklusive ihrer Dachrinnen zulässig.

Die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen unterstützt eine maßstäbliche, eingeschossige Bebauung und trägt dazu bei, dass sich die künftigen Gebäude in die ländlich geprägte Siedlungsstruktur der Umgebung einfügen. Zugleich wird durch die Höhenfestsetzungen eine übermäßige bauliche Dominanz gegenüber der vorhandenen Nachbarschaft sowie gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum vermieden.

Die Regelung, dass untergeordnete Bauteile wie Zwerchgiebel und Gauben bei der Ermittlung der Traufhöhe außer Betracht bleiben, ermöglicht eine ortsbildverträgliche und gestalterisch angemessene Dachausbildung. Durch die Begrenzung dieser Bauteile auf maximal ein Drittel der Breite der jeweiligen Dachansichtsfläche wird sichergestellt, dass sie dem Hauptdach deutlich untergeordnet bleiben und die festgesetzte Traufhöhe nicht durch großflächige Dachaufbauten unterlaufen wird. Die ergänzende Zulässigkeit seitlicher Dachüberstände einschließlich Dachrinnen bis zu jeweils 0,50 m dient der konstruktiven und gestalterischen Ausführung dieser untergeordneten Bauteile, ohne die Höhenbegrenzung in ihrer städtebaulichen Wirkung in Frage zu stellen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Anlehnung an die bestehende Siedlungsstruktur eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 18 m bei Einzelhäusern nicht überschritten werden darf. Die Gebäude sind demnach mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; maßgeblich sind die Abstandsvorschriften des niedersächsischen Bauordnungsrechts.

Für die Allgemeinen Wohngebiete verlaufen die Baugrenzen, abgeleitet aus der Bestandsbebauung, mit einem Abstand von 5 m zu den vorhandenen Erschließungsstraßen „Weller Weg“ und „Beetenweg“. Hierdurch werden angemessene Vorgartenzonen gesichert und eine ortsbildverträgliche Stellung der Gebäude entlang der Straßenräume unterstützt. Im südlichen Bereich springt die straßenbegleitende Baugrenze gegenüber dem Weller Weg um 7,00 m zurück. Hierdurch wird ein größerer Abstand zu den im Straßenraum vorhandenen Bäumen gewahrt, sodass Beeinträchtigungen der Kronen- und Wurzelbereiche durch bauliche Anlagen vermieden werden.

Im nördlichen Bereich schließen die Baugrenzen an die Grenze des Geltungsbereichs an. Dadurch wird unabhängig von der derzeitigen Grundstücksaufteilung eine Bebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung ermöglicht. Zugleich wird eine flexible Ausnutzung der Baugrundstücke gewährleistet, ohne dass die städtebauliche Ordnung beeinträchtigt wird.

Im östlichen Bereich des Plangebietes werden Baugrenzen mit einem Abstand von 3,00 m zur neu geplanten Stichstraße sowie zur öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Der Abstand zur Planstraße entspricht dem üblichen Mindestabstand zur Erschließungsfläche und ermöglicht in diesem Bereich eine zweckmäßige Grundstücksausnutzung. Der Abstand zur öffentlichen Grünfläche stellt sicher, dass zwischen Bebauung und Grünfläche ein angemessener räumlicher Abstand verbleibt und die Funktion der Grünfläche nicht durch heranrückende Bebauung beeinträchtigt wird.

6.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) die maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung einer kleinteiligen, aufgelockerten Bebauungsstruktur und entspricht der dörflich geprägten Umgebung sowie der Lage am Siedlungsrand. Zugleich wird einer unverhältnismäßigen Verdichtung und einem hiermit verbundenen erhöhten Stellplatz- und Verkehrsbedarf entgegengewirkt.

6.5 Mindestgrundstücksgröße

Ergänzend zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² pro Einzelhaus (E) festgesetzt. Hierdurch wird den dörflichen Strukturen sowie der Ortsrandlage Rechnung getragen und zugleich eine dem Umfeld angepasste Bebauungsdichte sichergestellt.

6.6 Straßenverkehrsfläche

Zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird im östlichen Bereich des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese bildet sich in Form einer Stichstraße mit einer Breite von 8 m und anschließender Wendemöglichkeit für Pkw aus.

6.7 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden in den nicht überbaubaren Flächen zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig. Dies gilt entsprechend auch für die Flächen zwischen der jeweiligen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der gedachten geradlinigen Verlängerung der straßenseitigen Baugrenze bis zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. Mit dieser Festsetzung soll eine unverhältnismäßige Versiegelung in den Vorgartenbereichen durch Nebenanlagen sowie eine unerwünschte Wirkung auf das Straßenbild vermieden werden. Die Festsetzung dient auch dem Schutz der Straßenbäume im Südwesten des Plangebiets im Bereich des Beetenwegs und des Weller Wegs. Die Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen, Zufahrten und Wege.

6.8 Regelungen für den Oberflächenabfluss

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 wird festgesetzt, dass anfallendes Regenwasser befestigter Oberflächen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. bei öffentlichen Flächen im öffentlichen Raum zu versickern oder auf dem jeweiligen Grundstück zu verwenden ist. Die Versickerung auf den privaten Grundstücken darf ausschließlich über flache Versickerungsmulden mit einer Tiefe von 0,3 m erfolgen. Das Wasser muss den Versickerungsmulden oberflächlich zugeführt werden. Der Abstand der Versickerungsmulden zum Gebäude muss mindestens dem 1,5-Fachen der Baugrubentiefe des Gebäudes entsprechen.

Unterirdische Versickerungslösungen wie Rigolen und Sickerschächte sind nicht möglich. In den Bereichen der Baugrundstücke, in denen die Versickerungsmulden zur Oberflächenentwässerung gelegen sind, muss das Baugrundstück auf mindestens 54,55 m ü. NHN aufgehöhht werden. Die Festsetzungen ergeben sich aus den Ergebnissen der vorliegenden Baugrunduntersuchung und dienen der Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet.

6.9 Festsetzungen zum Klimaschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in Verbrennungsanlagen die Verwendung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Öl, Erdgas) sowie die Verbrennung von Abfällen aller Art nicht zulässig ist. Diese Festsetzung dient der Reduzierung von Treibhausgasemissionen und der Förderung erneuerbarer Energien.

Darüber hinaus wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen sowie die Dächer von Nebenanlagen ab einer Größe von 30 m² mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen sind. Zur Begrünung sind standortgerechte Kräuter- und Gräserarten zu verwenden, um die ökologische Funktion und die Anpassungsfähigkeit an den Standort zu gewährleisten. Dächer mit einer Neigung von mehr als 20° sind von dieser Verpflichtung ausgenommen.

Die Festlegung einer Mindestgröße von 30 m² dient der Verhältnismäßigkeit. So ist bei kleineren Dachflächen der ökologische Nutzen einer Begrünung im Verhältnis zum baulichen und finanziellen Aufwand gering. Darüber hinaus sind Dächer mit einer Neigung von mehr als 20 Grad aus technischen Gründen von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf begrünten Dächern ist ausdrücklich zulässig. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind außerdem Dachflächenbereiche, die für Tageslicht-Beleuchtungselemente (z. B. Wintergärten oder Oberlichter) genutzt werden.

6.10 Zufahrten

Je Einzelhaus ist maximal eine Zufahrt von 5,00 m Breite zulässig. Diese muss auch den Zugang zum Grundstück enthalten. Dadurch wird eine übermäßige Versiegelung der Vorgartenbereiche vermieden, das Straßenbild geordnet gestaltet und die Verkehrssicherheit im Wohngebiet erhöht.

6.11 Öffentliche Grünfläche

Anpflanzungen auf öffentlicher Grünfläche „Retention“

Die am südlichen Rand des Plangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retention“ übernimmt mehrere städtebauliche, wasserwirtschaftliche und grünordnerische Funktionen. Sie dient insbesondere der Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, der Freihaltung der hierfür erforderlichen Flächen sowie der Ausbildung eines dauerhaft begrünten Übergangs zwischen dem Wohngebiet und der freien Landschaft.

Zur ökologischen Aufwertung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes wird die öffentliche Grünfläche zugleich von einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB überlagert. Innerhalb dieser Fläche ist eine flächendeckende Anpflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern festgesetzt. Die Bepflanzung erfolgt im Rastermaß von 1,50 m × 1,50 m. Die Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt und mit einer Pflanzhöhe von 60–100 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die zulässigen Arten ergeben sich aus der festgesetzten Pflanzliste.

Durch die Kombination der öffentlichen Grünfläche mit der überlagernden Anpflanzfestsetzung sowie den konkretisierenden Vorgaben zu Art, Umfang und Qualität der Bepflanzung wird die

für die landschaftliche Einbindung des Baugebietes erforderliche Eingrünung verbindlich planungsrechtlich gesichert. Einer zusätzlichen Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bedarf es zur Erreichung dieses Planungsziels daher nicht.

Pflanzliste:

Sträucher

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Weide	z.B. <i>Salix aurita</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

6.12 Naturschutzfachlich-grünordnerische FestsetzungenAnpflanzungen auf privaten Flächen

Zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Förderung eines ortsbildprägenden, klimatisch wirksamen und ökologisch wertvollen Baumbestandes werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Pflanzverpflichtungen festgesetzt.

Pro angefangene 700 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum aus der nachstehenden Gehölzartenauswahl zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind als Hochstamm mit einer Qualität von mindestens zweimal verpflanzt und einem Stammumfang von 12–14 cm herzustellen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Pflanzliste:

Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Obstbäume: Apfel, Birne, Pflaume/Zwetschge,
Süß-/Sauerkirsche in Sorten

Eingriffsminderung /vorsorgender Artenschutz

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Verursacher artgleich zu ersetzen. Zum Schutz der bestehenden Bäume ist zudem der festgesetzte Kronentraufbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf Tiere wird die Grundstücks- und Gebäudeaußenbeleuchtung auf das notwendige Maß beschränkt. Zulässig sind lediglich bewegungsgesteuerte oder mit Abschaltvorrichtungen versehene Beleuchtungen für Zuwegungen und Hauseingangsbereiche. Darüber hinaus sind ausschließlich gerichtete und UV-arme Lichtquellen zulässig. Die Festsetzungen dienen der Reduzierung von Lichtimmissionen und dem Schutz lichtsensibler Arten, insbesondere von Insekten und Fledermäusen.

Bodenbewegungen und Geländemodellierungen werden auf das notwendige Maß begrenzt und sind nur zulässig, soweit sie der Herstellung der festgesetzten Höhenlage baulicher Anlagen, der Oberflächenentwässerung, der Herstellung von Zufahrten oder der zweckentsprechenden Gestaltung der Außenanlagen dienen. Die Festsetzung dient dem vorsorgenden Bodenschutz und der Minimierung von Eingriffen in den natürlichen Bodenhaushalt.

Zur Vermeidung unverträglicher Geländesprünge sind Geländeaufhöhungen an den Grundstücksgrenzen auf die natürliche Geländehöhe abzuböschten. Zudem werden Stützmauern, Winkelstützen und vergleichbare Anlagen in ihrer sichtbaren Höhe begrenzt; größere Höhenunterschiede sind durch Böschungen oder gestaffelte Geländemodellierungen auszugleichen. Die Festsetzungen dienen der landschaftsangepassten Einbindung des Wohngebietes, der Vermeidung technisch wirkender Geländesicherungen sowie einem verträglichen Übergang zwischen benachbarten Grundstücken und öffentlichen Räumen.

7 Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Für den Bebauungsplan Wesseloh Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“ der Stadt Schneverdingen werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wesseloh Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“.

2. Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Dächer, wie Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Dies gilt nicht für Carports, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Wintergärten, Eingangs- und Terrassenüberdächern sowie untergeordnete Dachaufbauten.

Für die Eindeckung geneigter Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachziegel und Dachsteine in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. begrünte Dächer, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Reetdächer sind zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung sind unzulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3009 (Oxidrot),

3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3031 (Orientrot) und 7016 (Anthrazitgrau), 8012 (Rotbraun), 8022 (Schwarzbraun) und 9004 (Signalschwarz).

Begründung: Die Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen der Sicherung eines harmonischen, ortsbildgerechten Erscheinungsbildes innerhalb des Baugebietes. Durch die Beschränkung auf geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 30° wird die Neubebauung in ihrer Gestalt an die vorhandene, überwiegend traditionelle Dachformensprache angepasst. Carports, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Wintergärten, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie untergeordnete Dachaufbauten sind von diesen Vorgaben ausgenommen, da sie aufgrund ihrer Funktion, Größe oder untergeordneten Wirkung das Erscheinungsbild der Hauptgebäude und damit das Ortsbild nicht in vergleichbarer Weise prägen. Zugleich wird damit den besonderen funktionalen und konstruktiven Anforderungen dieser baulichen Anlagen Rechnung getragen und eine wirtschaftlich angemessene Ausführung ermöglicht. Als untergeordnete Dachaufbauten im Sinne der örtlichen Bauvorschrift gelten hierbei Dachaufbauten, deren Gesamtbreite ein Drittel der jeweiligen Traufwandlänge nicht überschreitet. Durch diese Begrenzung wird sichergestellt, dass die Dachaufbauten gegenüber der Hauptdachfläche gestalterisch zurücktreten und die charakteristische Wirkung der festgesetzten Dachform gewahrt bleibt.

Die Vorgaben zu Materialien und Farbtönen gewährleisten weiterhin eine einheitliche und ruhige Dachlandschaft, die sich in das gewachsene Ortsbild einfügt. Gleichzeitig wird durch die ausdrückliche Zulässigkeit von Reet- und Gründächern sowie von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie eine zeitgemäße, ökologische Bauweise unterstützt, ohne das gestalterische Gesamtbild zu beeinträchtigen.

3. Fassadengestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude in gedeckten, ortsbildverträglichen Farbtönen auszuführen. Zulässig sind insbesondere weiße, gebrochen weiße, beige, sandfarbene, hellgraue sowie erdige Farbtöne. Ebenfalls zulässig sind Sichtmauerwerk, Verblendmauerwerk und Klinker in naturroten, rotbraunen, braunen oder sandfarbenen Farbtönen sowie Holzfassaden in naturbelassener, lasierter oder gedeckter Ausführung.

Grelle, leuchtende, stark glänzende oder reflektierende Fassadenfarben und -materialien sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Signal-, Neon- und Metallicfarben.

Untergeordnete Bauteile wie Fenster, Türen, Faschen, Sockel, Gesimse, Verschattungsanlagen, Brüstungen und sonstige Fassadendetails dürfen abweichend gestaltet werden, sofern sie dem Gesamtbild des Gebäudes untergeordnet bleiben.

Als Orientierung für zulässige Putz- und Anstrichfarben gelten insbesondere folgende RAL-Farbtöne oder ihnen entsprechende Farbtöne: RAL 9001 Cremeweiß, RAL 9002 Grauweiß, RAL 9010 Reinweiß, RAL 9016 Verkehrsweiß, RAL 1013 Perlweiß, RAL 1014 Elfenbein, RAL 1015 Hellelfenbein, RAL 1001 Beige, RAL 1019 Graubeige.

Begründung: Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen der Sicherung eines harmonischen, ortsbildgerechten Erscheinungsbildes innerhalb des Baugebietes. Durch die Beschränkung auf gedeckte, ortsbildverträgliche Farbtöne sowie natürliche und regionaltypische Materialien wird gewährleistet, dass sich die Neubebauung gestalterisch in das vorhandene Ortsbild einfügt. Die Zulässigkeit von Sicht- und Verblendmauerwerk, Klinkerfassaden sowie Holzfassaden ermöglicht zugleich eine zeitgemäße und vielfältige architektonische Ausgestaltung, ohne den gestalterischen Zusammenhang des Wohngebietes zu beeinträchtigen. Der Ausschluss greller, stark glänzender oder reflektierender Materialien und Farbtöne dient der

Vermeidung störender Fernwirkungen und unterstützt eine ruhige, dörflich geprägte Gesamtwirkung des Baugebietes. Gleichzeitig bleiben für untergeordnete Bauteile ausreichende Gestaltungsspielräume erhalten.

4. Einfriedung

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) ausschließlich geschnittene oder freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Hierzu zählen insbesondere Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Hasel, Schlehe, Holunder und Liguster.

Die mit dem Wort „insbesondere“ eingeleitete Aufzählung der Gehölzarten ist beispielhaft und nicht abschließend. Neben den ausdrücklich genannten Arten können auch andere heimische, standortgerechte und für die Ausbildung geschnittener oder freiwachsender Hecken geeignete Gehölze verwendet werden. Maßgeblich ist, dass die Gehölze eine dauerhafte lebende Einfriedung ausbilden und den mit der Festsetzung verfolgten gestalterischen und ökologischen Zielsetzungen entsprechen. Nichtheimische Ziergehölze wie Kirschlorbeer, Thuja oder Scheinzypresse werden hiervon nicht erfasst.

Die Hecken können mit dahinterliegenden, dem Grundstück zugewandten durchbrochenen Zaunanlagen kombiniert werden. Zulässig sind beispielsweise Stabgitterzäune, Maschendrahtzäune, Holzzäune oder vergleichbare offene Zaunanlagen. Die Höhe der Zaunanlage darf die Entwicklungshöhe der Hecke nicht übersteigen. Einfriedungen zwischen privaten Nachbargrundstücken sind als geschnittene oder freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen der vorgenannten Arten und/oder als durchbrochene Zaunanlagen zulässig. Weiterhin ist eine Kombination entsprechend des Absatzes 2 zulässig.

Geschlossene oder überwiegend blickdichte Einfriedungen sowie nicht lebende Sichtschutz- oder Verblendungselemente, insbesondere aus Kunststoff, Metall oder vergleichbaren Materialien, sind unzulässig.

Begründung: Die Festsetzung dient der Erhaltung und Förderung eines grünen Straßenraumes und der Sicherstellung einer gestalterisch harmonischen Erscheinung des Baugebietes. Durch die Verwendung heimischer Gehölze wird zudem ein Beitrag zur ökologischen Aufwertung und zur Förderung der Biodiversität geleistet. Die Begrenzung der Zaunhöhe auf Wuchshöhe der Hecke stellt sicher, dass die Hecke das Erscheinungsbild prägt und technische Zaunanlagen in den Hintergrund treten. Zwischen privaten Nachbargrundstücken wird eine größere Gestaltungsfreiheit eingeräumt, da diese Einfriedungen den öffentlichen Raum weniger stark prägen. Hecken und offene Zaunanlagen unterstützen auch hier eine angemessene Durchgrünung und ein verträgliches nachbarschaftliches Erscheinungsbild. Der Ausschluss geschlossener oder überwiegend blickdichter Einfriedungen sowie nicht lebender Sichtschutz- und Verblendungselemente, insbesondere aus Kunststoff, Metall oder vergleichbaren Materialien, soll eine Abschottung der Grundstücke und eine gestalterische Zergliederung des Baugebietes verhindern. Die Festsetzung schafft damit einen angemessenen Ausgleich zwischen den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer nach

Abgrenzung und Privatsphäre und den öffentlichen Belangen an einem offenen, grünen und gestalterisch hochwertigen Wohnumfeld.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie

gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

Begründung: Die Aufnahme dieses Hinweises dient der Klarstellung, dass Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können. Dadurch wird die Einhaltung der gestalterischen und städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes sichergestellt und die Verbindlichkeit der örtlichen Bauvorschriften unterstrichen.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 13.770 m² auf.

Allgemeine Wohngebiete	8.778 m ² m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	613 m ²
Öffentliche Grünfläche	4.183 m ²
Zweckbestimmung Retention	4.183 m ²
Davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4.183 m ²
Wasserflächen / Graben	197 m ²

8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“ beige-fügt.

Schneverdingen, den

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Schneverdingen verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, im Sinne einer maßvollen Entwicklung der Ortschaft Wesseloh Bauplätze zu schaffen und damit eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Ortsteils zu ermöglichen.

Dabei handelt es sich um eine Arrondierung bestehender Siedlungsstrukturen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aktuell bestehen keine alternativen Grundstücke, um ein Wohnungsangebot zu schaffen. Die beabsichtigten Planungen lassen sich mit dem aktuellen Planungsrecht nicht realisieren. Demnach beschließt die Stadt Schneverdingen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/ Beetenweg“.

Im 13.770 m² großen Plangebiet werden Allgemeine Wohnbaugebiete mit Grundflächenzahl 0,25 festgesetzt, daneben Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Öffentliche Grünfläche mit Anpflanzgebot und in sehr geringem Umfang Wasserfläche.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Der Bebauungsplan umfasst überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Geltungsbereich grenzt an den Innenbereich an. Es handelt sich nicht um eine isolierte Freifläche.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der Umgebung befindet sich weitere Wohnnutzung. Ein Störfall-Betrieb wird durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Störfall-Betriebe. Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

Der Bebauungsplan begrenzt die Anzahl der Geschosse. Die Bebauung kann sich somit in die Wohnbebauung der Umgebung einfügen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Wümmeniederung* (EU-Kennzahl: 2723-331) liegt rund 1,2 km nördlich des Plangebietes. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet *Lüneburger Heide* (EU-Kennzahl: DE2725-301) befindet sich westlich in einer Entfernung von rund 5,5 km.⁴

Aufgrund der Distanz zwischen den Natura 2000- Gebieten und dem Plangebiet und fehlender Fernwirkungen der Planung sind negative Auswirkungen auf die Planung nicht ersichtlich. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine isolierte Freifläche in Anspruch genommen. Die Umgebung des Plangebiets bereits durch Bebauung geprägt, zudem kann die bestehende Infrastruktur für die Erschließung verwendet werden. Das Plangebiet wird nur im notwendigen Maß versiegelt.

Die Stadt Schneverdingen hat festgestellt, dass in der Ortschaft Wesseloh keine Baugrundstücke mehr vorhanden sind. Auch in Gebieten, in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, stehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Stadt keine Baulücken mehr dem Markt zur Verfügung.

Insofern ist es aus Sicht der Stadt Schneverdingen gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine

⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Natur. (Zugriff: Mai 2025)

weitere bauliche Entwicklung der Ortschaft Wesseloh bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1a Abs. 5 BauGB]

Zur Berücksichtigung der Belange der Klimaanpassung wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt, dass Dächer von Garagen, einschließlich Carports, überdachten Stellplätzen sowie von baulichen Nebenanlagen ab einer Größe von 30 m² mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten sind. Diese trägt durch Verdunstungskühlung und temporäre Wasserspeicherung zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Entlastung der Entwässerungsinfrastruktur bei.

Zur weiteren Begrenzung der Flächenversiegelung wird zudem eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,25 festgesetzt. Darüber hinaus sind Versiegelungen durch Haupt- und Nebenanlagen ab einer Versiegelungsrate von 30 % in wasserdurchlässiger Ausführung vorzunehmen. **Ergänzend hierzu wird durch § 9 Abs. 2 der NBauO die Versiegelung von Vorgartenflächen, insbesondere in Form von Schottergärten, ausgeschlossen. Ein Hinweis auf die Regelungen der NBauO wurde auf der Planzeichnung aufgenommen.**

Die vorgenannten Festsetzungen bzw. Vorschriften tragen zur Minimierung von Hitzeinseln im Siedlungsbereich und zur Erhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens bei. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zum Schutz vor den Folgen von Starkregenereignissen.

Zusätzlich zu den genannten örtlichen Bauvorschriften und Festsetzungen ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind die im Plangebiet vorhandenen Bestandsbäume als zu erhalten festgesetzt. Sowohl diese Maßnahmen als auch die öffentliche Grünfläche, die für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen ist, leisten einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

Durch den Bebauungsplan wird eine zusätzliche Versiegelung und Überbauung einer landwirtschaftlich als Grünland genutzten Fläche ermöglicht. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die nach den Maßgaben des Naturhaushaltes kompensiert werden müssen.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befinden sich weder Schutzgebiete noch nach Naturschutzrecht geschützte Objekte. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das Naturschutzgebiet *Oberes Fintautal* (ND HK 00032) in einer Entfernung von ca. 700 m südlich und das Naturschutzgebiet *Obere Wümmeniederung* (NSG LÜ 00146) in einer Entfernung von ca. 1,2 km nördlich.⁵

Negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind aufgrund fehlender Fernwirkungen der Planung und der Distanz zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

Weder im Plangebiet noch im Umfeld sind Nutzungen ersichtlich, die aufgrund von Lärmimmissionen einer Umsetzung der Planung entgegenstehen würden. Es liegt ein Geruchsimmisionsgutachten vor, welches insbesondere die Gerüche der umliegenden Tierhaltungen betrachtet. Die hier prognostizierten Immissionswerte im Bereich des Plangebietes liegen unterhalb des Immissionsgrenzwertes für Wohngebiete nach TA Luft, bis 10 % Geruchsstunden der Jahresstunden.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Ein im Süden verlaufender Graben liegt teilweise innerhalb des Plangebiets. Durch die angrenzend festgesetzte Anpflanzfläche ist er vor negativen Auswirkungen durch die Planung geschützt.

⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Natur. (Zugriff: Mai 2025)

Landschaftsplanung

Das Plangebiet befindet sich nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) in einem Bereich ohne Kategorie bzw. mit der Zielkategorie „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung“. ⁶

Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Landkreis Heidekreis ist die zuständige regionale Raumordnungsbehörde. Es liegt derzeit kein regionales Raumordnungsprogramm vor.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Bezüglich des speziellen Artenschutzes liegt ein separates Gutachten vor⁷. Im Folgenden wird eine kurze Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Bewertung wiedergegeben.

Im Jahr 2024 wurden Kartierungen der Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse und Heuschrecken sowie eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potenzialabschätzung.

Die Potentialabschätzung ergab, dass keine weiteren Artengruppen (u.a. Amphibien, Tagfalter, Reptilien, Libellen, Nachfalterarten) von dem Eingriff betroffen sind, da insgesamt keine geeigneten Habitatstrukturen für diese Arten vorhanden sind oder das Untersuchungsgebiet außerhalb ihres Verbreitungsgebietes liegt.

Eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme des Gutachterbüros Lewatana (2026)⁸, die bezüglich einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erstellt wurde, bestätigt u.a. einen Schleiereulen-Brutplatz in 80 m Entfernung zum Plangebiet und enthält weitere Ausführungen zu dieser und weiteren Arten. Eine Änderung der artenschutzrechtlichen Einschätzung ergibt sich nicht.

Brutvögel: Bei Berücksichtigung der Brutzeiten (1. März bis 30. September) im Zuge der Bau- und Feldfreimachungen/Gehölzentfernungen können durch die Planung ausgelöste artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher vermieden werden. Die im Süden innerhalb des Plangebiets vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt; hier wurden die einzigen Brutverdächtige innerhalb des Plangebiets kartiert (Grünfink, Ringeltaube, Amsel).

Für den Brutvogelbestand sind in der Umgebung ausreichend Ausweichhabitate vorhanden.

Fledermäuse: Der im Gutachten genannte potenzielle Quartierbaum wird in der vorliegenden Planung zum Erhalt festgesetzt, wodurch das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bezüglich Verletzungs- und Tötungsverbot sowie Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorab vermieden werden kann.

Auch bezüglich des Störungsverbots wird von einem Nicht-Eintreten ausgegangen. Es wird empfohlen, bei der geplanten Bebauung ein fledermausfreundliches Lichtkonzept anzuwenden, um die negativen Effekte einer Lichtverschmutzung abzumildern.

Heuschrecken: Durch das Planvorhaben werden im Hinblick auf die Artengruppe der Heuschrecken keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

⁶ Landkreis Heidekreis (2013): Landschaftsrahmenplan. Karte 5: Zielkonzept.

⁷ Lewatana (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Wohnbauentwicklung Wesseloh in Schneverdingen. Stand: 14.04.2025

⁸ Lewatana (2026): Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan – Wesseloh Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“.

Fazit

Unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen (Entfernung von Vegetation/Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brutzeit in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar) werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Eine Festsetzung bezüglich der Außenbeeleuchtung im Plangebiet wird aufgenommen.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden im Mai 2025 die Biotoptypen nach Drachenfels⁹ erfasst. Zudem liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹⁰ vor, welcher neben den Erfassungen von Fledermäusen, Brutvögeln und Heuschrecken eine Biotoptypenerfassung beinhaltet. Diese kommt überwiegend zu den gleichen Einstufungen. Abweichungen sind ggf. im unterschiedlichen (jahreszeitlichen) Erfassungszeitpunkt begründet, zudem ist das Plangebiet hier noch nicht exakt abgegrenzt.

Ergänzend liegt eine artenschutzrechtliche Stellungnahme des Gutachterbüros Lewatana vor¹¹, in welcher das Gutachterbüro weitere Informationen zur Fauna des Gebiets fachlich und bezogen auf die Planung einordnet. Schwerpunkt der Diskussion ist ein Brutplatz der Schleiereule in 80 m Entfernung zum Plangebiet.

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet wird überwiegend als Grünland genutzt, welches entsprechend der Artenzusammensetzung als Artenarmes Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT) klassifiziert wird. Gräser wie Weidelgras (*Lolium perenne*), Knautgras (*Dactylis glomerata*) und Rispengras (*Poa trivialis*) dominieren. Als weitere Gräser kommen Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*) und Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) hinzu. Krautige Arten sind in nur geringer Anzahl vertreten, insbesondere Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Weißklee (*Trifolium repens*)

⁹ Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.

¹⁰ Lewatana (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Wohnbauentwicklung Wesseloh in Schneverdingen. Stand: 14.04.2025

¹¹ Lewatana (2026): Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan – Wesseloh Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“.

und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*). Eine Teilfläche im Nordosten des Plangebiets zeigt deutlich nährstoffärmere Verhältnisse auf. Sie wird als Artenarmes Extensivgrünland (GET) eingestuft. Es besteht eine Dominanz von Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*); weitere Arten sind Mausohr-Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Rot- und Schaf-Schwingel (*Festuca rubra* und *F. ovina*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*) sowie Moos. Zum Aufnahmezeitpunkt stellte sich der Bereich als Freizeitfläche dar (Ballspiel-Tore).

Am südlichen Rand des GET-Bereichs wachsen vier kleinere Obstbäume (HBE).

Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Graben (FGZ), welcher zum Aufnahmezeitpunkt trocken war und eine halbruderale Vegetation aufwies. Randlich sind Bäume vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich an der südöstlichen Ecke eine Eiche mit etwa 70 cm Stammdurchmesser. Zwei weitere Eichen mit ca. 70 und 90 cm Stammdurchmesser befinden sich zentral an der Südgrenze sowie eine jüngere Birke mit etwa 30 cm Durchmesser. Außerhalb des Geltungsbereichs stockt eine Feldhecke (Strauch-Baumhecke; HFM) mit Eiche, Hasel, Pappel, Eschereiche und Weide.

Östlich des Geltungsbereichs sind weitere Bäume vorhanden. Im Seitenraum der angrenzenden Straße Beetenweg (OVS) befindet sich eine Obstbaumreihe sowie einzelne Eichen. Am westlich angrenzenden Weller Weg stocken zwei Alt-Eichen mit Stammdurchmessern von 70 und 80 cm, sowie eine Feldhecke (Strauch-Baumhecke; HFM) mit jungen Eichen, Später Traubenkirsche, Ginster, Obstbäumen und Forsythie.

Die Umgebung des Plangebietes wird im nördlichen Bereich durch die Siedlungsbebauung der Ortschaft Wesseloh geprägt (Locker bebautes Einzelhausgebiet: OEL). Im Osten des Plangebietes, schließt neben Wohnbebauung ein landwirtschaftlicher Betrieb samt zugehöriger Grundstücksfläche an das Plangebiet an. Südlich schließt sich beweidetes Grünland an.

Im Zuge der **Brutvogel**kartierungen konnten insgesamt 28 Arten im USG nachgewiesen werden. Für keine Art konnte hierbei ein Brutnachweis erbracht werden, Brutverdacht wurde für 14 Arten dokumentiert, darunter der auf der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen geführte Stieglitz sowie die als gefährdet geltende Feldlerche und Star. Drei Arten wurden im Bereich des linearen Gehölzes im Süden des Plangebiets festgestellt, das teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegt (Amsel, Ringeltaube, Grünfink). Eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme des Gutachterbüros Lewatana (2026) bestätigt einen Schleiereulenbrutplatz in einer Entfernung von etwa 80 m zum Plangebiet.

Bezüglich **Fledermäusen** wurde festgestellt, dass es sich bei der Planfläche primär um ein Funktionsraum untergeordneter Bedeutung für die lokale Fledermausfauna handelt. Es konnten im Untersuchungsgebiet mindestens neun Fledermausarten nachgewiesen werden.

Insgesamt wurden sechs **Heuschrecken**arten nachgewiesen. Im Plangebiet wurden keine besonders oder streng geschützten Arten erfasst.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche voraussichtlich weiterhin als Grünland genutzt werden. Änderungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind nicht ersichtlich.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Das 13.770 m² große Plangebiet umfasst bisher unversiegelte Grünlandfläche.

Das Plangebiet befindet sich in der Bodenlandschaft der fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen sowie in der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Als Bodentyp ist Mittlerer Gley-Podsol ausgeprägt. Die Bodenfunktionen sind gering durch Bodenverdichtung gefährdet. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird als sehr gering eingestuft. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden.¹²

Hinweise über Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.¹³

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung sind Nutzungsänderungen nicht ersichtlich. Änderungen bezüglich des Schutzgutes Fläche und Boden sind daher ebenfalls nicht ersichtlich.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Die Grundwassererneubildungsrate (Referenzzeitraum 1991-2020) liegt zwischen >350 - 400 mm/a. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird überwiegend als gering eingestuft.¹⁴ Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers (Wümme Lockergestein links) wird als gut eingestuft, der chemische Zustand hingegen wird aufgrund von Nitratbelastung als schlecht eingestuft.¹⁵

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.¹⁶

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, einer Überschwemmungsgebiets Verordnungsfläche oder einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.¹⁷

Am südlichen Plangebeitsrand verläuft ein wenig eingeschnittener Graben, welcher zum Zeitpunkt der Geländebegehung kein Wasser führte. Es handelt sich nicht um ein Verordnungsgewässer.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung sind Nutzungsänderungen nicht ersichtlich. Änderungen bezüglich des Schutzgutes Wasser sind daher ebenfalls nicht ersichtlich.

¹² NIBIS® Kartenserver (2021): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Mai 2025).

¹³ NIBIS® Kartenserver (2021): Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2025).

¹⁴ NIBIS® Kartenserver (2021): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2025).

¹⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. WRRL. (Zugriff: Mai 2025)

¹⁶ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Hydrologie. (Zugriff: Mai 2025)

¹⁷ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Hochwasserschutz. (Zugriff: Mai 2023)

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Das Klima wird auf lokaler Ebene durch die offene Grünlandnutzung und die randlich ausgeprägten Gehölze und den lockeren Siedlungsrand bestimmt.

Der Geltungsbereich liegt in der Klimaregion¹⁸ Maritim-Subkontinentale Region. Hier gibt es eine Mischung aus maritimen und kontinentalen Einflüssen, was zu gemäßigten Temperaturen führt. Die Winter sind etwas kälter und die Sommer wärmer als in der maritimen Region.

Die Jahresdurchschnittstemperatur ist von 8,8 °C (1971-2000) auf 9,5 °C (1991-2020) gestiegen. Der durchschnittliche Jahresniederschlag ist von 763 mm (1971-2000) auf etwa 800 mm (1991-2020) gestiegen.¹⁹

Daten zur konkreten lufthygienischen Situation liegen nicht vor. Die Feinstaubbelastung (PM₁₀)²⁰ über die letzten fünf Jahre betrug im Schnitt 13,4 µg/m³ pro m³.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet selbst ist landschaftlich durch die Grünlandnutzung geprägt. Die Umgebung des Plangebietes wird im nördlichen Bereich durch die Siedlungsbebauung der Ortschaft Wesseloh geprägt. Dabei handelt es sich um für den ländlichen Raum typische Wohnsiedlungen, die sich durch Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss und großen Grundstücken charakterisieren. In der Umgebung sind nach allen Richtungen gliedernde Gehölzstrukturen vorhanden, überwiegend Einzelbäume am Straßen- oder Grabenrand sowie in Gärten. Im Osten des Plangebietes liegt jenseits der Straße „Beetenweg“ ein landwirtschaftlicher Betrieb samt zugehöriger Grundstücksfläche.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche voraussichtlich weiterhin als Grünland genutzt werden. Änderungen hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes sind daher nicht ersichtlich.

¹⁸ LBEG, NIBIS-Kartendserver: Klimaregionen Niedersachsen, Zugriff am 21. Mai 2025

¹⁹ LBEG, NIBIS-Kartendserver: Klimadaten, Zugriff am 21. Mai 2025

²⁰ Umweltkarten Niedersachsen: Mittlere PM₁₀ Belastung 2019 bis 2024, Zugriff am 21. Mai 2025

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Die Fläche des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt und stellt keine besondere Erholungsqualität dar. Innerhalb des Gebiets verlaufen keine Wege. Von den angrenzenden Wegen her ist das Plangebiet als Grünlandfläche erlebbar.

Planungsrelevante Vorbelastungen durch Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlung sind nicht erkennbar. Es befinden sich keine größeren Verkehrsstraßen im Umfeld. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle sind Geruchsimmissionen zu erwarten. Es liegt ein Geruchsimmissionsgutachten²¹ vor, welches insbesondere die Gerüche der umliegenden Tierhaltungen betrachtet. Die hier die prognostizierten Immissionswerte im Bereich des Plangebietes liegen unterhalb des Immissionsgrenzwertes für Wohngebiete nach TA Luft, bis 10 % Geruchsstunden der Jahresstunden.

Innerhalb des Plangebietes und in der unmittelbaren Umgebung befindet sich kein Störfallbetrieb. Erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen liegen nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche voraussichtlich weiterhin als Grünland genutzt werden. Änderungen für das Schutzgut Mensch sind daher nicht ersichtlich.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Hinweise auf Kulturgüter innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

Als sonstiges Sachgut ist die landwirtschaftliche Fläche zu nennen. Auch die innerhalb des Plangebiets befindlichen Alt-Eichen sind zu nennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung des Bebauungsplanes wird keine Nutzungsänderung ermöglicht. Änderungen bezüglich des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht ersichtlich.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Wechselwirkungen zwischen Brutplätzen, Jagd- und Nahrungshabitaten sowie störungsarmen Offenlandbereichen im Umfeld des Plangebiets liegen grundsätzlich bei allen Planungen in zuvor unbebauter Fläche vor.

²¹ Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2024): Geruchsimmissionsgutachten für ein geplantes Wohngebiet in der Ortschaft Wesseloh, Stadt Schneverdingen. 16. Februar 2024

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten mit Grundflächenzahl 0,25 sowie von Straßenverkehrsfläche
- Festsetzung einer Grünfläche mit Anpflanzgebot

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei Umsetzung der Wohngebietsplanung sind infolge von Flächenumnutzungen und insbesondere dauerhafter Versiegelungen mit der Intensivgrünlandfläche und der Extensivgrünlandfläche **Biotoptypen** eher geringerer und kleinflächig mittlerer Wertigkeit betroffen. Während im Bereich der versiegelten Flächen durch Gebäude, Nebenanlagen etc. ein vollständiger Biotopverlust anzusetzen ist, sind in den individuell gestalteten Gärten Biotoptypen der Siedlungsbereiche zu entwickeln, die einen Biotopwert mit grundlegender Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere erreichen können. Im Bereich der geplanten Stichstraße ist eine fast vollständige Versiegelung anzunehmen. Durch die Versiegelungen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes, welche auszugleichen sind.

Demgegenüber ist innerhalb der Pflanzflächen von einer Aufwertung auszugehen. Hier wird eine höhere Biotopvielfalt und Lebensraumqualität erreicht, als sie Grünlandnutzung im Ausgangszustand aufweist. Zudem werden durch die Grünflächenfestsetzung angrenzende Einzelbäume vor negativen Auswirkungen geschützt.

Insbesondere für Tierarten des Siedlungsrandes wie Brutvögeln, aber auch für Insekten und Kleinsäugern etc. werden ausgleichende Lebensraumstrukturen erzielt.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche geht als unbesiedelter Freiraum verloren, wobei insbesondere durch Versiegelung und Bebauung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Demgegenüber erfolgt mit den Grünflächenausweisungen und den damit vorgesehenen Maßnahmen eine Erhöhung der Strukturvielfalt und eine Sicherung als Freifläche.

Infolge der Versiegelung ist ein Verlust sämtlicher Bodenfunktionen verbunden. Auf versiegelten Flächen kann der Boden seine natürlichen Funktionen, u.a. als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil von Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, nicht mehr erfüllen.

Diese erheblichen Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Die Erschließung und Bebauung des Gebietes und die damit verbundene Versiegelung schränken die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Geltungsbereich ein. Auf versiegelten Flächen entfällt die Versickerungsfunktion vollständig, und es ergeben sich Änderungen des Oberflächenabflusses. Weiterhin sind geringfügige Änderungen der Grundwasserneubildung möglich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Zu diesem Zweck wurden durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH²² baugrundtechnische Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund des geringen Flurabstandes ist der Sickerraum im Plangebiet als nicht ausreichend zu bewerten. Um eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten, ist daher eine Aufhöhung der Baugrundstücke erforderlich.

Die Zweckbestimmung „Retention“ der festgesetzten Grünfläche dient dazu, die durch Starkregenereignissen besonders gefährdeten Bereiche des Plangebiets von einer Bebauung freizuhalten und die natürlichen Rückhalte- und Versickerungsfunktionen zu stärken. Die Fläche dient dem naturnahen Rückhalt und der flächenhaften Versickerung von Oberflächenwasser. Technische Anlagen zur Retention oder Versickerung sind nicht vorgesehen. Die wasserwirtschaftliche Funktion ist mit den vorgesehenen naturschutzfachlichen Maßnahmen vereinbar, da die Fläche naturnah gestaltet wird und die Versickerung

Im kleinflächigen Überschneidungsbereich von Plangebiet und südlichem Graben wird eine Wasserfläche festgesetzt.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Die sich durch die Realisierung des Wohngebietes ergebende Zunahme der Versiegelung wirkt sich auf das Lokalklima aus, da auf versiegelten Flächen eine schnellere Erwärmung der Lufttemperatur erfolgt (Hitzeinseln), bei einer gleichzeitig reduzierten Versickerungs- und Verdunstungsfähigkeit des Bodens. Gemindert wird der Effekt durch die Begrenzung der Versiegelung sowie die Gartengestaltung, die Verpflichtung zu Baumpflanzungen und insbesondere durch die Festsetzung einer Grünfläche mit Anpflanzgebot.

Diese dauerhafte Vegetationsfläche wirkt sich ausgleichend auf das Lokalklima aus.

Ergänzt werden diese Grünflächen durch Maßnahmen zur Dachbegrünung von Garagen, überdachten Stellplätzen sowie von Nebenanlagen.

²² Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH. Beratende Ingenieure (2024): Bericht Nr. 23 – 18106. Wohnbauentwicklung in Wesseloh in 29640 Schneverdingen.

Somit ergeben sich keine erheblichen vorhabenbezogenen Änderungen des Klimas und der Luftqualität.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Mit Umsetzung der Planung wird die offen landwirtschaftliche Fläche in einzelne Baugrundstücke gegliedert. Der bisherige Siedlungsrand wird zur freien Landschaft um das Plangebiet verschoben.

Ausgleichend im Landschaftsbild wirkt die festgesetzte Grünfläche mit Anpflanzgebot.

Fernwirkung entstehen aufgrund von Beschränkungen der zulässigen Gebäudehöhe nicht.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebietes wird nicht angenommen.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Mit der Ausweisung von Wohngebieten wird dem Bedarf an weiteren Wohnflächen im Ortsteil Wesseloh entsprochen.

Es wurde gutachterlich ermittelt, dass durch die Gerüche der nahegelegenen Tierhaltungen die geltenden Grenzwerte für Geruchsimmissionen im Plangebiet nicht überschritten werden.

Hinweise auf weitere Immissionen aus der Landwirtschaft oder Verkehr etc., die der Umsetzung der Wohnbebauung entgegenstehenden könnten, sind im Plangebiet nicht ersichtlich.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen auf Kulturgüter abzuleiten. Es können jedoch oberirdisch nicht sichtbare Denkmale (Bodendenkmale) angeschnitten werden. Hierzu gehören insbesondere Urnen-, Keramik und Metallfunde, Feuerstellen, Knochenlager und sonstige auffällige Bodenverfärbungen. Diese Bodendenkmale sind gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes besonders geschützt. Sollte der Anlass zu der Annahme gegeben sein, Sachen oder Spuren gefunden zu haben, die auf ein Kulturdenkmal oder einen Bodenfund hindeuten, ist dieses unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Das Sachgut der landwirtschaftlichen Nutzflächen geht verloren und es entsteht ein durch Grünflächen eingerahmtes Siedlungsgebiet.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Wechselwirkungen zwischen Brutplätzen, Jagd- und Nahrungshabitaten sowie störungsarmen Offenlandbereichen im Umfeld des Plangebiets werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme ausführlich behandelt.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt,

zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Beschränkung der Grundflächenzahl I auf 0,25
- Festsetzung zu wasserdurchlässigen Grundstücksversiegelungen
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen
- Es wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in Verbrennungsanlagen die Verwendung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Öl, Erdgas) sowie die Verbrennung von Abfällen aller Art nicht zulässig ist
- Die Dächer von Garagen (einschließlich Carports) und überdachten Stellplätze sowie die Dächer von Nebenanlagen ab einer Größe von 30 m² sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu realisieren
- Es wird eine großflächige Grünfläche mit Anpflanzgebot festgesetzt
- Festsetzung zu fledermausfreundlicher Beleuchtung

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) vorzunehmen. Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Fledermausfreundliches Lichtkonzept für die geplante Bebauung.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die festgesetzten Bäume im Süden des Geltungsbereichs, sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der R SBB entnommen werden.
- Der im Süden vorhandene Graben sollte während der Bauphase durch Auszäunung vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.

- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Biotoptypen sowie Boden und Fläche.

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebiets erfolgt durch die Festsetzung einer Grünfläche mit Anpflanzgebot bereits ein teilweiser Ausgleich der planungsbedingten Beeinträchtigungen. Es verbleibt dennoch ein Kompensationsbedarf.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags²³ vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der Flächenwert in Werteinheiten (WE), der zu Gesamtwertigkeit des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

• Bestand Geltungsbereich B-Plan

Biototyp		Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Intensivgrünland (GIT)		12.523	2	25.046
Extensivgrünland (GET)		1.050	3	3.150
Graben (FGZ)		197	3	591
Summe Geltungsbereich B-Plan		13.770		28.787

• Planung Geltungsbereich B-Plan

		Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Allg. Wohnbaugebiet mit GRZ 0,25		8.778		
versiegelbar	38 %	3.336	0	0
unversiegelt (z.B. Scherrasen, Garten)	62 %	5.442	1	5.442
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		613		
versiegelbar	90 %	552	0	0

²³ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Unversiegelt (z.B. Scherrasen)	10 %	61	1	61
Öffentliche Grünfläche mit Anpflanzgebot (Siedlungsgehölz aus einheim. Baumarten)		4.183	3	12.549
Wasserflächen (Graben)		197	3	591
Summe Geltungsbereich B-Plan		13.770		18.643

Wie die Gegenüberstellung zeigt, bewirkt die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des B-Plans ein Defizit von **10.144** Werteinheiten.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Für die Kompensation des Wertpunktedefizits im Sinne der Eingriffsregelung von 10.144 Werteinheiten ist eine externe Kompensation außerhalb des Plangebiets vorzunehmen.

Diese Maßnahmen erfolgen auf den Flächen der Naturschutzstiftung Heidekreis. Sie sind vertraglich gesichert und nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Dazu werden 3.382 m² Ackerfläche (A) in Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) umgewandelt. Entsprechend Durchführungsvertrag werden 10.146 Wertpunkte generiert.

Lage der Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich:

Kommune Stadt Schneverdingen, Gemarkung Wintermoor, Flur 2, Flurstück 137/26



Abbildung 11: Lageübersicht der Kompensationsfläche

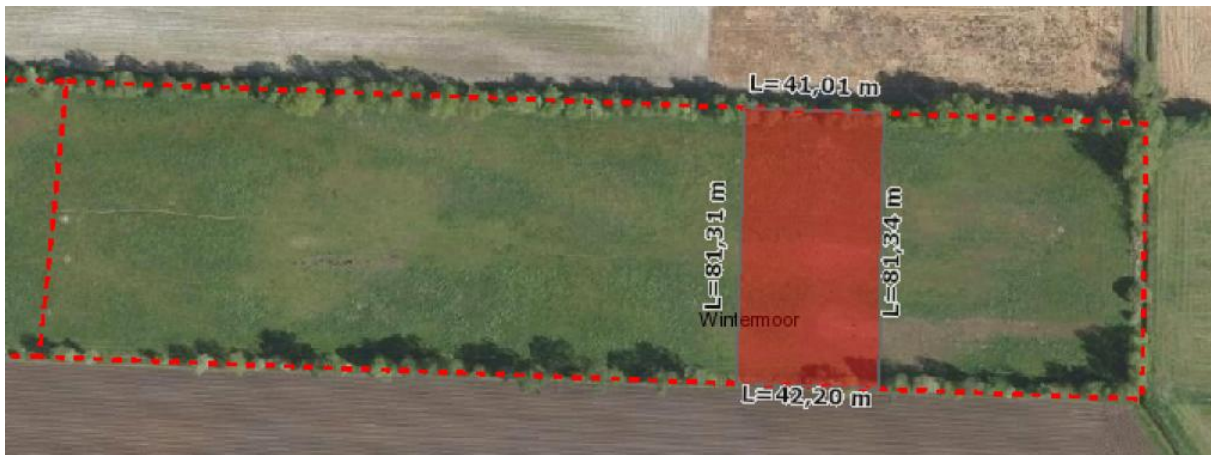


Abbildung 12: Lagedetail der Kompensationsfläche

Folgende Bewirtschaftungsbedingungen sind für die Kompensationsfläche festgelegt:

- a. Ein Umbruch und Neueinsaat der Grünlandfläche ist dauerhaft zu unterlassen. Sollte im Fall eines Massenauftritts von invasiven Arten ein Umbruch oder eine Neueinsaat fachlich unabdingbar sein, ist hierzu eine einmalige Sonderregelung in Abstimmung mit der Naturschutzstiftung und der zuständigen Naturschutzbehörde zu treffen.
- b. Bei einer Pflege durch Beweidung ist der Tierbesatz auf 1,5 Großvieheinheiten (GVE) je Hektar zu beschränken. Eine Zufütterung der Tiere auf der Fläche wird untersagt. Ausnahmen sind nach Absprache mit der Stiftung möglich.
- c. Wird die Fläche nicht beweidet, ist eine Mahd 1-2 jährlich durchzuführen. Frühester Mahdtermin ist jeweils der 15. Juni. In Absprache mit der Stiftung können im Einzelfall andere Termine vereinbart werden. Eine Nachbeweidung der Fläche nach der Mahd ist in Absprache mit der Stiftung möglich.
- d. Das Schleppen und Walzen der Flächen hat bedarfsgerecht zu erfolgen, ein flächiges Schleppen und Walzen der Flächen hat zu unterbleiben. Zum Schutz von Wiesenbrütern und anderer Arten sind maschinelle Arbeiten wie das Abschleppen der Flächen bedarfsgerecht jeweils bis zum 15. März abzuschließen.
- e. Die Einsaat der Fläche mit zertifiziertem Regiosaatgut hat in Abstimmung mit der Stiftung zu erfolgen. Das Saatgut liefert die Stiftung, die Einsaat erfolgt durch den Grundstückseigentümer bzw. durch ihn beauftragte Dritte.
- f. Der gezielte punktuelle Einsatz von Herbiziden ist bei Vorkommen von unerwünschten Einzelexemplaren von Problempflanzen wie Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*) nach Absprache mit der Naturschutzstiftung Heidekreis und ggf. der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.
- g. Eine bedarfsgerechte Erhaltungsdüngung zur Etablierung, bzw. Erhaltung von Zielbiotoptypen ist nach Abstimmung mit der Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH mit einer organischen N-Düngung in einer jährlichen Menge von bis zu 50 kg/ha zulässig. Eine bedarfsweise Ca-Mg-K Düngung ist nach Bedarf und Absprache zulässig. Der Einsatz von synthetischen N und P Düngemitteln ist zu unterlassen. Gärsubstrate, Geflügelkot und Klärschlamm sind nicht zulässig. Bedarfsänderungen sind mit der Stiftung, bzw. mit der Unteren Naturschutzbehörde des Heidekreises abzustimmen.

Fazit zur Eingriffsregelung

Durch die vorgesehene Maßnahme wird das Wertpunktedefizit vollständig abgegolten.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt. Die Standortentscheidung für eine Wohnbebauung wird im Wesentlichen auf Ebene des parallel erfolgenden Verfahrens zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lünzen Wohngebiet östlich AM Betschkamp und Wesseloh Wohngebiet Weller Weg / Beetenweg mit zwei Teilbereichen“ diskutiert und geprüft.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Arrondierung bestehender Siedlungsstrukturen. So sind die Straßen Weller Weg“ sowie „Beetenweg“ in Teilen bereits bebaut. Insbesondere beim „Weller Weg“ wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, die Straße zukünftig auf beiden Seiten baulich zu fassen. Dadurch entsteht ein zusammenhängender und klar strukturierter Siedlungsbereich. Eine großflächige Grünfläche mit Anpflanzgebot schirmt das Plangebiet nach Süden hinab. Es dient zudem der Sicherung für die am südlichen Plangebietsrand vorhanden Gehölze sowie den Graben. Die Zweckbestimmung „Retention“ der festgesetzten Grünfläche dient dazu, die durch Starkregenereignissen besonders betroffenen Bereiche des Plangebiets von einer Bebauung freizuhalten und die natürlichen Rückhalte- und Versickerungsfunktionen zu stärken.

Die Erschließung erfolgt ausgehend von bereits bestehenden Straßen. Alternative Planungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Eine besondere Anfälligkeit des Standortes oder der Planung gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen wird nicht abgeleitet.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender Fachgutachten:
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
 - Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis (2013)
- Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht²⁴.

²⁴ Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Stadt Schneverdingen wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Stadt Schneverdingen wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Stadt Schneverdingen wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Schneverdingen verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, im Sinne einer maßvollen Entwicklung der Ortschaft Wesseloh Bauplätze zu schaffen und damit eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Ortsteils zu ermöglichen.

Dabei handelt es sich um eine Arrondierung bestehender Siedlungsstrukturen.

Im 13.770 m² großen Plangebiet werden Allgemeine Wohnbaugebiete mit Grundflächenzahl 0,25 festgesetzt, daneben Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Öffentliche Grünfläche mit Anpflanzgebot und in sehr geringem Umfang Wasserfläche (Graben).

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und weist hauptsächlich Intensivgrünland auf. Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Graben, welcher zum Aufnahmezeitpunkt trocken war und eine halbruderale Vegetation aufwies. Randlich sind Bäume vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich an der südöstlichen Ecke eine Eiche, zwei weitere Eichen mit ca. 70 und 90 cm Stammdurchmesser befinden sich zentral an der Südgrenze sowie eine jüngere Birke mit etwa 30 cm Durchmesser. Außerhalb des Geltungsbereichs stockt hier eine Feldhecke.

Östlich des Geltungsbereichs sind weitere Bäume vorhanden. Im Seitenraum der angrenzenden Straße Beetenweg befindet sich eine Obstbaumreihe sowie einzelne Eichen. Am westlich

abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

angrenzenden Weller Weg stocken zwei Alt-Eichen sowie eine Feldhecke mit jungen Eichen, Später Traubenkirsche, Ginster, Obstbäumen und Forsythie.

Die Umgebung des Plangebietes wird im nördlichen Bereich durch die Siedlungsbebauung der Ortschaft Wesseloh geprägt. Im Osten des Plangebietes, schließt neben Wohnbebauung ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung samt zugehöriger Grundstücksfläche an das Plangebiet an. Südlich schließt sich beweidetes Grünland an. Westlich des Weller Wegs befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung.

Als Bodentyp ist Mittlerer Gley-Podsol ausgeprägt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder Wasserschutzgebiet. Hinweise auf Kulturgüter innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

Das Klima wird auf lokaler Ebene durch die offene Grünlandnutzung und die randlich ausgeprägten Gehölze und den lockeren Siedlungsrand bestimmt. Diese Strukturen bestimmen auch weitgehend das Landschaftsbild.

Planungsrelevante Vorbelastungen durch Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlung sind nicht erkennbar. Es befinden sich keine größeren Verkehrsstraßen im Umfeld. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle sind Geruchsimmissionen zu erwarten.

Besondere Wechselwirkungen sind nicht ausgeprägt.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

Mit Umsetzung der Planung wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht. Der Verlust der Biotopstrukturen (überwiegend Intensivgrünland) ist als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu bewerten. Die Neuversiegelungen begründen auch einen Verlust der Bodenfunktionen und somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden.

Durch umfangreiche Festsetzung von Grünfläche wird ein teilweiser innergebietlicher Ausgleich erreicht. Das sich dennoch ergebende Wertpunktedefizit von 10.144 Werteinheiten ist extern zu kompensieren. Dazu erfolgt eine Umwandlung von Acker in mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) auf Flächen der Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH.

Es liegt ein Gutachten zur Artenschutz-Verträglichkeit vor. Im Ergebnis ist unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen (Entfernung von Vegetation/Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brutzeit in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar) ein Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Planung nicht zu prognostizieren.

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Wümmeniederung* (EU-Kennzahl: 2723-331) liegt rund 1,2 km nördlich des Plangebietes. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet *Lüneburger Heide* (EU-Kennzahl: DE2725-301) befindet sich westlich in einer Entfernung von rund 5,5 km.

Aufgrund der Distanz zwischen den Natura 2000- Gebieten und dem Plangebiet und fehlender Fernwirkungen der Planung sind negative Auswirkungen auf die Planung nicht ersichtlich. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befinden sich weder Schutzgebiete noch nach Naturschutzrecht geschützte Objekte. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das Naturschutzgebiet *Oberes Fintautal* (ND HK 00032) in einer Entfernung von ca. 700 m südlich und das Naturschutzgebiet *Obere Wümmeniederung* (NSG LÜ 00146) in einer Entfernung von

ca. 1,2 km nördlich. Negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind aufgrund fehlender Fernwirkungen der Planung und der Distanz zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) in einem Bereich ohne Kategorie bzw. mit der Zielkategorie „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung“.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- Landkreis Heidekreis (2013): Landschaftsrahmenplan
- Lewatana (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Wohnbauentwicklung Wesseloh in Schneverdingen. Stand: 14.04.2025
- Lewatana (2026): Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan – Wesseloh Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“.
- NIBIS® Kartenserver (2021): Altlasten. – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- NIBIS® Kartenserver (2021): Bodenkunde. – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- NIBIS® Kartenserver (2021): Hydrogeologie. – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- NIBIS® Kartenserver (2021): Klima und Klimawandel. – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Umweltkartenserver Niedersachsen: Hochwasserschutz. Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. Online unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- Umweltkartenserver Niedersachsen: Hydrologie. Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. Online unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- Umweltkartenserver Niedersachsen: WRRL. Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. Online unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Inanspruchnahme von bisher als Grünland genutzten Freiflächen; kein Gebäudeabriss
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich von Wesseloh. Betroffenheit von Grünlandfläche und natürlich gewachsener Böden.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Vorbelastet ist der Bereich durch die angrenzende Straße.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Es liegen keine Informationen zur Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung vor. Besondere Schwierigkeiten sind durch das Wohngebiet jedoch nicht zu erwarten.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Besondere Risiken sind zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht erkennbar.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Besondere Auswirkungen des Vorhabens oder eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wird nicht abgeleitet.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Informationen über eingesetzte Techniken und Stoffe liegen nicht vor.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	x	o	o	o	o	o	o	X	X	o	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Lebensraumverluste für Tiere. Teils innergebietlicher Ausgleich gegeben.
Pflanzen	X	x	o	o	o	o	o	o	X	X	o	X	Inanspruchnahme unversiegelter Grünlandbereiche und einzelner Gehölze. Lebensraumverluste für Pflanzen. Teils innergebietlicher Ausgleich gegeben.
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	o	o	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen.
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	o	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Teils innergebietlicher Ausgleich gegeben.
Wasser	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung.
Luft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Gegenüber dem Bestand werden durch innergebietliche Maßnahmen keine relevanten Änderungen erwartet.
Klima	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Mit der Planung entfällt weitgehend Grünland mit mittlerer klimaausgleichender Funktion. Durch Vermeidung und Ausgleich werden erhebliche Beeinträchtigungen nicht erwartet.
Wirkungsgefüge	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Durch Entwicklung einrahmender Strukturen und Lage am Siedlungsrand keine erhebliche Beeinträchtigung.
biologische Vielfalt	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte im Zuge der Biotoptypenkartierung kein außergewöhnliches Artenspektrum nachgewiesen werden.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kurz-Erläuterungen Keine Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 im näheren Umkreis. Es kann von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	x	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	Keine Betroffenheit
sonstige Sachgüter	x	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	Beanspruchung landwirtschaftlich genutzter Flächen.
e) Vermeidung von Emissionen	x	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	x	
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	Gemäß der Zielkategorie „vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung“ sind keine besonderen Anforderungen zu berücksichtigen.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kurz-Erläuterungen Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.