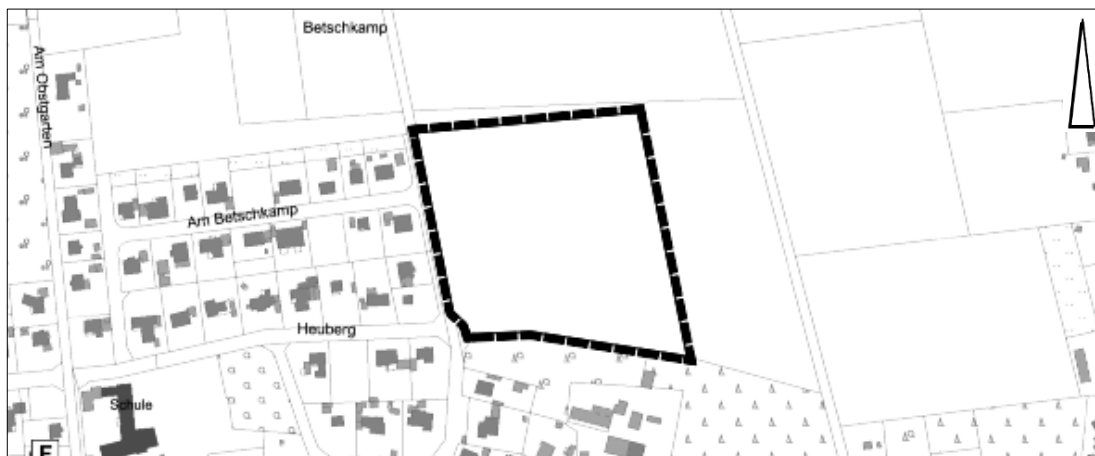
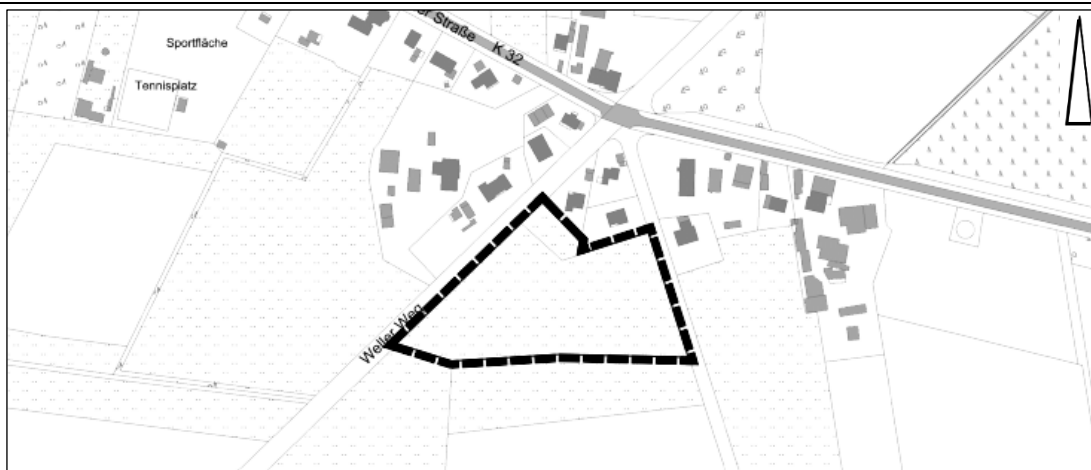


Stadt Schneverdingen

Landkreis Heidekreis

65. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Lünzen Wohngebiet östlich Am Betschkamp und Wesseloh
Wohngebiet Weller Weg/ Beetenweg mit zwei Teilbereichen“



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.....1

1	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen.....	1
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	1
2	Kommunale Planungsgrundlagen.....	3
2.1	Flächennutzungsplan.....	3
2.2	Bebauungspläne.....	4
2.3	Weitere kommunale Satzungen und Konzepte	4
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung.....	6
3.1	Erfordernis und Bedarfsnachweis	6
3.2	Standortbegründung	7
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	9
4.1	Belange der Raumordnung.....	11
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	12
4.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.....	13
4.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	13
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	16
4.7	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	17
4.8	Belange der Wirtschaft	20
4.9	Belange der Landwirtschaft	20
4.10	Sicherung von Rohstoffvorkommen	21
4.11	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	22
4.12	Oberflächenentwässerung	22
4.13	Belange des Verkehrs	24
4.14	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	25

4.15	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	26
4.16	Belange des Waldes.....	28
4.17	Kampfmittel.....	28
4.18	Altlasten.....	29
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	29
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.....	29
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	30
6	Inhalte der Planung	30
7	Ergänzende Angaben	30
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	30
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	30
Teil II: Umweltbericht		32
1	Einleitung	32
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	32
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	32
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	36
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	37
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario).....	37
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	38
2.1.2	Fläche und Boden.....	39
2.1.3	Wasser	39
2.1.4	Klima und Luft.....	40
2.1.5	Landschaft.....	40
2.1.6	Mensch.....	41
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	41
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	42
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	42
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	42
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	43
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	43
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	43
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	44

2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	44
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	44
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	44
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	44
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	45
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	46
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	48
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	48
3	Zusätzliche Angaben.....	48
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	48
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	48
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	49
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	52

Anhang zum Umweltbericht	53
---------------------------------------	-----------

Anlage

- Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2024): Geruchsimmissionsgutachten für ein geplantes Wohngebiet in der Ortschaft Wesseloh, Stadt Schneverdingen.
- Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing Michale Beuße mbH. Beratende Ingenieure (2024): Bericht Nr. 23 – 18107. Wohnbauentwicklung in Wesseloh in 29640 Schneverdingen.
- Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH. Beratende Ingenieure (2024): Bericht Nr. 23 – 18106. Wohnbauentwicklung in Lünzen in 29640 Schneverdingen.

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzungs- und erweiterte Abrundungssatzung.....	5
Abbildung 2: Dorferneuerungsplan Lünzen (2003)	6
Abbildung 3: Aktive Hofstellen in einem Radius von 600 m	14
Abbildung 4: Darstellung der Geruchsimmissionen	15
Abbildung 5: Auszug aus dem NIBIS Kartenserver.....	21
Abbildung 6: Standorte der Kleinbohrungen und Versickerungsversuche in Wesseloh.....	23
Abbildung 7: Standorte der Kleinbohrungen und Versickerungsversuche in Lünzen	24
Abbildung 8: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten des BKG (Überflutungstiefen- außergewöhnliches Ereignis)	27
Abbildung 9: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten des BKG (Fließgeschwindigkeiten- außergewöhnliches Ereignis)	27
Abbildung 10: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten des BKG (Überflutungstiefen- extremes Ereignis)	27
Abbildung 11: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten des BKG (Fließgeschwindigkeiten- extremes Ereignis)	27
Abbildung 12: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten (Überflutungstiefen- außergewöhnliches Ereignis)	28
Abbildung 13: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten (Fließgeschwindigkeiten- außergewöhnliches Ereignis)	28
Abbildung 14: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten (Überflutungstiefen-extremes Ereignis)	28
Abbildung 15: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten (Fließgeschwindigkeiten-extremes Ereignis)	28

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

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Schneverdingen plant im Änderungsbereich die Schaffung weiteren Wohnraumes, um der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken zu entsprechen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 4 („Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie Nr. 9 („Wohngebiet östlich Am Betschkamp“) mit örtlichen Bauvorschriften ist dafür die vorliegende 65. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 65 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) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst zwei Teilbereiche. Der erste Bereich befindet sich im Ortsteil **Wesseloh** nordwestlich der Stadt Schneverdingen. Er wird im Westen durch die Straße „Weller Weg“ und im Osten durch die Straße „Beetenweg“ begrenzt. Im Norden wird der Teilbereich durch die bestehende Wohnbebauung und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Der zweite Bereich befindet sich im Ortsteil **Lünzen** im Westen der Stadt Schneverdingen. Der Teilbereich wird im Westen durch die Straße „Heuberg“ und im Süden durch Waldflächen begrenzt. Im Norden wird er durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Osten durch einen Wirtschaftsweg begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches kann der Planzeichnung sowie dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Teilbereich in **Wesseloh** befindet sich südöstlich des Siedlungsbereiches und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Bereichsgrenzen befinden sich mehrere Bäume, bei denen es sich größtenteils um Eichen und Obstbäume handelt. Die Umgebung des Änderungsbereiches wird im Norden ebenfalls durch für den ländlichen Raum typische Wohnbebauung geprägt. Im Osten schließt an den Änderungsbereich ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Die westlich und südlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

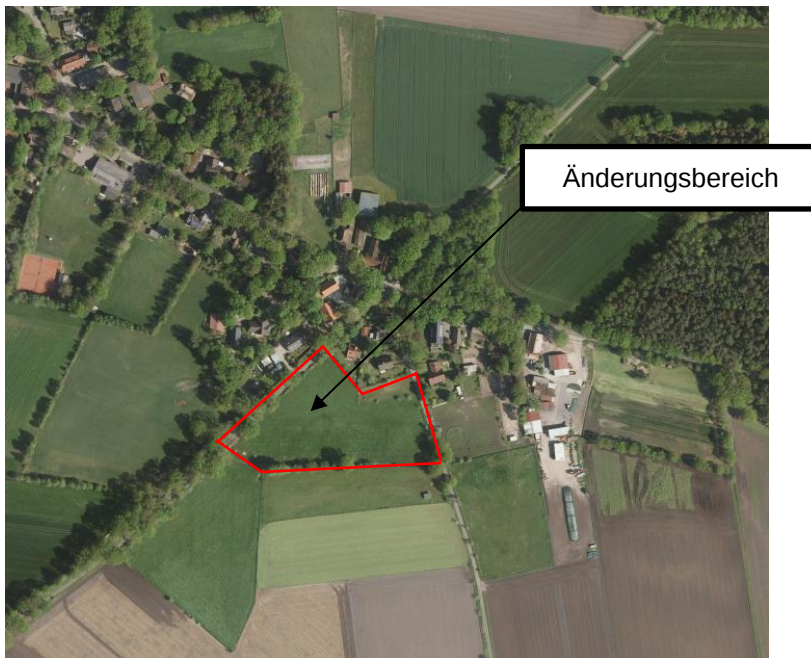


Abbildung 1: Änderungsbereich in Wesseloh, Quelle: Umweltkarten Niedersachsen.

Der Teilbereich in **Lünzen** befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Lünzen und wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Die im Westen angrenzende Wohnbebauung weist für den ländlichen Raum typische Charakteristika wie Einzelhausbebauung und große Grundstücke auf. Im Süden schließt sich an den Änderungsbereich eine kleine gemischte Waldfläche an. Daran schließt sich im Süden weitere Bebauung an, die vorwiegend Wohnbebauung darstellt und, wie auch die Siedlungsbebauung im Westen, stark durchgrünt ist.

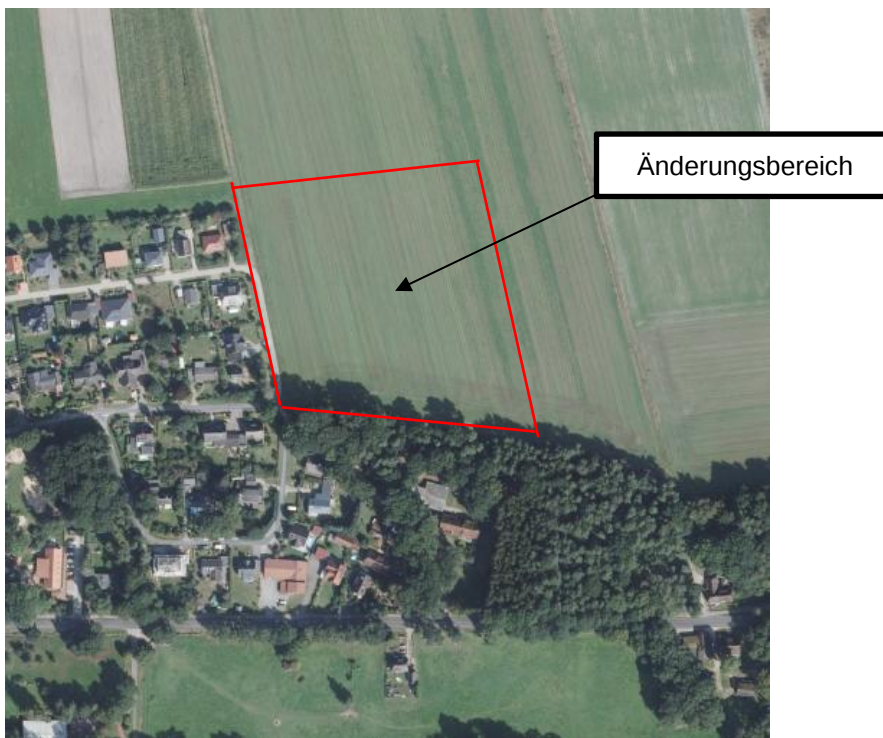


Abbildung 2: Änderungsbereich in Lünzen, Quelle: Umweltkarten Niedersachsen.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Den Teilbereich in **Wesseloh** stellt der wirksame FNP der Stadt Schneverdingen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zusätzlich ist eine 20 kV-Leitung im FNP dargestellt, die südlich durch den Änderungsbereich verläuft. Nördlich an den Änderungsbereich angrenzend wird eine Fläche für Dorfgebiete (MD) dargestellt. Die im Osten, Süden und Westen angrenzenden Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

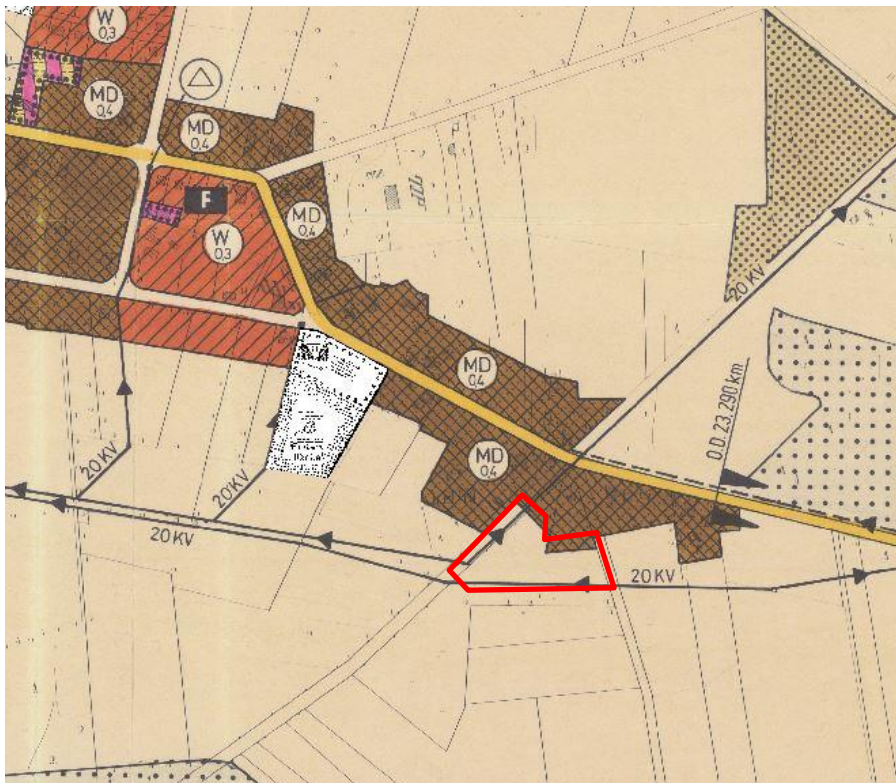


Abbildung 3: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich Wesseloh

Den Teilbereich in **Lünzen** stellt der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schneverdingen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Auf der westlichen Grenze des Änderungsbereiches ist eine 20 kV-Leitung dargestellt. Die unmittelbar angrenzende Umgebung wird ebenfalls größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die westlich angrenzende Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt, die südlich unterhalb des Waldstücks liegende Fläche wird als Fläche für Dorfgebiete (MD) dargestellt.

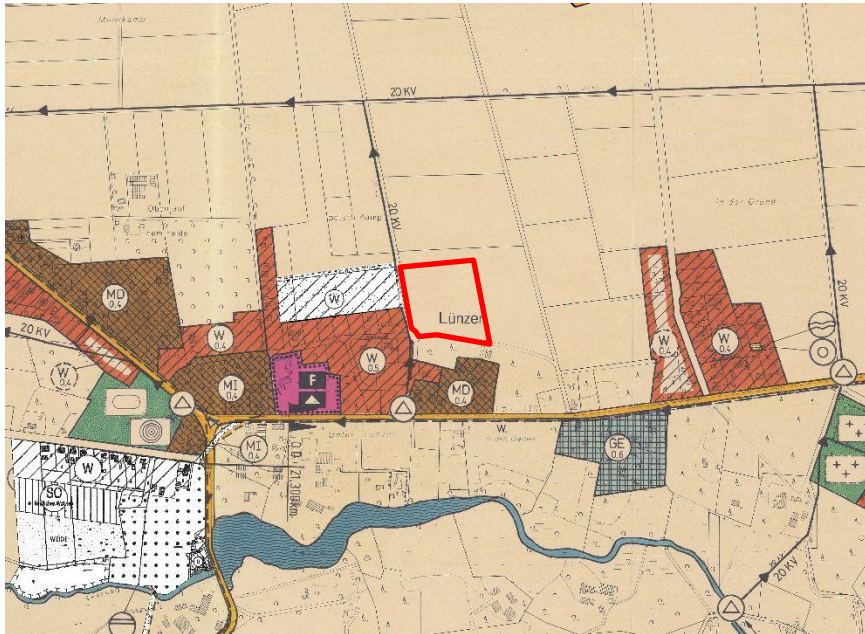


Abbildung 4: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich Lünzen

2.2 Bebauungspläne

Für die Teilbereiche selbst existieren bisher keine verbindlichen Bebauungspläne.

Im Parallelverfahren zu der 65. Flächennutzungsplanänderung werden die Bebauungspläne Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und Nr. 9 „Wohngebiet östlich am Betschkamp“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

2.3 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte

Abgrenzungs- und erweiterte Abrundungssatzung Lünzen

Für die Ortschaft Lünzen besteht eine Abgrenzungs- und erweiterte Abrundungssatzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Stadt Schneverdingen. Die Satzung wurde am 11.06.1996 beschlossen. Sie setzt die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB fest und definiert damit den räumlichen Geltungsbereich der bestehenden Bebauung in Lünzen. Dazu werden die Abgrenzungen der Bereiche mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nachrichtlich übernommen.

In den Teilbereichen Schützenstraße/Bultweg sowie Rieper Weg/Bultweg sind gemäß der Satzung ausschließlich Wohngebäude zulässig. Zudem enthält die Satzung Regelungen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Der Teilbereich Lünzen grenzt östlich an die nachrichtlich übernommenen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4 „Heuberg“ und Nr. 7 „Heuberg II“.

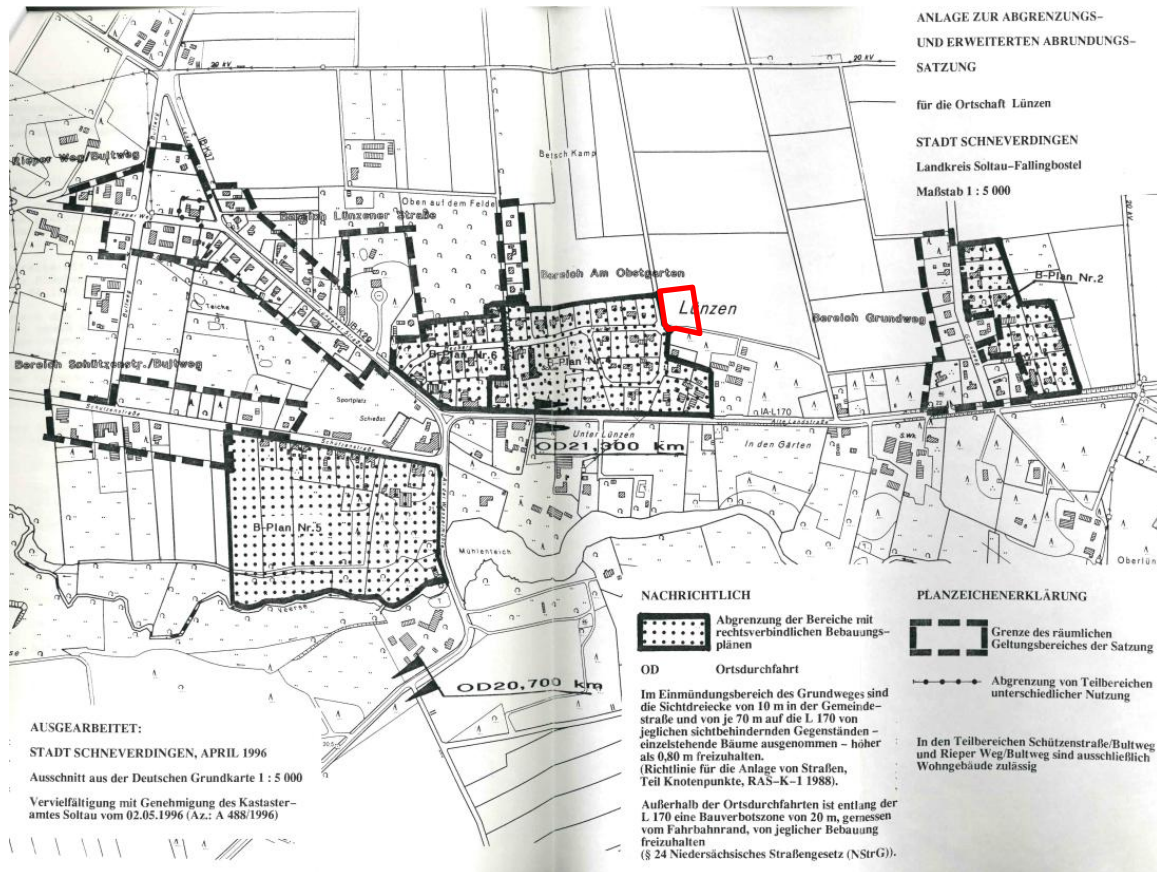


Abbildung 1: Abgrenzungs- und erweiterte Abrundungssatzung

Dorferneuerungsplan Lünzen

Der Dorferneuerungsplan Lünzen, welcher 2003 vom Rat der Stadt Schneverdingen beschlossen wurde, zeigt zukünftige Entwicklungen und Maßnahmen für den Ortsteil auf. Dazu gehören insbesondere auch Bereiche, die sich als Wohnbauentwicklungsflächen eignen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird im Dorferneuerungsplan als Bereich für mögliche Siedlungsentwicklung ausgewiesen.

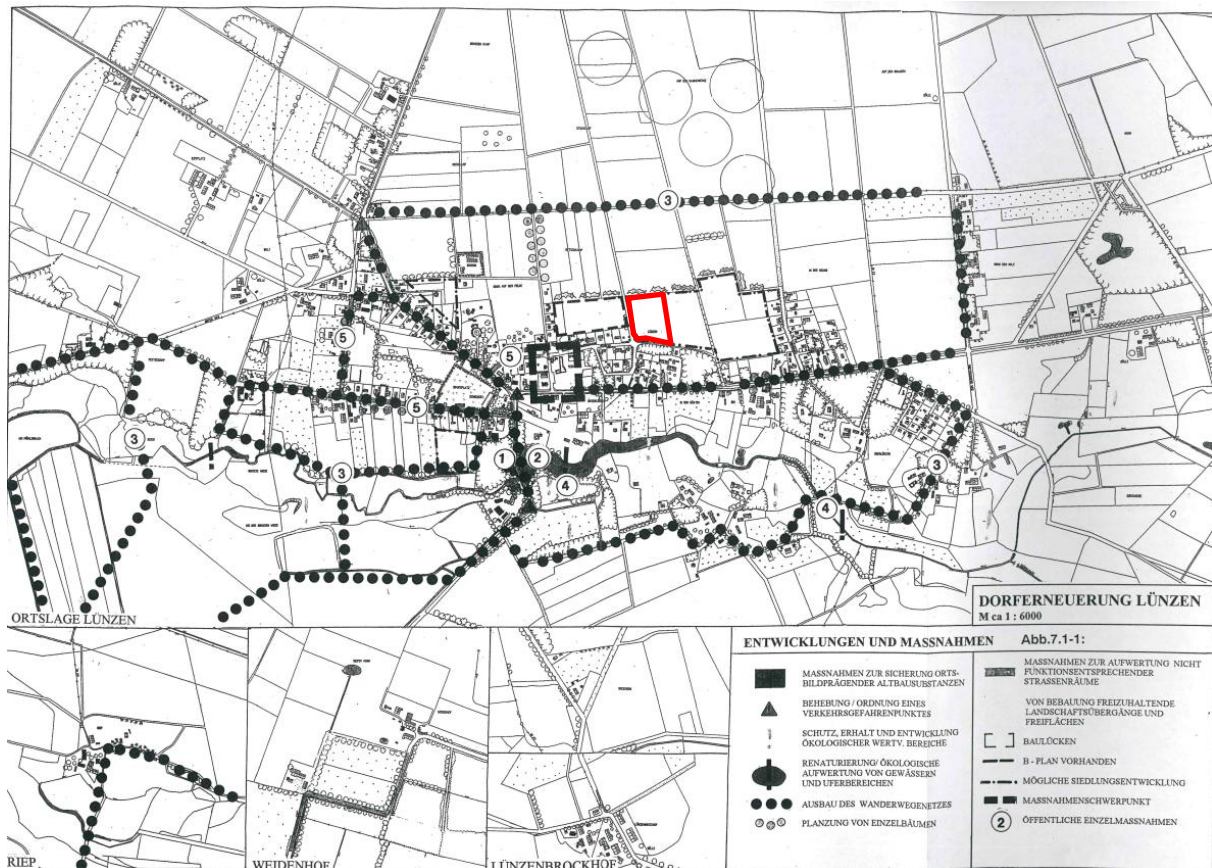


Abbildung 2: Dorferneuerungsplan Lünzen (2003)

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Stadt Schneverdingen verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, den Ortschaften Wesseloh und Lünzen durch die Schaffung weiterer Wohnbauflächen Entwicklungsperspektiven im Sinne einer maßvollen Eigenentwicklung zu ermöglichen. So soll die Bevölkerungszahl in den Ortschaften gehalten bis leicht positiv entwickelt werden, um die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge sowie der technischen Infrastruktur dauerhaft effizient nutzen zu können.

3.1 Erfordernis und Bedarfsnachweis

Nach Angaben der Landesstatistik Niedersachsen (LSN) verzeichnet die Stadt Schneverdingen in den vergangenen zehn Jahren ein moderates Bevölkerungswachstum von 18.723 Einwohnern (Stand: 31.12.2013) auf 18.885 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Dies entspricht einem Zuwachs von rund 0,87 %. Dieses Wachstum führt, insbesondere in Verbindung mit den demografischen Veränderungen, wie einer zunehmenden Zahl an Einpersonenhaushalten und einer alternden Bevölkerung, zu einem anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum.

Neben der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnbauflächen im Kernort Schneverdingen besteht auch in den Ortschaften ein deutlicher Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland. Vor diesem Hintergrund wird seitens der Stadtpolitik bereits seit mehreren Jahren die Entwicklung neuer Wohnbauflächen in den Ortsteilen gezielt vorangetrieben, um die Wohnraumversorgung dezentral und bedarfsgerecht zu stärken. Die vorliegende Planung dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes in den Ortschaften Wesseloh und Lünzen und leistet damit einen Beitrag zur Deckung des örtlichen Bedarfes sowie zur Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt.

Da die betroffenen Flächen im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan noch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, ergibt sich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Planerfordernis. Im Zuge der vorliegenden 65. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen daher in Wohnbauflächen geändert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Wohnbaulandentwicklung zu schaffen.

3.2 Standortbegründung

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Prüfung wurden in den einzelnen Ortsteilen der Stadt Schneverdingen potenzielle Flächenalternativen für eine Wohnbauentwicklung identifiziert, anhand städtebaulicher Kriterien bewertet und priorisiert. Die Auswahl der Flächen erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen, der topographischen Gegebenheiten sowie der jeweiligen Entwicklungsbedarfe der Ortschaften. Die beiden Teilbereiche, die im Rahmen der vorliegenden Planung geändert werden, haben sich dabei als besonders geeignet für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erwiesen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde geprüft, ob für die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung in den Ortsteilen Lünzen und Wesseloh anderweitige Flächen in Betracht kommen. Ziel der Planung ist es, in beiden Ortsteilen in angemessenem Umfang zusätzliche Wohnbauflächen bereitzustellen und damit eine bedarfsgerechte, ortsteilbezogene Entwicklung zu ermöglichen. Die Entwicklung soll dabei an vorhandene Siedlungsstrukturen anknüpfen, sich in das jeweilige Ortsbild einfügen und eine geordnete Arrondierung der Ortslagen bewirken.

Bei der Betrachtung möglicher Alternativstandorte wurden insbesondere die Lage im Siedlungszusammenhang, die Erschließbarkeit, die Flächenverfügbarkeit, die Einbindung in die vorhandene Ortsstruktur sowie die Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Landwirtschaft und sonstige öffentliche Belange berücksichtigt. Darüber hinaus wurde einbezogen, ob vorhandene technische und verkehrliche Erschließungsstrukturen genutzt oder sinnvoll ergänzt werden können. Rein theoretisch denkbare Flächen stellen nur dann eine tragfähige Planungsalternative dar, wenn sie städtebaulich geeignet, tatsächlich verfügbar und innerhalb eines absehbaren Zeitraums entwickelbar sind.

Innenentwicklungspotenziale stehen in den Ortsteilen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung. Soweit einzelne Baulücken oder Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden sind, handelt es sich überwiegend um kleinteilige private Grundstücke, deren Aktivierung durch die Stadt nicht verlässlich gesteuert werden kann. Sie können daher zwar einen Beitrag zur Eigenentwicklung leisten, stellen jedoch keine gleichwertige Alternative zur Ausweisung zusammenhängender, planbarer Wohnbauflächen dar. Auch eine Entwicklung abgesetzt von den bestehenden Ortslagen würde dem Ziel einer geordneten und flächensparenden Siedlungsentwicklung weniger entsprechen.

Die Stadt Schneverdingen befasst sich fortlaufend mit perspektivischen Entwicklungsmöglichkeiten in den Ortsteilen und prüft dabei auch, ob geeignete Flächen für eine künftige wohnbauliche Entwicklung gesichert werden können. Hierzu gehört auch der strategische Erwerb geeigneter Flächen über die stadteigene Gesellschaft. Die nun vorgesehenen Änderungsbereiche in Lünzen und Wesseloh gehören zu diesen Flächen, die im Rahmen einer vorausschauenden Flächenpolitik gesichert wurden und der Stadt damit tatsächlich für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Die vorgesehenen Änderungsbereiche schließen jeweils an vorhandene Siedlungsstrukturen an und können an bestehende bzw. sinnvoll ergänzbare Erschließungsstrukturen angebunden werden. Sie vermeiden eine isolierte Entwicklung im Außenbereich und ermöglichen eine

maßvolle Ergänzung der vorhandenen Ortslagen. Zugleich stehen die Flächen für die Planung zur Verfügung, sodass eine zeitnahe und steuerbare Umsetzung der wohnbaulichen Entwicklung möglich ist.

Andere besser geeignete und zugleich verfügbare Alternativflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand in den Ortsteilen Lünzen und Wesseloh nicht vorhanden.

Den ausgewählten Standorten wird daher gegenüber lediglich theoretisch denkbaren, jedoch nicht verfügbaren oder städtebaulich weniger geeigneten Flächen der Vorzug gegeben. Eine gesonderte kartografische Darstellung weiterer Alternativflächen erfolgt nicht, da keine konkret verfügbaren Alternativstandorte bestehen, die einer vertieften vergleichenden Betrachtung zugänglich wären.

Der Teilbereich in **Wesseloh** grenzt unmittelbar südlich an die bestehende Siedlungsstruktur an und stellt damit eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsrandes dar. Durch die geplante Entwicklung wird ein geordneter Übergang zwischen der bestehenden Bebauung und der angrenzenden freien Landschaft geschaffen. Die Erschließung kann größtenteils über die vorhandene Infrastruktur erfolgen, wodurch sich eine wirtschaftliche und flächenschonende Umsetzung ergibt.

Darüber hinaus ist die Versorgung der künftig hinzukommenden Einwohner im Hinblick auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge gewährleistet. In Wesseloh sind bereits grundlegende Versorgungs- und Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden. Hierzu zählen insbesondere ein Kaufmannsladen zur Nahversorgung, ein Kindergarten sowie ein Dorfgemeinschaftshaus als sozialer Treffpunkt des örtlichen Gemeinschaftslebens. Ergänzende Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere ärztliche Versorgung, weiterführende Bildungsangebote, Einzelhandelsangebote des täglichen und periodischen Bedarfs sowie Verwaltungs- und Freizeiteinrichtungen, befinden sich im Kernort Schneverdingen und sind in kurzer Entfernung erreichbar. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die durch die Planung hinzukommende Bevölkerungszahl durch die vorhandenen Einrichtungen mitversorgt werden kann.

Auch der Teilbereich in **Lünzen** schließt unmittelbar östlich an die bestehende Siedlungsbebauung an. Die Lage ermöglicht somit ebenfalls eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortslage und trägt zur Ausbildung einer kompakten und funktionsgerechten Siedlungsstruktur bei. Durch die direkte Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten kann die geplante Entwicklung mit verhältnismäßig geringem Erschließungsaufwand realisiert werden. Die Anbindung an das vorhandene Straßen- und Leitungsnetz ist problemlos möglich.

Die Versorgung der künftig hinzukommenden Einwohner im Hinblick auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge ist ebenfalls sichergestellt. Der Standort befindet sich in fußläufiger Entfernung zu Kindergarten und Grundschule. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen ausreichende Kapazitäten, sodass die hinzukommenden Personen versorgt werden können. Zugleich kann hierdurch eine bessere Auslastung der vorhandenen Einrichtungen unterstützt werden. Ergänzend stehen in der Ortschaft ein Dorfgemeinschaftshaus, die örtliche Feuerwehr sowie ein Hofladen als Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bzw. wohnortnahen Grundversorgung zur Verfügung. Weitere Einrichtungen der Daseinsvorsorge befinden sich, wie bereits dargelegt, im Kernort Schneverdingen, welcher innerhalb weniger Kilometer erreichbar ist. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die vorhandene Infrastruktur geeignet ist, die zusätzliche Wohnbevölkerung angemessen mitzuversorgen.

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
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
Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Darstellung von Wohnbauflächen.
§ 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
Die Teilbereiche sind nicht Teil eines 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
Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Darstellung von Wohnbauflächen.
§ 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 4.7
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.7

Betroffenheit
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.4
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.7
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
siehe Kapitel 4.3, 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 4.7
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,
Besagte Gebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.
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,
Schwere Unfälle oder Katastrophen sind durch vorliegende Planung nicht 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 Elektro-

Betroffenheit
mobilität, 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
Bei den Teilbereichen handelt es sich nicht um militärische Liegenschaften
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
siehe Kapitel 4.14
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.15
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Darstellung von Wohnbauflächen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
In der näheren Umgebung sind ausreichend Grün- und Freiflächen vorhanden.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.7
§ 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 (LROP) in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) trifft für die Teilbereiche in Wesseloh und Lünzen keine Aussagen.



Abbildung 5: Auszug aus dem gültigen LROP Niedersachsen

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.

Die Teilbereiche befinden 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 für den Teilbereich **Wesseloh** insbesondere für den südlichen und südwestlichen Bereich eine Betroffenheit bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen. Für den Teilbereich **Lünzen** ergeben die Karten weder für das außergewöhnliche Ereignis (SRI 7) noch für das extreme Ereignis (mm/qm/h) erhöhte Gefährdungslagen. Konkrete Festsetzungen zum Umgang mit den Ergebnissen der Starkregenhinweiskarten in den Teilbereichen können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Für eine weitere Auseinandersetzung mit den Belangen wird auf Kapitel 4.15 verwiesen.

Die Ziele und Grundsätze des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz werden damit in die Planung eingestellt. Entgegenstehende Belange der Raumordnung sind auf vorliegender Planungsebene 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 der Flächennutzungsplanänderung darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass in den Ortschaften Wesseloh und Lünzen keine Baugrundstücke in ausgewiesenen Baugebieten vorhanden sind. Auch in Gebieten, in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, stehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde 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 weitere bauliche Entwicklung der Ortschaften Wesseloh und Lünzen 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 hoch-effiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Konkrete Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung werden auf nachgelagerter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. An dieser Stelle sei jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei den Teilbereichen um Arrondierungen bestehender Siedlungsstrukturen handelt, die eine Anknüpfung an bereits vorhandene Infrastruktur ermöglichen und somit zu einer ressourcenschonenden und flächeneffizienten Siedlungsentwicklung beitragen.

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.

Landwirtschaftliche Immissionen

Wesseloh

Der Teilbereich in Wesseloh 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 Teilbereiches in Wesseloh. Daher wurde bereits im Vorfeld der Planung ein Geruchsimmissionsgutachten 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 Geruchsimmissionen“.



Abbildung 3: 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 den Änderungsbereich (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 geruchsemittierenden 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): Geruchsimmissionsgutachten für ein geplantes Wohngebiet in der Ortschaft Wesseloh, Stadt Schneverdingen.



Abbildung 4: Darstellung der Geruchsimmissionen (rel. Anteil Geruchsstunden der Jahresstunden). Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2024)

Im Ergebnis zeigt sich, dass im nördlichen Änderungsbereich 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 Geltungsbereich. Somit liegen die prognostizierten Immissionswerte im Änderungsbereich unterhalb des Immissionsgrenzwertes für Wohngebiete nach TA Luft von 10 %. Aus immissionsfachlicher Sicht lässt sich eine Wohnbebauung somit uneingeschränkt umsetzen.

Von den an den Teilbereich in Wesseloh angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehen weiterhin, neben den Geruchs- und Staubimmissionen, auch Lärmemissionen aus, die im Änderungsbereich Wesseloh als Lärmimmissionen einwirken. Dies ist aufgrund der ländlichen Lage ebenfalls als Vorbelastung hinzunehmen.

Lünzen

Der Teilbereich in Lünzen grenzt ebenfalls unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die umliegende Bebauung erfährt daher durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung bereits jetzt Lärm-, Geruchs-, und Staubimmissionen. Aufgrund der ländlichen Lage ist eine erhöhte Belästigung durch die Bewirtschaftung der Flächen als Vorbelastung hinzunehmen.

Die nächste aktive Hofstelle ist rd. 60 m vom Teilbereich in Lünzen entfernt. Zudem befinden sich weitere Hofstellen in der näheren Umgebung. Da sich jedoch in direkter Nachbarschaft bereits wohnbaulich genutzte Gebäude befinden, haben die landwirtschaftlichen Betriebe bereits Immissionsschutzrichtwerte einzuhalten. Insofern ergeben sich keine weiteren Einschränkungen hinsichtlich der Lärmemissionen.

Lärmbedingte Immissionen

Lünzen

In ca. 550 m nördlicher Entfernung befindet sich der Windpark Lünzen mit derzeit fünf Windenergieanlagen. Derzeit liegt dem Landkreis ein Antrag auf Repowering der Anlagen vor. Im Rahmen dieses Repowerings ist vorgesehen, vier der fünf bestehenden Anlagen abzubauen und eine zusätzliche Windenergieanlage zu errichten. Vor dem Hintergrund der bestehenden sowie der potenziell veränderten Anlagensituation ist auch künftig mit Einwirkungen der Windenergieanlagen auf die vorgesehenen Wohnbauflächen zu rechnen. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplante Wohnbauflächendarstellung zu einem unüberwindbaren immissionsschutzrechtlichen Konflikt mit dem bestehenden Windpark oder einem möglichen Repowering führt. Die konkrete Prüfung der Immissionen, insbesondere hinsichtlich Schall, Schattenwurf und sonstiger Auswirkungen, erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachfolgenden Genehmigungs- und Vollzugsebene.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 zudem darauf aufmerksam gemacht, dass eventuell notwendige Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

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

Vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Vorbereitungen für die Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke in den Ortschaften Wesseloh und Lünzen. Im Sinne einer städtebaulich verträglichen Entwicklung und vor dem Hintergrund, dass neuer Wohnraum benötigt wird, wird den Wohnbedürfnissen der Einwohner Rechnung getragen.

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

Denkmalschutz

Baudenkmäler sind gemäß Denkmalatlas Niedersachsen in den Teilbereichen sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Bei der Maßnahme 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 Orts- und Landschaftsbild in beiden Teilbereichen ist vorrangig durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Teilbereich **Wesseloh** ist die Landschaft durch Grünlandnutzung gekennzeichnet. Die Umgebung wird durch das Nebeneinander von Siedlungsrand, landwirtschaftlicher Nutzung sowie einzelner Gehölzstrukturen bestimmt, etwa in Form von Einzelbäumen entlang von Wegen, Gräben und auf Grundstücken.

Im Teilbereich **Lünzen** dominiert eine ackerbauliche Nutzung, wodurch die Landschaft in diesem Bereich eine geringe strukturelle Vielfalt aufweist. Die Offenheit der Landschaft wird lediglich durch vereinzelte Gehölzstrukturen, insbesondere den südlich angrenzenden Gehölzbestand mit Alt-Eichen, gegliedert.

Beide Teilbereiche sind durch die angrenzende bestehende Bebauung bereits städtebaulich vorgeprägt. Durch die vorliegende Planung erfolgt eine maßvolle Verschiebung des Siedlungsrandes, sodass keine erheblichen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten sind. Vielmehr wird die bestehende Siedlungsstruktur sinnvoll ergänzt und arrondiert.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die bauliche Entwicklung durch geeignete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur städtebaulichen Einbindung gezielt gesteuert. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich das geplante Wohngebiet in das vorhandene Ortsbild integriert und den ortstypischen Charakter wahrt.

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

Wesseloh

Der Teilbereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und weist hauptsächlich Intensivgrünland auf. Am südlichen Rand des Änderungsbereiches befindet sich ein Graben, welcher zum Aufnahmezeitpunkt trocken war und eine halbruderal 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 Geltungsbereiches 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 Änderungsbereiches wird im nördlichen Bereich durch die Siedlungsbauung der Ortschaft Wesseloh geprägt. Im Osten des Änderungsbereiches, schließt neben Wohnbebauung ein landwirtschaftlicher Betrieb samt zugehöriger Grundstücksfläche an den Änderungsbereich an. Südlich schließt sich beweidetes Grünland an.

Als Bodentyp ist Mittlerer Gley-Podsol ausgeprägt. Der Änderungsbereich 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.

Im Zuge der **Brutvogel**kartierungen konnten insgesamt 31 Arten im USG nachgewiesen werden. Für keine Art konnte hierbei ein Brutnachweis erbracht werden, Brutverdacht wurde für 17 Arten dokumentiert. Innerhalb des Plangebiets wurde ein Revier der auf der Roten Liste aufgeführten Feldlerche festgestellt, ein weiteres etwa 75 m außerhalb des Geltungsbereichs.

Bezüglich **Fledermäusen** wurde festgestellt, dass der Waldrand an der südlichen Planflächengrenze grundsätzlich als essentieller Funktionsraum (Dunkelkorridor) angesprochen werden kann. Es konnten im Untersuchungsgebiet mindestens zehn Fledermausarten nachgewiesen werden.

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

Besondere Wechselwirkungen sind nicht ausgeprägt

Lünzen

Der Teilbereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und weist hauptsächlich Ackernutzung auf. Nördlich und östlich setzt sich die Ackerfläche mit Graseinsaat fort. Westlich verläuft die Straße „Heuberg“, jenseits derer ein Wohngebiet anschließt. Südlich verläuft ein unbefestigter Weg, der mittig bewachsen ist. Daran grenzt ein Gehölzbestand mit Großbäumen an, deren Kronen in den Änderungsbereich hereinragen.

Als Bodentyp ist Mittlerer Gley-Podsol ausgeprägt. Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder Wasserschutzbereich.

Das Klima wird auf lokaler Ebene durch die offene Ackernutzung und das südlich ausgeprägte Gehölze und den lockeren Siedlungsrand bestimmt. Diese Strukturen bestimmen auch weitgehend das Landschaftsbild.

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).

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.

Besondere Wechselwirkungen sind nicht ausgeprägt.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Wesseloh

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 auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wird ein teilweiser innergebietlicher Ausgleich erreicht. Das sich dennoch ergebende Wertpunktedefizit ist extern zu kompensieren.

Lünzen

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 (Acker) 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 und Anpflanzfläche auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wird ein teilweiser innergebietlicher Ausgleich erreicht. Das sich dennoch ergebende Wertpunktedefizit ist extern zu kompensieren.

Artenschutz-Verträglichkeit

Wesseloh

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.

Lünzen

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), sowie unter der Maßgabe der vorgezogenen Einrichtung von Ersatzflächen für die Feldlerche, ein Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Planung nicht zu prognostizieren.

Natura 2000-Verträglichkeit

Wesseloh

Innerhalb des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches. 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 Änderungsbereich und fehlender Fernwirkungen der Planung sind negative Auswirkungen auf die Planung nicht ersichtlich. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.

Lünzen

Innerhalb des Änderungsbereiches oder direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Schwarzes Moor und Seemoor* (EU-Kennzahl: 2824-

331) liegt rund 1,7 km nordöstlich des Änderungsbereiches. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet *Lüneburger Heide* (EU-Kennzahl: DE2725-301) befindet sich westlich in einer Entfernung von rund 7,5 km.

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

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Wesseloh

Innerhalb des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich und den Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Lünzen

Innerhalb des Änderungsbereiches oder direkt angrenzend befinden sich weder Schutzgebiete noch nach Naturschutzrecht geschützte Objekte. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet *Seemoor und Schwarzes Moor bei Zahrensen* (NSG LÜ 00291) in einer Entfernung von ca. 1,6 km nordöstlich.

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

Darstellung von Landschaftsplänen

Wesseloh

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

Lünzen

Der Teilbereich befindet sich nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) in einem Bereich mit der mittleren Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung“.

4.8 Belange der Wirtschaft

Mit der vorliegenden Planung sollen Wohnbauflächen in den Ortschaften Wesseloh und Lünzen geschaffen werden. Eine damit erzielte stabile Bewohnerschaft trägt auch zu einer stabilen wirtschaftlichen Lage innerhalb der Stadt Schneverdingen bei und kann positive Effekte auf den lokalen Arbeitsmarkt haben.

4.9 Belange der Landwirtschaft

Durch die vorliegende Planung werden der Landwirtschaft Nutzflächen entzogen. Es handelt sich dabei jedoch um begrenzte Flächen innerhalb einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung. Zudem stehen der Landwirtschaft in der näheren Umgebung weiterhin ausreichend großflächige Nutzflächen zur Verfügung. Zudem handelt es sich um Flächen, die im Rahmen

der vorrausschauenden Flächenpolitik der Stadt gesichert wurden und sich bereits im Besitz der Stadt Schneverdingen befinden.

Für die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe im näheren Umfeld der Teilbereiche sind keine negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu erwarten, da diese durch die bereits vorhandenen Wohnnutzungen nicht erstmalig eingeschränkt werden. Auch lässt das vorliegende Geruchsgutachten für den Änderungsbereich in Wesseloh keine Einschränkungen erwarten.

Insgesamt sind die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange der Landwirtschaft als gering einzustufen.

4.10 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Wesseloh

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers, letzter Zugriff am 15.05.2026, sind im Teilbereich „Wesseloh Wohngebiet Weller Weg/ Beetenweg“ keine Rohstoffvorkommen bekannt.

Lünzen

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers, letzter Zugriff am 15.05.2026, überschneidet sich der Teilbereich „Lünzen Wohngebiet östlich Am Betschkamp“ im Nordosten mit einem Rohstoffsicherungsgebiet 2. Ordnung von regionaler Bedeutung (RSG Nr. 2814 S/4). Der Rohstoff ist Sand.

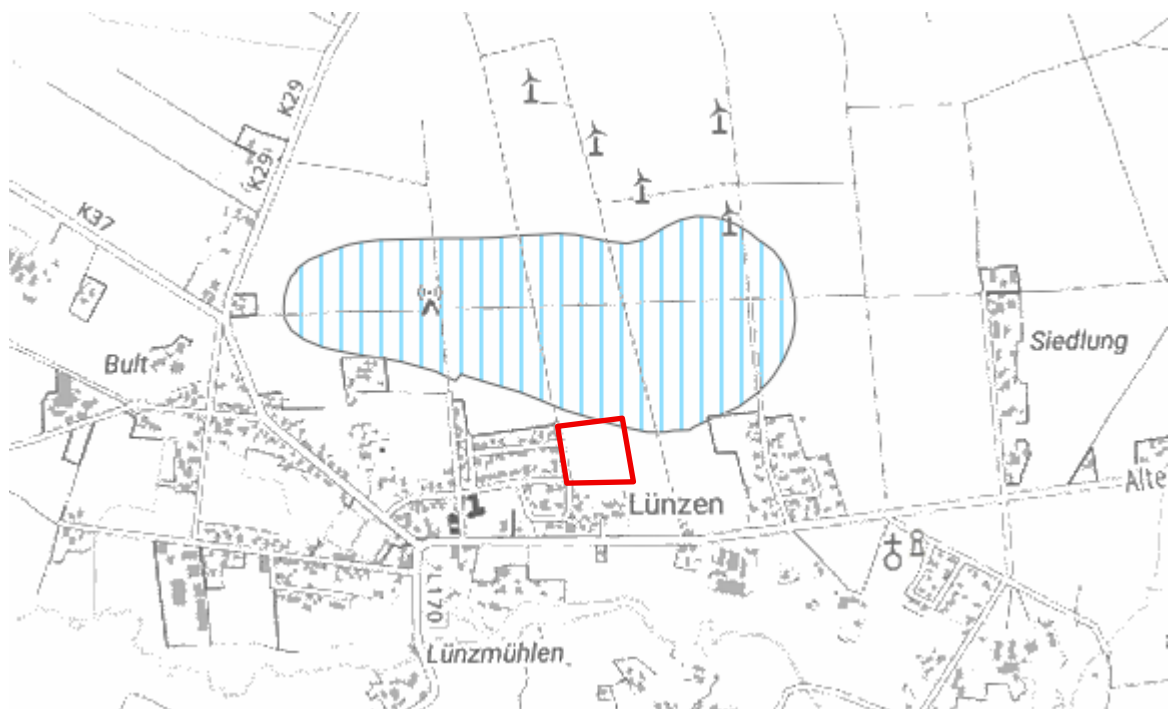


Abbildung 5: Auszug aus dem NIBIS Kartenserver

Die vorliegende Überschneidung betrifft lediglich einen randlichen Teil des Rohstoffsicherungsgebietes und ist aufgrund ihres geringen Umfangs als geringfügig zu bewerten. Relevante Auswirkungen der Planung auf die langfristige Rohstoffsicherung sind daher nicht zu erwarten.

4.11 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Wasserversorgung der Teilbereiche wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. An die bestehenden Netze kann angeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in den Teilbereichen 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.

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung der Teilbereiche soll durch Anschluss an das vorhandene Netz der entsprechenden Versorgungsträger erfolgen. Der Anschluss wird im weiteren Verfahren geklärt.

Post- und Telekommunikationswesen

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

Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wurde geprüft und kann im Rahmen der Erschließung der Änderungsbereiche gewährleistet werden. Die konkrete Ausgestaltung der Löschwasserversorgung erfolgt im Zuge der weiteren Erschließungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Stellen.

4.12 Oberflächenentwässerung

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

Wesseloh

Das aufstellende Büro hat 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 Änderungsbereich daher als nicht ausreichend zu bewerten. Um eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten, ist daher eine Aufhöhung der Baugrundstücke erforderlich. Konkrete Festsetzungen hierzu erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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

³ Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH. Beratende Ingenieure (2024): Bericht Nr. 23 – 18106. Wohnbauentwicklung in Lünzen in 29640 Schneverdingen.



Abbildung 6: Standorte der Kleinbohrungen und Versickerungsversuche in Wesseloh. Quelle: Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing Michael Beuße mbH (2024)

Lünzen

Das aufstellende Büro hat insgesamt neun 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 überwiegend aus Geschiebedecksanden und Mittelsanden, die über einer Schicht Geschiebelehm lagern, besteht. In vier der neun Bohrpunkte konnten Wasserstände festgestellt werden. Auf Grundlage der hydrogeologischen Karte ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um die oberflächennahe Grundwasserspiegellage handelt.

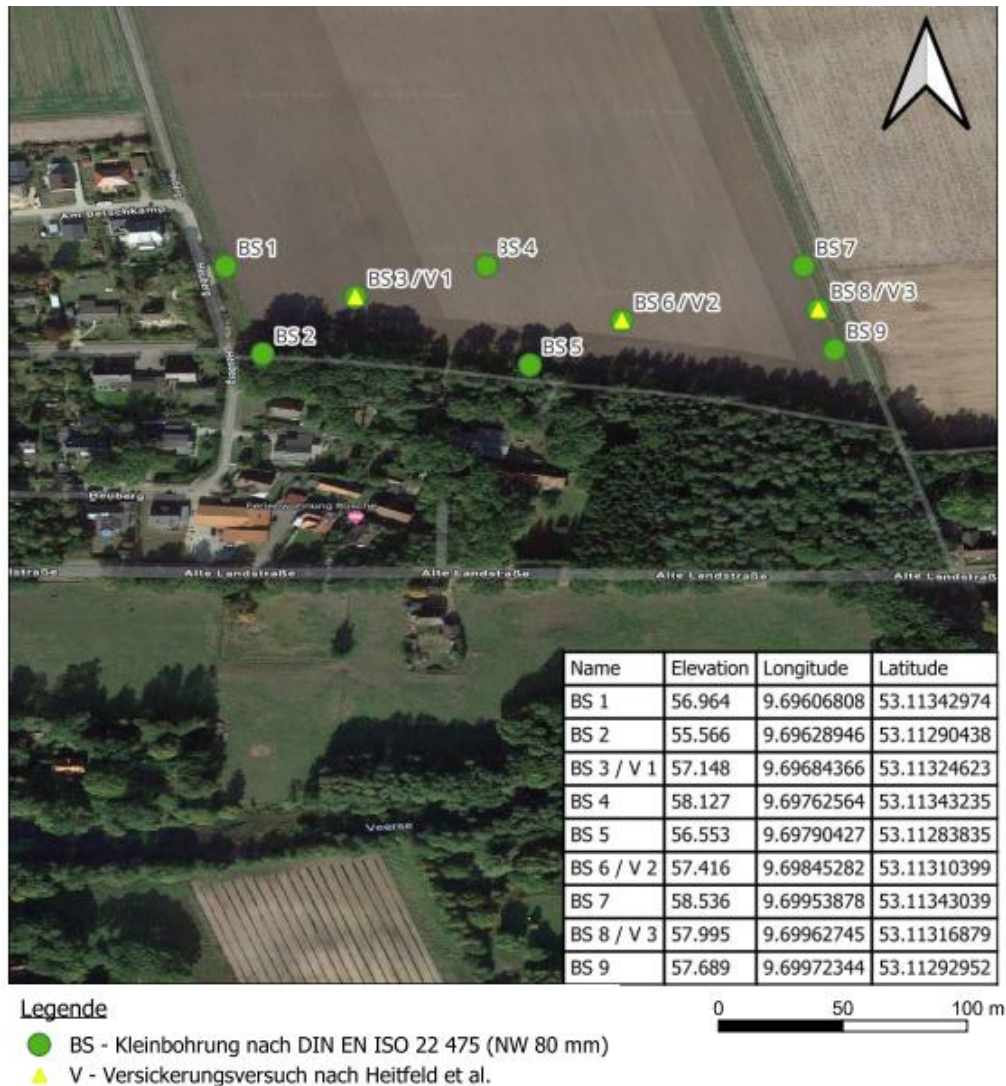


Abbildung 7: Standorte der Kleinbohrungen und Versickerungsversuche in Lünzen. Quelle: Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße (2024)

Die ermittelten Bodenschichten, insbesondere die Geschiebedecksande und Mittelsande, weisen an den untersuchten Standorten ausreichende Versickerungseigenschaften auf. Somit ist eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Änderungsbereich möglich.

4.13 Belange des Verkehrs

Verkehrliche Erschließung

Wesseloh

Der Teilbereich ist bereits über die Straßen „Weller Weg“ sowie „Beetenweg“ verkehrlich angebunden. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

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 den Teilbereich 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 Kernort der Stadt Schneverdingen gewährleistet.

Lünzen

Der Teilbereich ist bereits über die Bestandsstraße „Heuberg“ verkehrlich angebunden. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

Über die Straße Heuberg besteht in westlicher Richtung direkter Anschluss an die „Lünzener Straße“. Diese verbindet den Änderungsbereich mit den umliegenden Ortschaften sowie, über die „Alte Landstraße“ mit dem Siedlungsbereich des Kernortes der Stadt Schneverdingen.

ÖPNV

Wesseloh

Der Teilbereich 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.

Lünzen

Der Teilbereich ist über die jeweils rd. 260 m entfernten Bushaltestellen „Lünzen Schule“ sowie „Lünzen Abzw. Am Obstgarten“ an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle „Lünzen Schule“ wird von den Buslinien 102, 105, 111 und 208 bedient, welche eine Verbindung zum Schneverdinger Bahnhof, zur Gemeinde Neuenkirchen sowie den umliegenden Ortschaften (Grossenwede, Haswede) gewährleisten. Von der Haltestelle „Lünzen Abzw. Am Obstgarten“ verkehren ebenso die Busse 102 und 111.

E-Mobilität

Die nächsten Ladestationen für Elektro-Mobilität können dem Ladesäulenregister⁴ der Bundesnetzagentur entnommen werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die vorliegende Planung die Errichtung von Ladesäulen der Elektro-Mobilität zulässt.

4.14 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Abgrenzungs- und erweiterte Abrundungssatzung Lünzen

Die Abgrenzungs- und erweiterte Abrundungssatzung legt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB für die Ortschaft Lünzen fest.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist nicht Bestandteil dieser Satzung, schließt jedoch unmittelbar östlich an die in der Satzung nachrichtlich übernommenen Bereiche mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen an. Damit handelt es sich um eine städtebauliche Arrondierung, die den Festsetzungen der bestehenden Abrundungssatzung nicht entgegensteht.

Dorferneuerungsplan Lünzen

Im Dorferneuerungsplan Lünzen ist der Teilbereich in Lünzen als potenzieller Standort für eine künftige Wohnbauentwicklung dargestellt. Damit steht die geplante bauliche Entwicklung im Einklang mit den Zielsetzungen der Dorferneuerung und entspricht den im Konzept vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungsperspektiven.

⁴ Bundesnetzagentur (2025): Ladesäulenregister. Abzurufen auf: <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/E-Mobilitaet/Ladesaeulenkarte/Karte/start.html>.

4.15 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 die Änderungsbereiche in keinem der aufgeführten Fälle betroffen sind.

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.

Die Auswertung der Karten für den Teilbereich **Wesseloh** zeigt für das außergewöhnliche Ereignis (SRI 7) im südwestlichen Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches, 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.

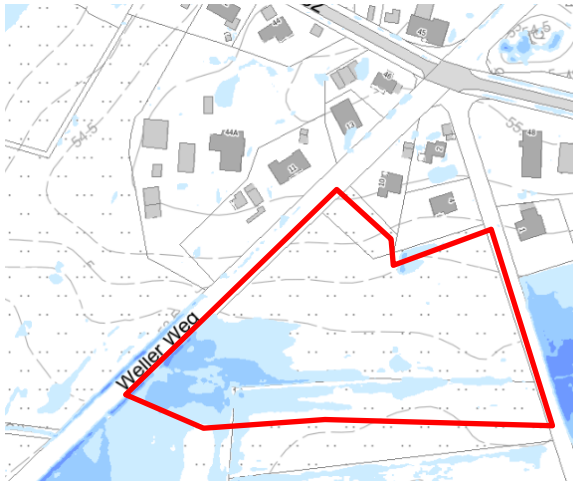


Abbildung 8: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten des BKG (Überflutungstiefen-außergewöhnliches Ereignis)

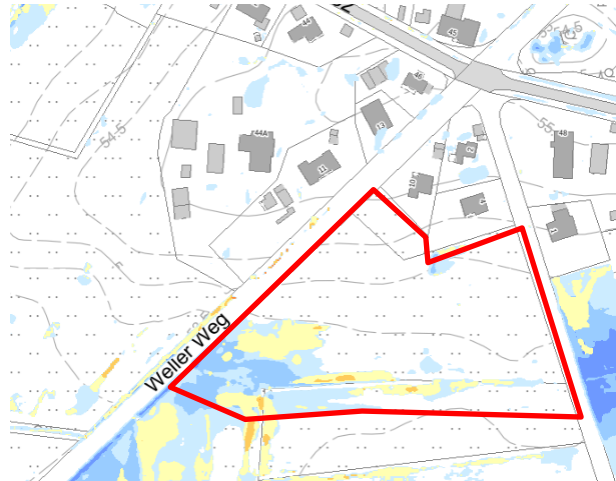


Abbildung 9: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten des BKG (Fließgeschwindigkeiten-außergewöhnliches Ereignis)

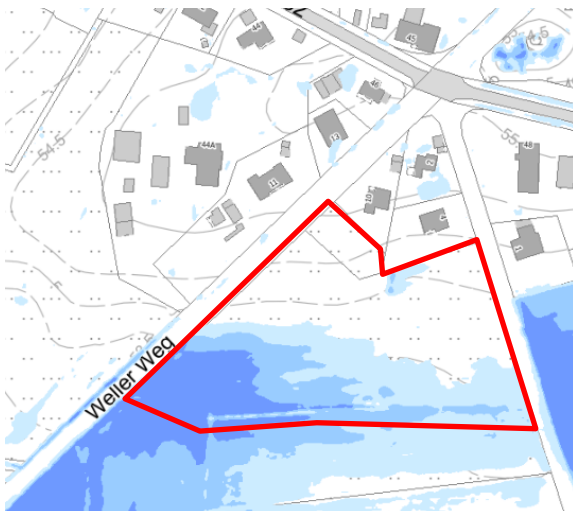


Abbildung 10: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten des BKG (Überflutungstiefen-extremes Ereignis)

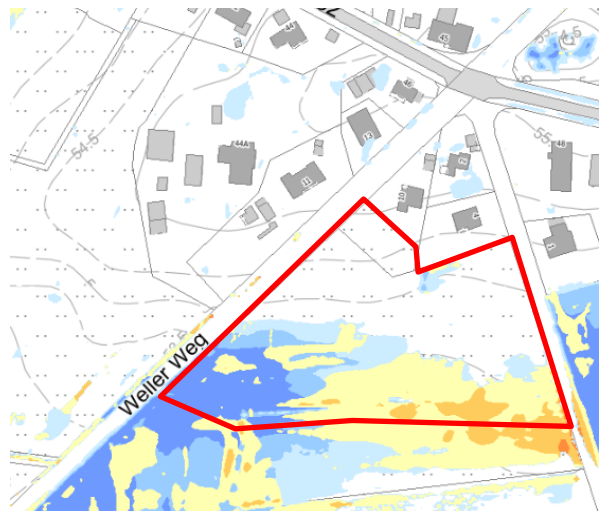


Abbildung 11: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten des BKG (Fließgeschwindigkeiten-extremes Ereignis)

Für den Teilbereich **Lünzen** ergeben die Karten weder für das außergewöhnliche Ereignis (SRI 7) noch für das extreme Ereignis (mm/qm/h) erhöhte Gefährdungslagen. Lediglich im südlichen Geltungsbereich zeigen sich Überflutungstiefen von bis zu 30 cm sowie Fließgeschwindigkeiten von bis zu 1,0 m/s.

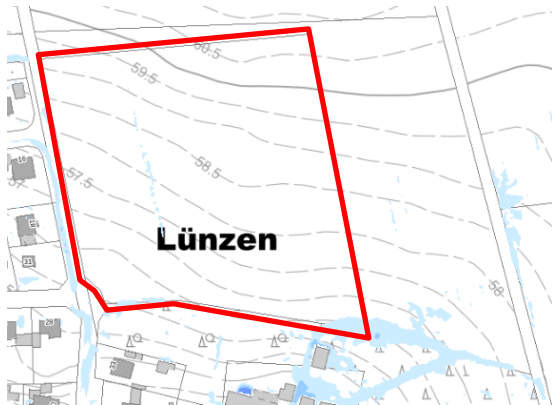


Abbildung 12: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten (Überflutungstiefen-außergewöhnliches Ereignis)

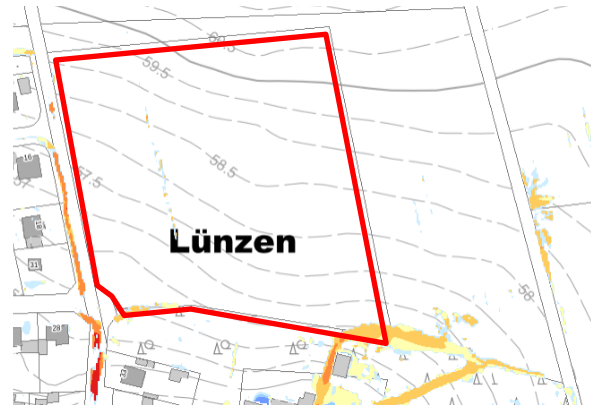


Abbildung 13: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten (Fließgeschwindigkeiten-außergewöhnliches Ereignis)

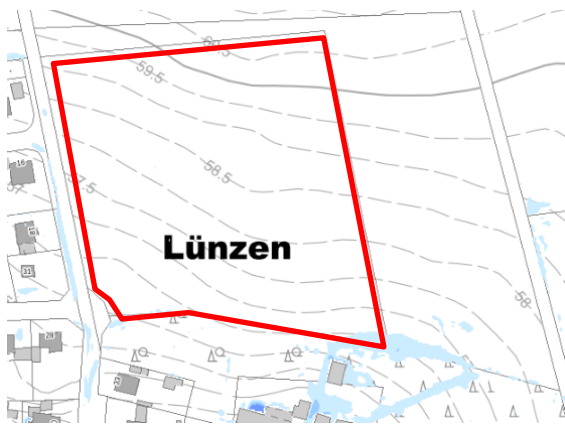


Abbildung 14: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten (Überflutungstiefen-extremes Ereignis)



Abbildung 15: Auszug aus den Starkregenhinweiskarten (Fließgeschwindigkeiten-extremes Ereignis)

Konkrete Festsetzungen zum Umgang mit den Ergebnissen der Starkregenhinweiskarten in den Teilbereichen können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

4.16 Belange des Waldes

Südlich des Teilbereiches **Lünzen** verläuft ein unbefestigter Weg. Daran grenzt ein Gehölzbestand mit Großbäumen an, deren Kronen in den Änderungsbereich hereinragen. Es handelt sich um einen Eichenbestand mit Fichten und Kiefern mit u.a. Eberesche und Brombeere im Unterwuchs. Im Gutachten wird der Bereich randlich als Waldrand magerer, basenarmer Standorte (WAR) mit einem Rubus-/Lianengestrüpp (BRR) klassifiziert sowie daran anschließend als Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT, §) mit Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE).

Da der Waldbestand nicht innerhalb des Änderungsbereiches liegt und der Bebauungsplan im Süden eine mit Gehölz bepflanzte Abstandsfläche festsetzt, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Waldes prognostiziert.

4.17 Kampfmittel

Die Stadt Schneverdingen hat im Rahmen der vorliegenden Planung eine Luftbildauswertung nach § 3 NUIG 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.

4.18 Altlasten

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

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 dieser Flächennutzungsplanänderung 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 sind keine Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen 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 redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen der Planunterlagen, die Alternativenprüfung und Standortentscheidung, die Daseinsvorsorge, landwirtschaftlich bedingte Geruchsimmissionen und die Immissionssituation des Windparks Lünzen sowie Belange des Denkmalschutzes, der Landwirtschaft, der Abfallsorgung und der Rohstoffsicherung. Darüber hinaus wurden Hinweise zu artenschutzrechtlichen Belangen, zur technischen Infrastruktur und zu verkehrsbedingten Immissionen berücksichtigt.

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

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 sind keine Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen 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 Ergänzung der Begründung zum Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz und zur Löschwasserversorgung, redaktionelle Anpassungen der Planunterlagen sowie Belange der Abfallentsorgung, des Boden- und Flächenschutzes, der Baugrundverhältnisse und der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen. Darüber hinaus wurden Hinweise zu verkehrsbedingten Immissionen und zur technischen Infrastruktur berücksichtigt.

Die vollständige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen war Gegenstand der Beratungen über die Flächennutzungsplanänderung.

6 Inhalte der Planung

Die als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Teilbereiche werden zukünftig als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 38.651 m² auf.

Wohnbaufläche	38.651 m ²
Davon: Teilbereich Wesseloh Wohngebiet Weller Weg/ Beetenweg	13.770 m ²
Davon: Teilbereich Lünzen Wohngebiet östlich am Betschkamp	24.991 m ²

7.2 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

Feststellungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes beigefügt.

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 plant im Änderungsbereich die Schaffung weiteren Wohnraumes, um der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken zu entsprechen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 4 („Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“ sowie Nr. 9 („Wohngebiet östlich am Betschkamp“) ist dafür die vorliegende 65. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Der Änderungsbereich umfasst zwei Teilbereiche. Es wird jeweils vollflächig Wohnbaufläche (W) dargestellt.

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]

Die Teilbereiche umfassen überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Siedlungsbereich. Es handelt sich demnach zwar nicht um eine Fläche der Innenentwicklung, jedoch erfolgt die Wohngebietserweiterung im räumlichen Zusammenhang des Dorfgebietes.

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 Änderung des Flächennutzungsplanes werden Wohnbauflächen (W) dargestellt. In der Umgebung befindet sich weitere Wohnnutzung. Störfall-Betriebe werden durch die FNP-Änderung nicht ermöglicht. In der Umgebung des Änderungsbereiches 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]

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von Wohnbauflächen (W) wird dem Bedarf an Wohnflächen entsprochen. In der Umgebung befindet sich weitere Wohnnutzung. In den parallel aufgestellten Bebauungsplänen werden Festsetzungen getroffen, um zu gewährleisten, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt. Zudem werden auch weitergehende Festsetzungen zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld getroffen.

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 der Teilbereiche oder direkt angrenzen befinden sich keine Natura-2000-Gebiete.

Wesseloh

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

Lünzen

Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Schwarzes Moor und Seemoor* (EU-Kennzahl: 2824-331) liegt rund 1,7 km nordöstlich des Änderungsbereiches. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet *Lüneburger Heide* (EU-Kennzahl: DE2725-301) befindet sich westlich in einer Entfernung von rund 7,5 km.⁶

Aufgrund der Distanz zwischen den Natura 2000- Gebieten und den Teilbereichen 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)

In den Ortsteilen Wesseloh und Lünzen besteht eine erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken. Es sind jedoch kaum noch Baulücken vorhanden bzw. es sind keine Baugebiete ausgewiesen, um die Nachfrage decken zu können.

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

⁶ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Natur. (Zugriff: Mai 2025)

Der Änderungsbereich schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an, so dass keine unbeeinträchtigte Freifläche in Anspruch genommen wird. Für die Siedlungsarrondierung wird jedoch landwirtschaftliche Fläche beansprucht, Waldflächen sind nicht betroffen.

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]

Die parallel aufgestellten Bebauungspläne enthalten Regelungen zu Dachbegrünung und der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien. Zudem werden Festsetzungen zu Anpflanzungen auf den neu geschaffenen Baugrundstücken getroffen und Anpflanzflächen festgesetzt.

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 die Flächennutzungsplanänderung wird eine zusätzliche Versiegelung und Überbauung landwirtschaftlich genutzter 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 Änderungsbereiches oder direkt angrenzend befinden sich weder Schutzgebiete noch nach Naturschutzrecht geschützte Objekte.

Wesseloh

Innerhalb des Änderungsbereiches 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.⁷

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

Lünzen

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet *Seemoor und Schwarzes Moor bei Zahrensen* (NSG LÜ 00291) in einer Entfernung von ca. 1,6 km nordöstlich.⁸

⁷ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Natur. (Zugriff: Mai 2025)

⁸ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Natur. (Zugriff: Mai 2025)

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 Änderungsbereich noch im Umfeld sind Nutzungen ersichtlich, die aufgrund von Lärmimmissionen einer Umsetzung der Planung entgegenstehen würden. Bezüglich des Teilbereichs Wesseloh liegt ein Geruchsmissionsgutachten vor, welches insbesondere die Gerüche der umliegenden Tierhaltungen betrachtet. Die hier die prognostizierten Immissionswerte im Bereich des Änderungsbereiches 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 Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens. Auf Ebene der Bebauungspläne werden Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

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]

Nur im Teilbereich Wesseloh liegt kleinflächig ein Oberflächengewässer (Graben) im Änderungsbereich. Auf Ebene des Bebauungsplanes bestehen Festsetzungen zum Schutz vor Beeinträchtigungen.

Landschaftsplanung

Wesseloh

Der Teilbereich befindet sich nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) in einem Bereich ohne Kategorie bzw. mit der Zielkategorie „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung“. ⁹

Lünzen

Der Teilbereich befindet sich nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) in einem Bereich mit der mittleren Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung“.

⁹ Landkreis Heidekreis (2013): Landschaftsrahmenplan. Karte 5: Zielkonzept.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Bezüglich des speziellen Artenschutzes liegen für beide Teilbereiche separate Gutachten vor¹⁰
¹¹. 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, Nachtfalterarten) von dem Eingriff betroffen sind, da insgesamt keine geeigneten Habitatstrukturen für diese Arten vorhanden sind oder das Untersuchungsgebiet außerhalb ihres Verbreitungsgebietes liegt.

Wesseloh

Brutvögel: Bei Berücksichtigung der Brutzeiten im Zuge der Baufeldfreimachungen/Gehölzentfernungen können durch die Planung ausgelöste artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher vermieden werden. Die im Süden innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt; hier wurden die einzigen Brutverdachte innerhalb des Änderungsbereiches 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.

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.

Lünzen

Da es sich beim Teilbereich um Ackerfläche handelt, sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Gehölzbrüter zu berücksichtigen. Die Feldlerche als Offenlandbrüter, die sowohl in Niedersachsen als auch in Deutschland als gefährdet gilt und insgesamt einen ungünstigen Erhaltungszustand aufweist, wurde während der Kartierungen mit zwei Revieren innerhalb des USGs festgestellt. Eines davon lag innerhalb des Änderungsbereiches, ein anderes knapp 75 m außerhalb.

Aus diesem Grund sind Vermeidungsmaßnahmen mittels einer Bauzeitregelung (1. Oktober bis Ende Februar) außerhalb der Brutsaison einzuhalten.

¹⁰ Lewatana (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Wohnbauentwicklung Lünzen in Schneverdingen. Stand: 29.10.2025

¹¹ Lewatana (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Wohnbauentwicklung Wesseloh in Schneverdingen. Stand: 14.04.2025

Entsprechend Gutachten sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen weitere Maßnahmen nötig:

Durch das geplante Vorhaben kommt es zum Verlust eines Feldlerchenreviers sowie, aufgrund des Meideverhaltens der Art zu geschlossenen vertikalen Strukturen, zur Verschiebung eines außerhalb der Planfläche liegenden Feldlerchenreviers. Aus diesem Grund sind für ein Feldlerchenrevier Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Nach Rücksprache des Auftraggebers mit der UNB des Heidekreises ist ein ganzes Feldlerchenrevier vom Bauvorhaben betroffen. Als Ausgleich muss eine Aufwertung des Naturraumes in der Größe von 1 ha auf demselben Ackerschlag des Vorhabens, zur Sicherung der ökologischen Funktionalität dieser Art, umgesetzt werden. Falls eine Aufwertung in diesem Gebiet nicht stattfinden kann, muss eine eingriffsnahe Fläche in der Größe von einem vollständigen Feldlerchenrevier von min. 2 ha aufgewertet werden.

Fledermäuse: Da es sich um Ackerfläche handelt, sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Quartierspotenziale vorhanden. Auch am Rand der Planfläche wurden im Rahmen der Quartierpotentialanalyse keine Bäume / Gehölzstrukturen mit Quartierpotential erfasst. Die Untersuchungsfläche stellt im südlichen Teil, entlang der Baumreihe einen essentiellen Funktionsraum dar. Dieser dient als Vernetzungselement (Dunkelkorridor) und potentiell auch als Jagdgebiet. Nach Umsetzung von gezielten Maßnahmen (fledermausfreundliches Lichtkonzept) wird davon ausgegangen, dass ein vorhabenbedingtes Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG nicht eintritt.

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.

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), sowie unter der Maßgabe der vorgezogenen Einrichtung von Ersatzflächen für die Feldlerche, werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

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 Drachenfels¹² erfasst.

Derzeitiger Zustand

Der Teilbereich **Wesseloh** wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und weist hauptsächlich Intensivgrünland auf. Am südlichen Rand des Änderungsbereiches befindet sich ein Graben, randlich mit Bäumen. Die Umgebung des Änderungsbereiches wird im nördlichen Bereich durch die Siedlungsbebauung der Ortschaft Wesseloh geprägt. Im Osten des Änderungsbereiches, schließt neben Wohnbebauung ein landwirtschaftlicher Betrieb samt zugehöriger Grundstücksfläche an den Änderungsbereich an. Südlich schließt sich beweidetes Grünland an.

Im Zuge der Brutvogelkartierungen konnten insgesamt 31 Arten im USG nachgewiesen werden. Für keine Art konnte hierbei ein Brutnachweis erbracht werden, Brutverdacht wurde für 17 Arten dokumentiert. Innerhalb des Plangebiets wurde ein Revier der auf der Roten Liste aufgeführten Feldlerche festgestellt, ein weiteres etwa 75 m außerhalb des Geltungsbereichs. Bezüglich Fledermäusen wurde festgestellt, dass der Waldrand an der südlichen Planflächengrenze grundsätzlich als essentieller Funktionsraum (Dunkelkorridor) angesprochen werden kann. Es konnten im Untersuchungsgebiet mindestens zehn Fledermausarten nachgewiesen werden. Insgesamt wurden sechs Heuschreckenarten nachgewiesen. Im Plangebiet wurden keine besonders oder streng geschützten Arten erfasst

Der Teilbereich **Lünzen** umfasst Ackerfläche, welche zum Aufnahmezeitpunkt mit einer Grauseinsaat (GA) bestanden war. Nördlich und östlich des Geltungsbereichs setzt sich die Ackerfläche fort. Westlich verläuft die Straße „Heuberg“, jenseits derer ein Wohngebiet anschließt. Südlich verläuft ein unbefestigter Weg, der mittig bewachsen ist. Daran grenzt ein Gehölzbestand mit Großbäumen an, deren Kronen in den Änderungsbereich hereinragen.

Im Zuge der Brutvogelkartierungen 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).

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 Heuschreckenarten nachgewiesen. Im Plangebiet wurden keine besonders oder streng geschützten Arten erfasst.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

¹² 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.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Änderungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind nicht ersichtlich.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Die Teilbereiche umfassen bisher unversiegelte landwirtschaftliche Flächen, als Bodentypen ist in beiden Gebieten Mittlerer Gley-Podsol ausgeprägt. Die Bodenfunktionen sind gering durch Bodenverdichtung gefährdet. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird als sehr gering eingestuft. Die Teilbereiche befinden sich nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden.¹³

Hinweise über Altlasten liegen nicht vor.¹⁴

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 in beiden Teilbereichen zwischen >350 - 400 mm/a. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird überwiegend als gering eingestuft.¹⁵ Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers (Wümme Lockergestein links) wird als gut eingestuft, der chemische Zustand hingegen wird aufgrund von Nitratbelastung als schlecht eingestuft.¹⁶

Die Teilbereiche liegen nicht in einem Wasserschutzgebiet.¹⁷

Die Teilbereiche befinden sich nicht in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, einer Überschwemmungsgebiets Verordnungsfläche oder einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.¹⁸

Oberflächengewässer sind im Teilbereich Wesseloh sehr kleinflächig in Form eines Grabens an der südlichen Grenze vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

¹⁵ NIBIS® Kartenserver (2021): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2025).

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

¹⁷ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Hydrologie. (Zugriff: Mai 2025)

¹⁸ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Hochwasserschutz. (Zugriff: Mai 2023)

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

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Das Klima wird auf lokaler Ebene in beiden Teilbereichen durch die offene landwirtschaftliche Nutzung und das südlich ausgeprägte Gehölze und den lockeren Siedlungsrand bestimmt.

Die Teilbereiche liegen in der Klimaregion¹⁹ 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.²⁰

Daten zur konkreten lufthygienischen Situation liegen nicht vor. Die Feinstaubbelastung (PM10)²¹ 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 Änderungsbereich 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

Wesseloh

Der Teilbereich Wesseloh selbst ist landschaftlich durch die Grünlandnutzung geprägt. Die Umgebung des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches liegt jenseits der Straße „Beetenweg“ ein landwirtschaftlicher Betrieb samt zugehöriger Grundstücksfläche.

Lünzen

Das Landschaftsbild des Teilbereiches Lünzen ist aufgrund der Ackernutzung wenig vielfältig. Die Umgebung ist im nach Norden und Osten hin durch landwirtschaftliche Fläche geprägt, es

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

²⁰ LBEG, NIBIS-Kartendserver: Klimadaten, Zugriff am 21. Mai 2025

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

herrscht Ackernutzung vor. Zudem ist die Siedlungsrandlage des Änderungsbereiches prägend für das Landschaftsbild, sowie insbesondere der südlich angrenzende Gehölzbestand mit Alt-Eichen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Änderungen hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes sind daher nicht ersichtlich

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Die Fläche der Teilbereiche wird landwirtschaftlich genutzt und stellt keine besondere Erholungsqualität dar. Innerhalb verlaufen keine Wege. Von den angrenzenden Wegen her sind die Teilbereiche als Acker- bzw. 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 bezüglich des Teilbereichs Wesseloh Geruchsimmissionen zu erwarten. Es liegt ein Geruchsimmissionsgutachten²² vor, welches insbesondere die Gerüche der umliegenden Tierhaltungen betrachtet. Die hier die prognostizierten Immissionswerte im Bereich des Änderungsbereiches liegen unterhalb des Immissionsgrenzwertes für Wohngebiete nach TA Luft, bis 10 % Geruchsstunden der Jahresstunden.

Innerhalb der Teilbereiche 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 würden die Flächen voraussichtlich weiterhin als Acker bzw. 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 der Teilbereiche liegen nicht vor.

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

²² Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2024): Geruchsimmissionsgutachten für ein geplantes Wohngebiet in der Ortschaft Wesseloh, Stadt Schneverdingen. 16. Februar 2024

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.

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:

- Darstellung von Wohnbauflächen

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 Acker- bzw. Intensivgrünlandfläche **Biotoptypen** geringer 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 etwa vergleichbaren Biotopwert wie im Ausgangszustand erreichen können. Auf Ebene der parallel aufgestellten Bebauungspläne werden umfangreiche Grünflächenfestsetzungen mit Anpflanzgebot getroffen, sodass ein teilweiser Ausgleich erzielt werden kann. Es verbleibt dennoch ein Kompensationsbedarf.

Im Teilbereich Lünzen entstehen zudem erhebliche Beeinträchtigungen für die Fauna durch Verlust/Verschiebung von zwei Feldlerchen-Revieren.

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 auf Bebauungsplanebene vorgesehenen 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 dauerhaften 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 Änderungsbereich möglich ist. Zu diesem Zweck wurden durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH^{23 24} baugrundtechnische Untersuchungen durchgeführt.

Im Teilbereich **Wesseloh** ist aufgrund des geringen Flurabstandes der Sickerraum im Änderungsbereich als nicht ausreichend zu bewerten. Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung im Änderungsbereich werden auf nachgelagerter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt.

Im kleinflächigen Überschneidungsbereich des Teilbereiches mit dem südlichen Graben wird auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes eine Wasserfläche festgesetzt.

Im Teilbereich **Lünzen** weisen die ermittelten Bodenschichten, insbesondere die Geschiebedecksande und Mittelsande, an den untersuchten Standorten ausreichende Versickerungseigenschaften auf. Somit ist eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hier möglich.

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 auf Ebene der parallel aufgestellten Bebauungspläne durch die Begrenzung der Versiegelung sowie die Gartengestaltung, die Verpflichtung zu Baumpflanzungen und insbesondere durch die Festsetzung von Grünfläche mit Anpflanzgebot.

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

²⁴ Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH. Beratende Ingenieure (2024): Bericht Nr. 23 – 18106. Wohnbauentwicklung in Wesseloh in 29640 Schneverdingen.

Diese dauerhaften Vegetationsflächen wirken sich ausgleichend auf das Lokalklima aus.

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

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 den Änderungsbereich 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 in den Ortsteilen Lünzen und Wesseloh entsprochen.

Bezüglich des Teilbereiches Wesseloh wurde gutachterlich ermittelt, dass durch die Gerüche der nahegelegenen Tierhaltungen die geltenden Grenzwerte für Geruchsimmissionen nicht überschritten werden.

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

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen auf Kulturgüter abzuleiten, 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.

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

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden keine konkretisierenden Maßnahmen festgelegt noch Flächen für Maßnahmen abgegrenzt.

Auf Ebene der parallel aufgestellten Bebauungspläne wird durch folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Beschränkung der Grundflächenzahl
- 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 großflächig Grünfläche mit Anpflanzgebot festgesetzt

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 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.
- Lünzen: Herrichtung von Ersatzflächen für die Feldlerche auf 2 ha.
- 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 Biotoptypen sowie Boden und Fläche und bezüglich des Teilbereiches Lünzen auch Tiere.

Änderungsbereichsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der Teilbereiche erfolgt auf Ebene der parallel aufgestellten Bebauungspläne durch die Festsetzung von Grünfläche mit Anpflanzgebot sowie weiterer Anpflanzflächen (Lünzen) bereits ein teilweiser Ausgleich der planungsbedingten Beeinträchtigungen. Es verbleibt dennoch ein Kompensationsbedarf.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Um darzulegen, inwieweit der Ausgleich erzielt werden kann, wird eine Quantifizierung des Änderungsbereiches-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags²⁵ durchgeführt. Da der Flächennutzungsplan keine differenzierten Darstellungen umfasst und im Parallelverfahren die Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 4 mit der gleichen Flächenabgrenzung aufgestellt wird, erfolgt die Bilanzierung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes. 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 Änderungsbereiches im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

²⁵ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Wesseloh

• Bestand Geltungsbereich B-Plan

Biotoptyp		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		8.792		
versiegelbar	38 %	3.341	0	0
unversiegelt (z.B. Scherrasen, Garten)	62 %	5.451	1	5.451
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		613		
versiegelbar	90 %	552	0	0
Unversiegelt (z.B. Scherrasen)	10 %	61	1	61
Öffentliche Grünfläche mit Anpflanzgebot (Siedlungsgehölz aus einheim. Baumarten)		4.168	3	12.504
Wasserflächen (Graben)		197	3	591
Summe Geltungsbereich B-Plan		13.770		18.607

Wie die Gegenüberstellung zeigt, bewirkt die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des B-Plans ein Defizit von **10.180** Werteinheiten.

Lünzen

• Bestand Geltungsbereich B-Plan

Biotoptyp		Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Acker (AS)		24.811	1	24.811
Summe Geltungsbereich B-Plan		24.811		24.811

• Planung Geltungsbereich B-Plan

		Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Allg. Wohnbaugebiet mit GRZ 0,3		18.068		
versiegelbar	45 %	8.131	0	0
unversiegelt	55 %	9.937		
davon Anpflanzfläche		1.888	3	5.664
Rest (z.B. Scherrasen, Garten)		8.049	1	8.049
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		3.275		
versiegelbar	90 %	2.948	0	0
Unversiegelt (z.B. Scherrasen)	10 %	327	1	327
Öffentliche Grünfläche mit Anpflanzgebot (Siedlungsgehölz aus einheim. Baumarten)		3.472	3	10.416
Summe Geltungsbereich B-Plan		24.811		24.456

Wie die Gegenüberstellung zeigt, bewirkt die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des B-Planes ein vergleichsweise geringes Defizit von **355** Werteinheiten.

Bezüglich der Beeinträchtigungen der Feldlerche wird von einem Flächenbedarf von 2 ha ausgegangen. Dieser wird auch in Bezug auf die Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für die Feldlerche veranschlagt. Der Kompensationsbedarf und der artenschutzrechtliche Belang werden auf gleicher Fläche behandelt.

Änderungsbereichsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ebene der parallel aufgestellten Bebauungspläne geregelt. Es sind über die Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH bereits Ausgleichsflächen benannt. Es erfolgt eine von Acker zu Extensivgrünland mit dem Zielbiotop Mesophiles Grünland.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt es sich um Arrondierungen bestehender Siedlungsstrukturen in den Ortsteilen Lünzen und Wesseloh. Anderweitige, besser geeignete und zugleich verfügbare Planungsmöglichkeiten bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

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:
 - Artenschutzrechtliche Fachbeiträge
- 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 nicht²⁶.

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).

²⁶ 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 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.

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 Änderungsbereiches 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 plant im Änderungsbereich die Schaffung weiteren Wohnraumes, um der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken zu entsprechen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 4 („Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“ sowie Nr. 9 („Wohngebiet östlich am Betschkamp“) ist dafür die vorliegende 65. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Der Änderungsbereich umfasst zwei Teilbereiche. Es wird jeweils vollflächig Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Der Teilbereich **Wesseloh** wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und weist hauptsächlich Intensivgrünland auf. Im Zuge der Brutvogelkartierungen konnten insgesamt 31 Arten im USG nachgewiesen werden. Für keine Art konnte hierbei ein Brutnachweis erbracht werden, Brutverdacht wurde für 17 Arten dokumentiert. Innerhalb des Plangebiets wurde ein Revier der auf der Roten Liste aufgeführten Feldlerche festgestellt, ein weiteres etwa 75 m außerhalb des Geltungsbereichs. Bezüglich Fledermäusen wurde festgestellt, dass der Waldrand an der südlichen Planflächengrenze grundsätzlich als essentieller Funktionsraum (Dunkelkorridor) angesprochen werden kann. Es konnten im Untersuchungsgebiet mindestens zehn Fledermausarten nachgewiesen werden. Insgesamt wurden sechs Heuschreckenarten nachgewiesen. Im Plangebiet wurden keine besonders oder streng geschützten Arten erfasst. Als Bodentyp ist Mittlerer Gley-Podsol ausgeprägt. Oberflächengewässer sind sehr kleinflächig in Form eines Grabens an der südlichen Grenze vorhanden.

Der Teilbereich **Lünzen** umfasst Ackerfläche, welche zum Aufnahmezeitpunkt mit einer Gra-seinsaat (GA) bestanden war. Im Zuge der Brutvogelkartierungen 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). 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 Heuschreckenarten nachgewiesen. Im Plangebiet wurden keine besonders oder streng geschützten Arten erfasst. Als Bodentyp ist Mittlerer Gley-Podsol ausgeprägt. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die Fläche der Teilbereiche wird landwirtschaftlich genutzt und stellt keine besondere Erholungsqualität dar. Innerhalb verlaufen keine Wege. Von den angrenzenden Wegen her sind die Teilbereiche als Acker- bzw. Grünlandfläche erlebbar.

Planungsrelevante Vorbelastungen durch Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlung sind nicht erkennbar.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Bei Umsetzung der Wohngebietsplanung sind infolge von Flächenumnutzungen und insbesondere dauerhafter Versiegelungen mit der Acker- bzw. Intensivgrünlandfläche Biototypen geringer Wertigkeit betroffen. Während im Bereich der versiegelten Flächen durch Gebäude, Nebenanlagen etc. ein vollständiger Biotopverlust anzusetzen ist, sind in den individuell gestalteten Gärten Biototypen der Siedlungsbereiche zu entwickeln, die einen etwa vergleichbaren Biotopwert wie im Ausgangszustand erreichen können. Auf Ebene der parallel aufgestellten Bebauungspläne werden umfangreiche Grünflächenfestsetzungen mit Anpflanzgebot getroffen, sodass ein teilweiser Ausgleich erzielt werden kann. Es verbleibt dennoch ein Kompensationsbedarf.

Im Teilbereich Lünzen entstehen zudem erhebliche Beeinträchtigungen für die Fauna durch Verlust/Verschiebung von zwei Feldlerchen-Revieren.

Die schadlose Oberflächenentwässerung wird sichergestellt. Im Teilbereich Wesseloh ist aufgrund des geringen Flurabstandes der Sickerraum im Änderungsbereich als nicht ausreichend zu bewerten. Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung im Änderungsbereich werden auf nachgelagerter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt.

Im kleinflächigen Überschneidungsbereich des Teilbereiches mit dem südlichen Graben wird auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes eine Wasserfläche festgesetzt.

Im Teilbereich **Lünzen** weisen die ermittelten Bodenschichten, insbesondere die Geschiebedecksande und Mittelsande, an den untersuchten Standorten ausreichende Versickerungseigenschaften auf. Somit ist eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hier möglich.

Artenschutz-Verträglichkeit

Wesseloh

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

Lünzen

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), sowie unter

der Maßgabe der vorgezogenen Einrichtung von Ersatzflächen für die Feldlerche, ein Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Planung nicht zu prognostizieren.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Wesseloh

Innerhalb des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich und den Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Lünzen

Innerhalb des Änderungsbereiches oder direkt angrenzend befinden sich weder Schutzgebiete noch nach Naturschutzrecht geschützte Objekte. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet *Seemoor und Schwarzes Moor bei Zahresen* (NSG LÜ 00291) in einer Entfernung von ca. 1,6 km nordöstlich.

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

Darstellung von Landschaftsplänen

Wesseloh

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

Lünzen

Der Teilbereich befindet sich nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) in einem Bereich mit der mittleren Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung“.

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 (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Wohnbauentwicklung Lünzen in Schneverdingen. Stand: 29.10.2025
- 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 Acker bzw. 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 Lünzen bzw. Wesseloh. Betroffenheit von Ackerfläche/Intensivgrünlandfläche 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.
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 Änderungsbereiche unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Geltungsbereiche 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.
Pflanzen	X	x	o	o	o	o	o	o	X	X	o	X	Inanspruchnahme unversiegelter Ackerfläche. Lebensraumverluste für Pflanzen.
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. Innergebietliche Versickerung vorgesehen, keine erhebliche Beeinträchtigung
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 und Acker 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 einrahrender 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0	0	x	x	0	x	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	x	x	0	0	0	0	0	0	x	x	0	x	Keine Betroffenheit
sonstige Sachgüter	x	x	0	0	0	0	0	0	x	x	0	x	Beanspruchung landwirtschaftlich genutzter Flächen.
e) Vermeidung von Emissionen	x	x	0	0	0	0	0	0	x	x	x	x	
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	x	0	0	0	0	0	0	x	x	0	x	Gemäß der Zielkategorie „vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung“ sind keine besonderen Anforderungen zu berücksichtigen.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.

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	
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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.