



Gemeinde Essel
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 8
„Texas“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB

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

Stand: 10.04.2024

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis:

Teil A:.....	5
1. Einleitung / Planungsziele	5
1.2. Gesetze und Verordnungen.....	6
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	6
1.4 Auswirkungen der Planung.....	7
2. Das Plangebiet.....	8
2.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	8
2.3 Sonstige planerische Rahmenbedingungen	8
3. Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung.....	10
3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung	10
3.2 Bedarfsbegründung.....	12
3.3 Änderung anderer Pläne	13
3.3 Belange benachbarter Gemeinden.....	13
4. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe	14
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.4 Örtliche Bauvorschriften	14
4.5 Erschließung/Verkehr.....	15
4.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung	16
4.7 Ver- und Entsorgung	17
5. Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Grünordnerische Festsetzungen.....	18
5.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben.....	18
5.2 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutz	19
5.3 Kompensation	22
5.4 Grünordnerische Festsetzungen.....	25
6. Klima.....	26
7. Immissionsschutz	26
7.1 Immissionen Verkehr, L 190.....	27
7.2 Immissionen künftiger Feuerwehrstandort.....	28
7.3 Geruchsimmissionen Schweinemastbetrieb	29
8. Altlasten	29
9. Flächenbilanz.....	29
Umweltbericht.....	30
1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen.....	30

1.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	30
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung.....	30
1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung	32
1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter.....	32
1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 2 b aa bis hh zum BauGB.....	36
1.7 Artenschutzrechtliche Belange	37
1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase	40
1.9 Alternativen (Ziele und Standort)	40
1.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung / Kompensation.....	42
1.11 Überwachung / Schwierigkeiten.....	45
1.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	45
2. Quellenangaben:	46
Teil B:.....	47
10. Beschluss der Begründung.....	47

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, Plangebiet markiert).....	8
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt (unmaßstäblich).....	11
Abbildung 3: Ergebnisse von Bohrungen im Umfeld des Plangebiets.....	17
Abbildung 4: FFH-Gebiet 3021-331 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ und das EU-Vogelschutzgebiet DE3222-401 „Untere Allerniederung“.....	19
Abbildung 5: Übersichtslageplan der CEF-Maßnahmenfläche.....	21
Abbildung 6: Lageplan der CEF-Maßnahmenfläche	21
Abbildung 7: Übersicht Lage Maßnahme im Raum (Quelle: Verden Navigator).....	24
Abbildung 8: Lage der Maßnahmenfläche 1 (Quelle: SG Schwarmstedt)	24
Abbildung 9: Lage der Maßnahmenfläche 2 (Quelle: SG Schwarmstedt)	25
Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 9 „Feuerwehr Essel“ – Planzeichnung, verkleinert.....	27
Abbildung 11: FFH-Gebiet 3021-331 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ und das EU-Vogelschutzgebiet DE3222-401 „Untere Allerniederung“.....	31
Abbildung 12: Übersichtslageplan der CEF-Maßnahmenfläche.....	38
Abbildung 13: Lageplan der CEF-Maßnahmenfläche	39
Abbildung 14: Übersicht Lage Maßnahme im Raum (Quelle: Verden Navigator).....	43
Abbildung 15: Lage der Maßnahmenfläche 1 (Quelle: SG Schwarmstedt)	44
Abbildung 16: Lage der Maßnahmenfläche 2 (Quelle: SG Schwarmstedt)	44

Anlagen:

Anlage 1: Dekra, HH, Prognose von Schallimmissionen, B-Plan Nr. 8, 08.05.2023
(Bericht-Nr. 244-86/A42687/551438124_B02)

Anlage 2: Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohngebiet (B-Plan Nr. 8)“, 17.04.2021

Anlage 3: Dipl.- Ing. Jan Brockmann, Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:
"Essel, Rottloses Feld II", 17.02.2021

Anlage 4: Ilse Thamm, Gutachterliche Prüfung der Geruchsvorbelastung, Nr. 44/2021,
22.05.2021

Anhang:

Bebauungs- und Erschließungsvorschlag, H&P Laatzen, 12.05.2023

Teil A:

1. Einleitung / Planungsziele

Zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauland beabsichtigt die Gemeinde Essel eine Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Rottloses Feld“ in Richtung Süden. Vorgesehen ist eine bedarfsgerechte Bebauung in Verlängerung des bereits bestehenden Baugebiets. Die Anbindung des Plangebietes an die L 190 „Hannoversche Straße“ soll über das bestehende Gebiet erfolgen.

Das Plangebiet ermöglicht aufgrund der Größe eine Entwicklung von ca. 34 Wohnbaugrundstücken. Damit kann der erkennbare kurz- bis mittelfristige Eigenbedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Essel gedeckt werden.

Das nördlich anschließende Baugebiet „Rottloses Feld“ wurde in den letzten 10 Jahren kontinuierlich vermarktet und bebaut. Derzeit steht kein Grundstück mehr zur Verfügung. Im Zeitraum von 2014 bis 2020 wurden im Durchschnitt 7 Grundstücke pro Jahr veräußert. Leerstände innerhalb der Altbestände sind nicht bekannt, diesbezüglich reguliert sich der Markt selbst.

Die Gemeinde Essel hatte im April / Mai 2021 einen informellen Vorentwurf in die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gegeben, sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die Behörden und sonstigen Träger öff. Belange. Der informelle Vorentwurf stellte nachrichtlich im östlichen Bereich auch die Ansiedlung der geplanten Feuerwehr mit dar¹. Ziel des informellen Vorentwurfes war die frühzeitige Abfrage möglicher Planungsanforderungen zur Berücksichtigung im weiteren Verfahrensverlauf. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden dementsprechend ausgewertet und die Ergebnisse in die seinerzeitige Entwurfsfassung aufgenommen. Vom 23.08.2021 bis zum 24.09.2021 fand die Öffentliche Auslegung statt. Die Ergebnisse wurden ausgewertet und im Herbst 2021 in eine Satzungsbeschlussfassung eingearbeitet, soweit geboten. Danach wurde das Verfahren jedoch unterbrochen, der Satzungsbeschluss wurde gestoppt, weil erwogen wurde, die Ergebnisse einer Analyse zur möglichen alternativen Wärmeversorgung des Gebietes in das Bauleitplanverfahren mit zu integrieren. Ein derartiges Konzept wurde jedoch aus Gründen der Umsetzbarkeit wieder verworfen.

Da das Verfahren gem. § 13b BauGB aufgrund aktueller Rechtsprechung nicht fortgesetzt werden kann, wird die Planung mit diesem Entwurf in ein Vollverfahren überführt. Die vorangegangenen Verfahrensschritte werden anerkannt und nun wird mit der hier vorliegenden Entwurfsfassung das Planverfahren weitergeführt. Entsprechende Beschlüsse wurden von der Gemeinde Essel gefasst.

Das Verfahren wird bearbeitet für die Gemeinde Essel von der H&P Ingenieure GmbH, Laatzen.

¹ Die Planung der Feuerwehr wurde in einem gesonderten Verfahren, als Vollverfahren, durchgeführt. Der Bereich der Feuerwehr wurde daher aus der Planzeichnung herausgenommen, da er nicht Bestandteil des Verfahrens ist und um Missverständnisse zu vermeiden. Lediglich im Bebauungsvorschlag, siehe Anhang, wird der Standort weiter dargestellt, um die künftige Gesamtplanung zu veranschaulichen.

1.2. Gesetze und Verordnungen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Zur Deckung des erkennbaren Eigenbedarfes an Wohnbauland, beabsichtigt die Gemeinde Essel eine Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Rottloses Feld“ in Richtung Süden. Weiteres Wohnbauland ist im Ortsteil Essel derzeit nicht verfügbar. Das sich nördlich anschließende Baugebiet „Rottloses Feld“ wurde in den letzten neun Jahren erfolgreich und bedarfsgerecht vermarktet. Zum Bedarf siehe näher auch Abschnitt 3.2.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in direktem südlichen Anschluss an Flächen, die gem. § 30 BauGB gesichert sind. Eine Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Anbindung an das im Norden vorhandene Baugebiet „Rottloses Feld“, weiter an die L 190 „Hannoversche Straße“. Die bestehende Einmündung verfügt über eine Linksabbiegespur mit entsprechend dimensionierter Aufstellfläche. Diese stellt sich zur Aufnahme der zu erwartenden zusätzlichen Verkehre als ausreichend dimensioniert dar; vgl. dazu auch Anlage 2 (Verkehrsuntersuchung).

Umgebungsnutzungen:

Im östlichen Randbereich des Plangebietes, im Übergang zur L 190, beabsichtigt die Gemeinde Essel die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Zur Ansiedlung eines neuen Feuerwehrhauses. Dieses soll für Einsatzfahrten eine direkte verkehrliche Anbindung an die L 190 erhalten, auch mit Blick auf die optimale Erreichbarkeit der BAB A7, vgl. dazu Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Essel. Die sonstige Erschließung des Feuerwehrhauses erfolgt entlang des Ostrand des vorhandenen Wohngebietes, d.h. unter Meidung des Plangebietes, vgl. Anhang. Infolge dieser geplanten Sondernutzung ist mit Lärmimmissionen im geplanten Wohngebiet zu rechnen. Daher waren die lärmtechnischen Auswirkungen konkret anhand der geplanten Ansiedlung des Feuerwehrgebäudes zu untersuchen. Es bedarf Maßnahmen zum Schallschutz (Verwallung / Mauer gegenüber dem geplanten Wohngebiet). Die konkreten Regelungen zum Schallschutz müssen im entsprechenden Bebauungsplan Nr. 9 für die Gemeinbedarfsfläche getroffen werden. Im hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 8 werden die Belange soweit erforderlich und möglich berücksichtigt, vgl. Anlage 1.

1.4 Auswirkungen der Planung

Immissionen:

Grundsätzlich lassen die vorgenommenen Festsetzungen bzw. lässt die daraufhin zulässige Nutzung als Wohnbaugebiet keine Immissions-Unverträglichkeiten gegenüber der vorhandenen bzw. benachbarten Bebauung erwarten.

Östlich des geplanten Baugebietes verläuft die L 190 „Hannoversche Straße“. Diese wurde, ebenso wie der Feuerwehrstandort schalltechnisch untersucht, vgl. Anlage 1 (Lärmgutachten). Näheres dazu siehe Abschnitt 7 dieser Begründung.

Gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen wirken nicht unmittelbar auf das Plangebiet ein. Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächennutzung sind dem dörflichen Umfeld entsprechend unvermeidbar und hinzunehmen.

Verkehr:

Eine Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Anbindung an das im Norden vorhandene Baugebiet „Rottloses Feld“, weiter an die L 190 „Hannoversche Straße“. Die bestehende Einmündung verfügt über eine Linksabbiegespur mit entsprechend dimensionierter Aufstellfläche. Die bestehenden verkehrlichen Anlagen sichern eine hinreichende Sicherheit und Qualität des Verkehrsablaufs, vgl. Anlage 2 (Verkehrsgutachten).

Natur und Landschaft:

Aufgrund der betroffenen Ackerflächen stellen sich die Auswirkungen der Planung als gering dar. Es wurde von Dipl.- Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ausgearbeitet, vgl. Anlage 3. Die Ergebnisse werden in Kapitel 5.2 dargelegt.

Infrastruktur / Versorgung:

In Essel gibt es keine Schulen. Grundschulstandort ist Schwarmstedt. Dort befindet sich auch eine kooperative Gesamtschule. Alle weiteren weiterführenden Schulen sind in Walsrode. Die Grundschule Schwarmstedt mit ihrem großen Einzugsbereich kann ein aus dem Plangebiet entstehendes Schüleraufkommen problemlos aufnehmen.

Neben dem sog. Bürgerbus verkehrt die Linien 600 und 650 der Verkehrsgemeinschaft Heidekreis zwischen Essel und Schwarmstedt. Die nächstgelegene Bushaltestelle, auch für Schüler/innen, liegt am (alten) Feuerwehrhaus in der Lange Straße, ca. 500 m vom nördlichen Plangebietsrand entfernt (Fußwegverbindung) und damit in zumutbarer Distanz.

In Schwarmstedt befinden sich auch die Einrichtungen zur Nahversorgung sowie der ärztlichen Versorgung. Die gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV wie auch die schnelle verkehrliche Anbindung sowohl über die Schwarmstedter Straße (ca. 2 m von Ortskern zu Ortskern und damit auch per Fahrrad zu bewältigen) wie auch über Hannoversche Straße / B 214 sichern eine hinreichend komfortable Versorgungslage.

In Essel vorhanden ist eine Kindertagesstätte, gelegen Bothmerscher Weg 2. Diese ist allerdings gut ausgelastet. Ob und inwiefern hier Ausbaumöglichkeiten bestehen, wäre bei anhaltend hohem Bedarf zu prüfen. Kurzfristig kann die Kindertagesstätte in Bothmer, knapp 5 km entfernt, als Entlastung dienen. Deren Ausbau von Zwei- auf Sechszügigkeit wurde beschlossen. Die Baumaßnahmen werden im Laufe des Jahres 2022 abgeschlossen sein.

Die Kläranlage Schwarmstedt ist auf 22.000 Einwohnergleichwerte ausgerichtet und kann damit die planbedingt zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen von voraussichtlich langfristig max. 120 Einwohnern aufnehmen.

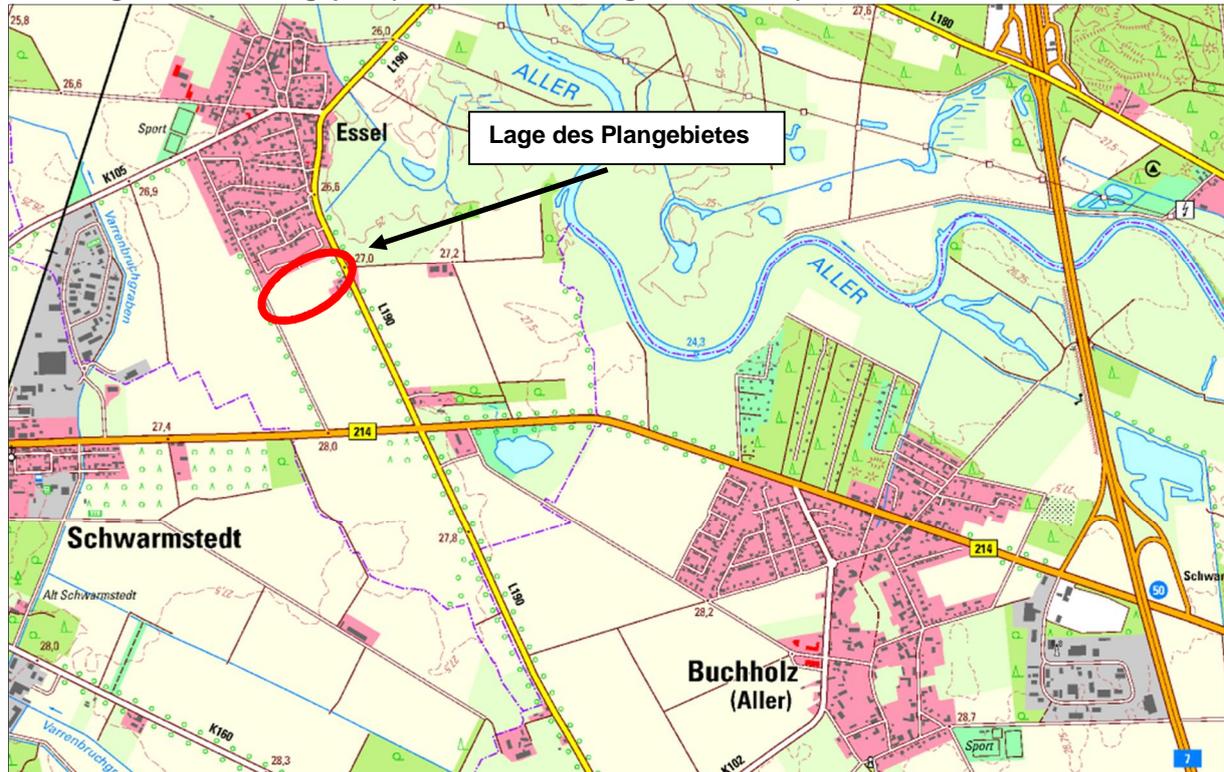
2. Das Plangebiet

2.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,2 ha Fläche im südlichen Bereich von Essel, im direkten südlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung gem. § 30 BauGB. In Richtung Norden befindet sich die Wohnbebauung von Essel. Im Osten verlaufen Schutzgebiete und in Richtung Süden und Westen setzen sich Ackerflächen weiter fort. Weiter südlich verläuft die B 214.

Die exakte Geltungsbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, Plangebiet markiert)²



2.3 Sonstige planerische Rahmenbedingungen

Auf folgende planerische Randbedingungen wird mittels allgemeiner Hinweise auf dem Plan aufmerksam gemacht:

I. Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) erforderlich sind.

Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ sind beim Beuth-Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt, hier: Rathaus Schwarmstedt, eingesehen werden.

Zur Schaffung ruhiger Schlafverhältnisse ist zu empfehlen, im Lärmpegelbereich III zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämpfende Lüftungssysteme zu installieren, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den

² Quelle: Verden-Navigator, 2017

genannten Räumen sorgen. Alternativ ist eine Anordnung der Fenster im Lärmpegelbereich III an der lärmabgewandten (westlichen) Gebäudeseite zu empfehlen.

II. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, oder einem Baufragten für Denkmalpflege, § 22 NDSchG, anzuzeigen.

III. Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein. Anzeichen oder Hinweise hierauf gibt es nicht.

IV. Artenschutz

Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Baufeldfreiräumung grundsätzlich nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar 28. / 29. 2 (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.

Nachrichtliche Übernahme: Im Zuge des unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 „Feuerwehr Essel“ wurde eine CEF-Maßnahme vorgesehen, die den hier planbedingt anteilig betroffenen Feldlerchen-Revierverlust kompensiert. Die Maßnahme wird auf der Fläche: Gemarkung: Essel, Flur: 16, Flurstücke: 1/83 tlw. und 1/84 tlw., Größe der Fläche: 2,069 ha, abgegolten - siehe dazu näher Abschnitt 5.2.

Weitere Hinweise:

Das Bundesamt für Infrastruktur, Infrastruktur und Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Zuständigkeitsbereich für militärische Flugplätze und in einem Hubschraubertieffluggkorridor, sowie im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede und in der 10.000 m Emissionsschutzzone um den Truppenübungsplatz Bergen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Truppenübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes am Truppenübungsplatz Bergen können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

Da es sich hierbei um einen allgemeinen Hinweis handelt, der eine Vielzahl von Ortslagen im Einflussbereich betrifft und keinen konkret baugebietsbezogenen Belang, wird auf einen Hinweis auf dem Plan selbst verzichtet.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigung weist darauf hin, dass im Plangebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht. Es wurde eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben. *Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.*

Solange keine konkreten Erkenntnisse dazu vorliegen, wird auf einen Hinweis auf dem Plan selbst verzichtet.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe die erdverlegte Gashochdruckleitung (Lehringen-Kolshorn) mit entsprechenden Schutzstreifen befindet. Da das Plangebiet selbst hiervon jedoch nicht betroffen ist, wird auf einen Hinweis auf dem Plan selbst verzichtet.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Polizeiinspektion heidekreis weist auf eine ausreichende Bemessung von Pkw-Stellflächen pro Wohneinheit auf den Grundstücken selbst zur Entlastung öffentlicher Verkehrsflächen hin.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

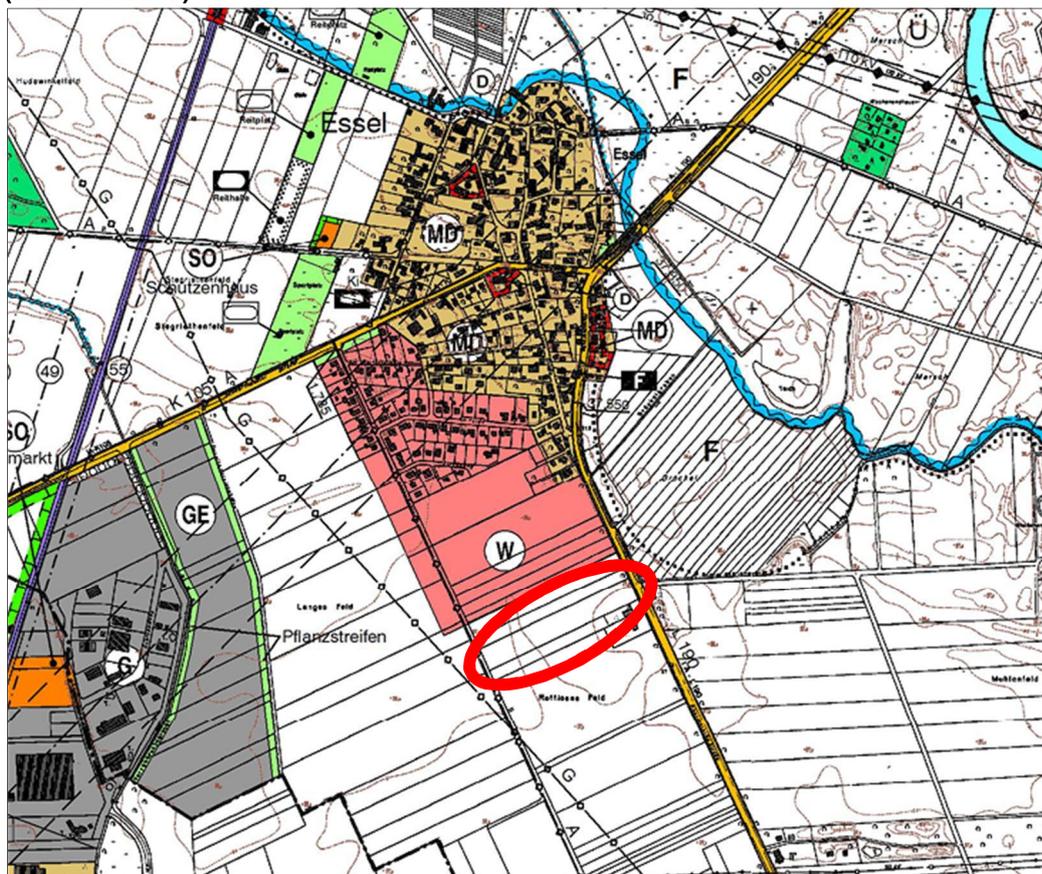
3. Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

FNP:

Der Änderungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich verläuft eine Gasleitung. Die L 190 wird als Verkehrsfläche als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der 43. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt.

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt (unmaßstäblich)



LROP (2022):

Im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (2022) werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen abgebildet.

RROP Heidekreis 2015 (Entwurf):

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis in seiner Entwurfssassung aus 2015 ist nicht mehr gültig. Unbenommen dessen soll kurz inhaltlich darauf eingegangen werden:

Es wird in der beschreibenden Darstellung im Entwurf 2015 des Regionalen Raumordnungsprogramms des Heidekreises als Grundsatz angeführt, dass „Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete hat die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen (LROP 2.1 02 / RROP 2.1 06)“. Im Rahmen der hier vorliegenden Planung soll der Bedarf der Eigenentwicklung im OT Essel gedeckt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand können im Plangebiet max. 34 Wohnbaugrundstücke entstehen. Dem Grundsatz der Raumordnung kann somit mit der vorliegenden Planung entsprochen werden.

Das Plangebiet wird in der zeichnerischen Darstellung als „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ dargestellt. Die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes erfolgt durch die Planung nur kleinflächig und in Verlängerung des bestehenden Baugebietes „Rottloses Feld“.

Insofern steht die hier vorliegende Planung mit den Grundsätzen und Zielen des RROP Entwurfs von 2015 in Einklang. Durch die Entwicklung von max. 34 Baugrundstücken kann eine bedarfsgerechte Schaffung von Wohnbauland für den Eigenbedarf von Essel erfolgen und so den Zielen und Grundsätzen des RROPs des Landkreises Heidekreis entsprechen.

3.2 Bedarfsbegründung

Kurzfristig- bis mittelfristig können im Plangebiet ca. 34 Wohnbaugrundstücke entstehen. Der Bedarf dafür ist belegbar.

1) So konnte der Erschließungsträger (GES Walsrode) bereits mit Datum *März 2024* eine Liste von insgesamt 98 Bewerbern vorweisen. Davon sind immerhin 7 aus Essel direkt und 21 aus der weiteren Samtgemeinde. Diese Nachfrage ist als kurz- bis mittelfristig einzuordnen, d.h. ein Baubeginn wäre zeitnah zu erwarten.

Bei aller Zurückhaltung, mit der solche Bewerberlisten zu bewerten sind (Interessenten bewerben sich oftmals auf eine Vielzahl von Baugebieten in der Umgebung, in Kenntnis tatsächlich entstehender Kosten erlahmt das Interesse teilweise) zeigt die hohe Anzahl der Bewerber dennoch die Attraktivität des Wohnstandorts Essel auf, begründet primär in der Nähe zum Grundzentrum Schwarmstedt und den dort vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen. Die große Anzahl externer Bewerber wiederum fußt sicher auch darauf bzw. konkret dem Bahnanschluss in Schwarmstedt, aber auch auf der aus dem Baugebiet hervorragend erreichbaren BAB A7.

2) Derzeit steht kein Grundstück zur Deckung des Eigenbedarfes in Essel mehr zur Verfügung. Das nördlich anschließende Baugebiet „Rottloses Feld“ wurde in den letzten 10 Jahren kontinuierlich vermarktet und bebaut. Im Zeitraum von 2014 bis 2020 wurden im Durchschnitt 7 Grundstücke pro Jahr veräußert. Bei Fortschreibung dieser Tendenz käme das für das Baugebiet Texas einer Vermarktungsdauer von 5 Jahren gleich, was angesichts der o.g. Nachfrage realistisch ist. Aber selbst bei Halbierung der jährlichen Bautätigkeit würde einer Vermarktungsdauer von dann 10 Jahren die Entwicklung des Baugebietes hinreichend begründen.

3) Die Einwohnerentwicklung von Essel bildet die Baulandentwicklung ab: Ende 2019 hatte Essel ca. 1.168 Einwohner. 2011 waren es 1.062, 2001 kam man auf 1.079³. D.h. während die Einwohnerzahl ab 2.000 im ersten Jahrzehnt stagnierte, wuchs diese mit Bereitstellung des Baulandes ab dem zweiten Jahrzehnt um jährlich ca. 1 %.

Bei Fortschreibung dieser Zahlen ergibt sich für ca. 2030 eine Einwohnerzahl von ca. 1.300. Dies entspricht einem Plus von ca. 130 gegenüber 2019 – mithin der Anzahl an Einwohnern, die ein Neubaugebiet mit ca. 34 Baugrundstücken realistisch erwarten lässt.

4) Essel zeichnet sich aus durch ein gut erhaltenes Altdorf, nördlich der Schwarmstedter Straße. Kennzeichnend sind landwirtschaftliche Hofstellen, verbunden mit Grün- / Freiflächen, die Bestandteil der Gebietsprägung sind. Auch befinden sich im Altort eine Vielzahl von Baudenkmalen, insb. Wohnwirtschaftsgebäude. Die Bebauung / Nachverdichtung dieser Bereiche kann und soll – unbenommen der oftmals gar nicht gegebenen Verfügbarkeit – wenn überhaupt nur sehr zurückhaltend erfolgen, auch um die Wirkung der Denkmaler nicht zu gefährden.

Südlich der Schwarmstedter Straße folgen Wohnbaugebiete, die sich abschnittsweise entwickelt haben und die nur noch ganz vereinzelt Baulücken aufweisen (so die einzig größere Lücke im Bereich südlich der Straße „Im Felde“, für die ggf. drei Grundstücke entwickelt werden könnten).

Zusammenfassend ist erkennbar, dass planbedingt keine erheblichen Folgewirkungen auf die öffentliche Infrastruktur / Einrichtungen der Daseinsvorsorge initiiert werden. Die Planung entspricht der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauland von Essel. Es werden hier Seitens der Samtgemeinde und Gemeinde Lösungen ausgearbeitet, um in

³ http://www.citypopulation.de/de/germany/niedersachsen/heidekreis/03358007__essel/ - auf Basis des Statistischen Bundesamtes Deutschland

Zukunft eine ausreichende Anzahl an Betreuungsplätzen zur Verfügung zu stellen. Es wurden bereits verschiedene möglicherweise in Frage kommende Grundstücke für städtebauliche Maßnahmen diskutiert. Eine Abschließende Verfügbarkeit wird derzeit geprüft. Da bei der vorliegenden Planung von einem kurz- bis mittelfristigen Bedarf ausgegangen wird, wird die Samtgemeinde Schwarmstedt im Zuge der Entwicklungszeit des Baugebietes sukzessive neue Betreuungsmöglichkeiten schaffen.

Insgesamt trägt das Plangebiet somit zu einer maßvollen, d.h. nachfrageentsprechenden, Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Essel bei.

3.3 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich. Es sei nochmals angeführt, dass die Gemeinde Essel östlich einen Feuerwehrstandort plant. Die erforderlichen Bauleitplanverfahren (B-Plan, F-Plan-Änderung) wurden zwischenzeitlich abgeschlossen und der FNP genehmigt.

3.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren, voraussichtlich nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB, vorbehaltlich des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

4. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2 und WA3) nach § 4 BauNVO mit folgendem Katalog zulässiger Nutzungen festgesetzt. Der Nutzungskatalog berücksichtigt die Vorgaben des § 13b BauGB, der vordringlich der Schaffung von Wohnraum dient. Die Baugebiete weisen einen gemeinsamen Nutzungskatalog auf und unterscheiden sich in der zulässigen Bauweise bzw. Vorgaben zum Immissionsschutz (betr. WA3).

Zulässige Nutzungen im WA-Gebiet:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Grundsätzlich wird das geplante Baugebiet gem. den Intentionen des § 13b BauGB dazu dienen, vornehmlich Wohnnutzungen aufzunehmen. Ergänzend sollen lediglich sonstige WA-konforme gewerbliche Nutzungen zulässig sein, da diese in ländlichen Siedlungen vereinzelt nachgefragt werden. Es ist allenfalls von Einzelnutzungen auszugehen, so dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gem. § 1 Abs. 5 BauNVO gewahrt bleibt.

Die sonstigen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da diese im weitesten Wortverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden können.

Insgesamt orientieren sich die zulässigen Nutzungen damit an der für Essel vordringlich erkennbaren Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Daher sei an dieser Stelle auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jedwede Form von Großtierhaltung, insb. Pferdehaltung, im Baugebiet nicht zulässig ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe

Versiegelung

Es wird für das WA 1- und WA 2-Gebiet eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,35 festgesetzt, d.h. max. 35% der Grundstücksfläche dürfen durch bauliche (Haupt-) Anlagen überbaut werden. Im WA 3-Gebiet, wo oberhalb des Erdgeschosses keine schutzwürdigen Nutzungen zulässig sind, wird die zulässige Grundflächenzahl daher auf 0,4 erhöht.

Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf diese zulässige Versiegelung um 50% überschritten werden. Anlagen im genannten Sinne sind z.B. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten oder Gartenhäuschen.

Höhenentwicklung

Grundsätzlich gilt Eingeschossigkeit als zulässig, sprich ein Vollgeschoss zzgl. des nach NBauO § 2 Abs. 7 zulässigen Dachgeschossausbaus.

Im Übergang zum Feuerwehrgrundstück, d.h. in WA 3, werden schutzwürdige Nutzungen im Dachgeschoss, d.h. dessen Nutzung durch Aufenthaltsräume, aus Gründen vorsorglichen Immissionsschutzes gegenüber der Feuerwehr ausgeschlossen. Hintergrund: Während Erdgeschoss und Freibereiche durch einen Wall oder eine Mauer in städtebaulich verträglicher Höhenausdehnung (max. 3 m) geschützt werden können, gilt dies für die Ebene oberhalb des Erdgeschosses nicht mehr.

Bauweise

Für den Bereich des WA 1-Gebietes gilt eine offene Bauweise, innerhalb derer Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Flächen eignen sich für eine kompakte Bauweise, da diese an den bestehenden Ortsrand heranrücken. Im WA 2-Gebiet gilt eine offene Bauweise, innerhalb derer Einzelhäuser zulässig sind. Diese Haustypen entsprechen dem Ortsbild und der Ortstypik. Mit Blick auf das dorftypische Erscheinungsbild werden pro Gebäude / Gebäudehälfte generell nur zwei Wohneinheiten zugelassen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Allgemein wird der Mindestabstand von 3 m vorgesehen, um möglichst großzügige Baufenster zu erhalten. Aus diesem Grund wird im Süden, zum nunmehr verbreiterten Pflanzstreifen, lediglich 1,5 m Abstand festgesetzt. Zum Ostrand wird 5 m Abstand vorgesehen mit Blick auf mögliche Beeinträchtigungen infolge der geplanten Feuerwehr.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Um ein Einfügen der zukünftigen Bebauung am Ortsrand der insgesamt dörflich geprägten Ortschaft Essel zu gewährleisten, werden für die hier vorliegende Planung örtliche

Bauvorschriften festgesetzt, die die Bauvorschriften aus dem angrenzenden B-Plan Nr. 6 „Rottloses Feld“ fortschreiben.

Durch die geregelte Gestaltung entsteht ein optisch zusammenhängender Siedlungsabschnitt. Die neu hinzukommende Bebauung wird nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden, sondern wird sich in das Ortsbild einfügen. Gleichzeitig ermöglichen die Vorgaben jedoch hinreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren. Es werden die Regelungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Essel aufgenommen.

Es werden Regelungen zur Dachneigung und zur Fassadengestaltung gegeben. Häuser in Blockbohlenbauweise sind ausgeschlossen.

Somit wird ein Einfügen der zukünftigen Gebäude in das Ortsbild gewährleistet.

Ferner werden auch Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen getroffen. Somit können für das dörfliche Umfeld typische und offene Gartensituationen entstehen.

Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen (Vorgarten und Garten) gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig. Somit sollen sich die zukünftigen Vorgärten an der dörflich-typischen Gestaltung orientieren und sich in die Umgebung einfügen. Diese sind durch großflächig begrünte Haugärten und mit Großgehölzen bestandene Hofflächen geprägt. Zudem wird somit sichergestellt, dass sich der Übergang zwischen der Bebauung und der offenen Agrarlandschaft möglichst gut in das Landschaftsbild einfügt. Somit kann auch die Qualität der Nachbarschaft gesichert werden.

4.5 Erschließung/Verkehr

Äußere Erschließung

Eine Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Anbindung an das im Norden vorhandene Baugebiet „Rottloses Feld“, weiter an die L 190 „Hannoversche Straße“. Die bestehende Einmündung an die Landesstraße verfügt über eine Linksabbiegespur mit großzügiger Aufstellfläche.

Auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens wird hingewiesen. Es besteht kein verkehrlicher Ausbaubedarf.

Interne Erschließung

Ausgehend von der Anbindung an das Bestandsgebiet erfolgt eine Ringerschließung, mit der nahezu alle künftigen Grundstücke erschlossen werden können. Soweit dies nicht gelingt, ergänzen Stichwege das Erschließungssystem.

Die vorgesehenen Querschnitte bieten hinreichend Raum für sowohl straßenparallele Verlegung von Leitungen wie auch für die Anlage von Versickerungsmulden.

Die parallel beauftragte und mittlerweile in Bearbeitung befindliche Erschließungsplanung des Büros Woltmann+Knoop bestätigt dies.

Richtung Westen wird vorsorglich eine Verkehrsfläche vorgesehen, die mindestens der fußläufigen Anbindung dient, bei Bedarf aber auch Pkw-gerecht ausgebaut werden kann. Zumindest muss diese Verbindung notbefahrbar für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sein.

Die Verbindung zum geplanten Standort für die Feuerwehr wird über einen Fuß-/Radweg in Verlängerung der nördlichen Straßenachse gesichert.

Der Landkreis Heidekreis weist hinsichtlich der späteren Bauausführung darauf hin, dass aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände der Einsatz von Ersatzbaustoffen im Plangebiet nicht zulässig ist. Das gilt für die Erschließungsarbeiten als auch für die späteren Einzelbebauungen. Der Einsatz von Ersatzbaustoffen wird daher in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner textlich ausgeschlossen.

Ruhender Verkehr:

Der zu erwartende ruhende Verkehr kann auf den zukünftigen Grundstücken untergebracht werden. Weitere Regelungen hierzu sind aufgrund der ausreichenden Größe der Grundstücke auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

4.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Anfallendes Regenwasser der Dachflächen sowie künftiger befestigter Flächen soll örtlich versickert werden. Der Landkreis Heidekreis weist auf folgende Anforderungen hin:

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung gebracht werden.

Die Mulden sind nach Profilierung mit einer mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden, Kf- Wert $\leq 10^{-3}$ m/s) anzudecken. Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist das DWA-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Planungsgebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit $n \leq 0,2$) des Deutschen Wetterdienstes heranzuziehen.

Eventuell geplante Notüberläufe in ein Rigolensystem sind höhenmäßig so anzuordnen, dass ein Abfluss aus den Versickerungsmulden erst nach Überschreiten des gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 ermittelten Speichervolumens erfolgt.

Das auf den befestigten Flächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung ist die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10^{-4} und 10^{-6} m/s).

Zwischenzeitlich liegt ein geotechnischer Bericht vor (Fa. Schnack Geotechnik, Hannover, vom 26.05.2021), der die örtlichen Versickerungsmöglichkeiten bestätigt und die Anlage oberflächennaher Versickerungssysteme wie z.B. Mulden- oder Rinnensystem zur Reinigung und Rückhaltung, bei Bedarf i.V.m. Sickerschächten bzw. kiesigen Durchstichen, empfiehlt. Grundwasser wurde zwischen 2,25 m und 2,40 m unter Geländeniveau angetroffen.

Damit bestätigten sich die Ergebnisse der beiden Bohrungen aus dem Umfeld des Plangebietes, siehe Abb. 3, die im Vorentwurf angeführt wurden. Es wurden dort bis in große Tiefen ausschließlich Sande angetroffen.

Demgemäß ist eine Versickerung auf den Grundstücken problemlos möglich. Ebenfalls möglich ist eine Versickerung des auf den Straßenflächen anfallenden Oberflächenwassers in den Seitenräumen. Die festgesetzten Straßenbreiten lassen dies zu, wie die in Bearbeitung befindliche Straßenausbauplanung von Woltmann + Knoop bestätigt.

Auf eine Beifügung des o.g. geotechnischen Berichts zu dieser Begründung wird verzichtet, da die Gemeinde diesen thematisch den nachfolgenden Planungsebenen

(Erschließungsplanung, konkrete Vorhabenplanung) zugeordnet sieht. Bei Bedarf kann der Bericht bei der Gemeinde oder dem Planverfasser angefordert werden.

Abbildung 3: Ergebnisse von Bohrungen im Umfeld des Plangebiets



(Quelle LBEG)

4.7 Ver- und Entsorgung

Sonstige Ver- und Entsorgung

Darüber hinaus können die Flächen des WA-Gebietes durch einen Ausbau an vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Wasserversorgung (inkl. der Löschwasserversorgung), die Stromversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind damit sichergestellt.

Die Abfallentsorgung ist durch den Entsorgungsträger gewährleistet. Eine Erreichbarkeit für die Abfallentsorgung ist im Bereich der Planstraße problemlos möglich.

Die Avacon Netz GmbH weist darauf hin, dass zur Versorgung mit Energie ein Standort für eine Trafostation vorzusehen ist. Dieser ist im Zuge der konkreten Ausführungsplanung vorzusehen.

Darüber ist die Versorgung des östlich geplanten Feuerwehrgrundstückes zu gewährleisten. Hierzu wünscht die Avacon die Eintragung eines Leitungsrechts. Die Gemeinde Essel hält dies jedoch für entbehrlich, da die Entwurfsfassung nunmehr eine öffentliche Fußwegverbindung vorsieht, die entsprechende Leitungen aufnehmen könnte.

Brandschutz:

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten.

Bei der zu erwartenden Bauart (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen) ist eine Menge von mind. 800 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten, wobei eine Entnahmestelle max. 150 m entfernt sein darf. Sofern erforderlich sollten ergänzend zu Entnahmestellen aus dem Trinkwassernetz Löschwasserbrunnen in der Ausführung nach DIN 14220 800-S erstellt werden.

Die Notzuwegung vom westlich angrenzenden Wirtschaftsweg ist zu gewährleisten (siehe oben Abschnitt 4.5). Zur schnellen Erreichbarkeit des künftigen Feuerwehrstandortes wird ein Fuß-/Radweg aus dem Baugebiet vorgesehen.

Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Samtgemeinde Schwarmstedt.

5. Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Landschaftsrahmenplan (LRP Heidekreis 2013):

In Bezug auf Arten und Biotope stellt der Landschaftsrahmenplan für das Plangebiet eine geringe Bedeutung dar. Im Rahmen der Karte Landschaftsbild wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit für das Plangebiet als „sehr gering“ dargestellt. Die Karte „Besondere Werte von Böden“ stellen großflächig für den Bereich um Essel „Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung – Plaggenesche“ dar. Im Rahmen der Karte Wasser- und Stoffretention werden für Teile des Plangebietes „Bereiche mit hoher Erosionsgefährdung ohne Dauervegetation“.

Im Rahmen der Karte Zielkonzept wird die Kategorie „Sicherung und Verbesserung“ abgebildet. Die Karte Zielkonzept / Verbundsystem bildet für das Plangebiet „Nh – durch Gehölze strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstigen Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnahe Fließgewässer“ ab.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. Unmittelbar östlich befindet sich das Naturschutzgebiet NSG LÜ 00360 „Aller-Leinetal“ und das Landschaftsschutzgebiet LSG HK 00049 „Aller-Leinetal“.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

Das Plangebiet liegt außerhalb von europäisch geschützten Lebensraumtypen. Unmittelbar östlich befindet sich das FFH-Gebiet 3021-331 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ und das EU-Vogelschutzgebiet DE3222-401 „Untere Allerniederung“.

Abbildung 4: FFH-Gebiet 3021-331 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ und das EU-Vogelschutzgebiet DE3222-401 „Untere Allerniederung“⁴



Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. WHG. Östlich befindet sich eine USG Verordnungsfläche.

5.2 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutz

Im Vorfeld der Planung wurde von Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ausgearbeitet, vgl. Anlage 3. Im Ergebnis ist festzuhalten:

Das Plangebiet besteht aus Ackerflächen. Im Bereich der Planfläche befindet sich kein Baumbestand, jedoch auf der östlichen Grenzlinie im Straßenraum der Hannoverschen Straße: Eichen. Am westlichen Rand, auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Wegseite des Langen Feldwegs, befindet sich ebenfalls eine Baumreihe; Eichen und Linden. Nördlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an.

In den an das Plangebiet angrenzenden, gut gepflegten Straßenbäumen konnten keine Horste, Specht- oder Naturhöhlen festgestellt werden, die als potentielle Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten für Vögel oder Fledermäuse geeignet wären.

Für die im Plangebiet aufgrund der Biotoptypen potentiell zu erwartenden streng geschützten und die besonders geschützten Arten, die auf der Roten Liste Niedersachsens oberhalb der Vorwarnliste geführt werden, erfolgt eine Art für Art-Betrachtung:

⁴ <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltskarten>

Feldlerche

Das Plangebiet ist aufgrund bestehender Kulissenwirkungen (vorhandene Bebauung/Gehölze) nicht als Brutrevier anzunehmen.

Durch die Bebauung kommt jedoch eine neue Kulissenwirkung hinzu, die in die südlich angrenzende Agrarlandschaft hineinwirkt. Die Flächengröße des neuen Meidebereiches beträgt ca. 0,6 ha. Vom Gutachter wurde der Verlust eines Feldlerchenrevieres bilanziert.

Zur Wahrung der „ökologischen Funktion, der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang“ empfiehlt der Gutachter daher funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population erforderlich.

Hierzu ist anzuführen:

Bereits im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 9 „Feuerwehr Essel“ wurde eine CEF-Maßnahme vorgesehen, die den hier angesprochenen Feldlerchen-Revierverlust kompensiert. Die Maßnahme wird auf der Fläche:

Gemarkung: Essel, Flur: 16, Flurstücke: 1/83 tlw. und 1/84 tlw., Größe der Fläche: 2,069 ha abgegolten. Dazu werden insgesamt 2,069 ha Grünlandfläche extensiviert (Aufwertung von 2 WE auf 3 WE). Diese sind einer jährlichen Mahd zu unterziehen (ab Ende August). Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig. Die Flächen werden vertraglich bis zum Satzungsbeschluss gesichert. Die Gemeinde Essel orientiert sich mit der Flächengröße an den Anforderungen des Feldlerchenpapiers des Landkreises Heidekreis.

Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ ist durch die Eingriffe im Plangebiet ebenfalls keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Geeignete Nahrungshabitate für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden. Damit bleibt in diesem Zusammenhang die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

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

Mit der genannten Maßnahme wird den Anforderungen des Artenschutzes nachgekommen. Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Essel ist zwischenzeitlich rechtsgültig bekannt gemacht worden.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Für Fledermäuse bieten die unmittelbar angrenzenden Gehölze keine geeigneten Quartiermöglichkeiten. Die Baumreihen entlang der Hannoverschen Straße (Eichen) und des Langen Feldweges (Eichen/Linden) stellen jedoch wertgebende Leitstrukturen für Fledermäuse dar. Die Gehölzbestände liegen außerhalb der Planfläche, Eingriffe in die Gehölzbestände sind nicht vorgesehen.

Es wird festgestellt, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Unter den genannten Voraussetzungen werden aus Sicht des Gutachters keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.⁷

Schutzwürdige Bodentypen finden sich gemäß Kartenserver des LBEG nicht.⁸

Insgesamt stehen die Umweltbelange der Planung somit nicht entgegen.

5.3 Kompensation

Kompensation

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

Bestand				Planung			
Biotop	Fläche	WE	Wert	Biotop	Fläche	WE	Wert
A (Acker)	31.969	1	31.969	WA 1 und 2 (GRZ 0,35 + Überschreitung für Nebenanlagen)	12.437	0	0
				Freiflächen	9.312	1	9.312
				HSE Pflanzflächen	1.941	3	5.823
				WA 3 (GRZ 0,4 + Überschreitung für Nebenanlagen)	1.266	0	0
				Freiflächen	1.704	1	1.704
				HSE Pflanzflächen	196	3	588
				Verkehrsfläche, öff.	5.052	0	0

⁷ Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: „Essel, Rottloses Feld II“ 17.02.2021

⁸ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

				Verkehrsfläche bes. ZB Fuß/Radweg	61	0	0
Gesamt	31.969		31.969 WE	Gesamt	31.969		17.427 WE
Planung – Bestand = 17.427 – 31.969 = - 14.542 Werteinheiten							

Durch die Planung ist derzeit mit einem Kompensationsdefizit von rd. 14.542 WE zu rechnen. Diese sind durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen.

Für die Kompensation des Eingriffs sind externe Maßnahmen erforderlich, im Einzelnen:

- *Maßnahmen nach Naturschutzrecht im Wert von 14.542 WE Punkten gemäß Modell des Nds. Städtetages.*

Diese Maßnahmen werden auf der Fläche:

Fläche 1

Gemarkung: Essel

Flur: 14

Flurstücke: 3/5

Größe der Fläche: 1,0 ha

Fläche 2

Gemarkung: Essel

Flur: 16

Flurstücke: 1/43 tlw.

Größe der Fläche: 0,5 ha

abgegolten. Dazu werden insgesamt 1,5 ha Grünlandfläche extensiviert (Aufwertung von 2 WE auf 3 WE). Diese sind einer jährlichen Mahd zu unterziehen (ab Ende August). Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig. Die Flächen werden vertraglich bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

Abbildung 7: Übersicht Lage Maßnahme im Raum (Quelle: Verden Navigator)

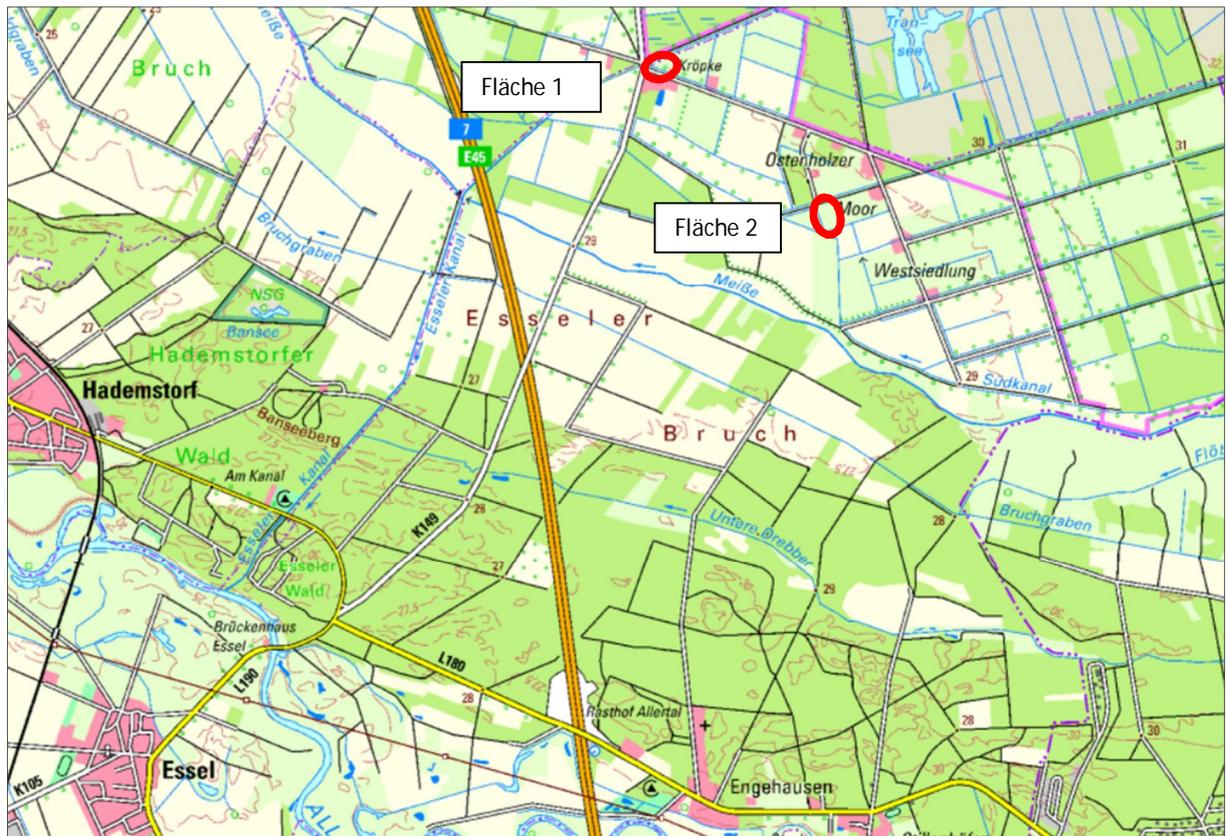


Abbildung 8: Lage der Maßnahmenfläche 1 (Quelle: SG Schwarmstedt)



Abbildung 9: Lage der Maßnahmenfläche 2 (Quelle: SG Schwarmstedt)

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind zur Durchgrünung des Plangebietes sind je Wohnbaugrundstück ein standortheimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum als Hochstamm gem. Pflanzliste alter Sorten auf dem Grundstück zu pflanzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. In der öffentlichen Verkehrsfläche sind standortheimische Laubbäume als Hochstamm gem. Pflanzliste zu pflanzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die in Bearbeitung befindliche Ausbauplanung berücksichtigt die festgesetzte Zahl als Mindest-Anforderung.

Zur Eingrünung des Plangebietes in Richtung freie Landschaft wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen Richtung Westen festgesetzt. Entlang des dortigen Wirtschaftsweges befindet sich bereits eine Baumreihe Hochstämme, die die Einbindung in den Landschaftsteilraum dort unterstützt. Richtung Süden ist das nicht gegeben, weswegen die Bepflanzung dort mittels 6,5 m breiten Streifens vierreihig festgesetzt und darin enthalten alle 10 m die Pflanzung eines Überhäfters gefordert wird.

In Richtung Osten wird vorläufig auf die Festsetzung eines Pflanzstreifens verzichtet, davon ausgehend, dass der dortige Anschluss-Bebauungsplan einen Lärmschutzwall oder eine ähnliche Maßnahmen vorsieht, die eine gestalterische Abschirmung des Plangebietes gewährleistet⁹.

⁹ Sollte sich herausstellen, dass es wider Erwarten zu keiner Realisierung des Feuerwehrstandortes kommt, wird zum Satzungsbeschluss ein 5 m breiter Pflanzstreifen entlang der Ostkante des Plangebietes nachgetragen.

6. Klima

Die im Plangebiet befindlichen Ackerflächen stellen sich aufgrund ihrer geringen Fläche nicht als klimabedeutsam dar. Ferner werden zukünftig auch Hausgartenbereiche im WA-Gebiet entstehen. Die Versiegelung wird wohngebietstypisch gering sein. Die zulässige Grundflächenzahl bleibt hinter den max. Zulässigkeit gemäß BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurück.

Die Örtlichen Bauvorschriften sehen Ausnahmeregelungen für Photovoltaikanlagen auf Dächern vor. Der Plan macht zudem keine Vorgaben zu Gebäudestellungen, so dass eine diesbezügliche Optimierung jedem Bauherren freisteht. Schotter-Vorgärten werden textlich unterbunden.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf Grundlage des Gebäudeenergie-Gesetzes so zu errichten, dass sie somit ihren Beitrag zur Klimaschutz leisten. Auf die Bestrebungen zur alternativen, CO₂-freien Wärmeversorgung wird nochmals hingewiesen.

7. Immissionsschutz

Die dieses Verfahren betreffenden Belange des Immissionsschutzes stehen im engen Kontext zum Bebauungsplan Nr. 9 „Feuerwehr Essel“. Neben den von der L 190 einwirkenden Lärmimmissionen ist das Nebeneinander eines Feuerwehrstandortes und des geplanten Allgemeinen Wohngebietes zu betrachten. Bisher lagen dazu zwei Lärmgutachten der DEKRA, HH, vor:

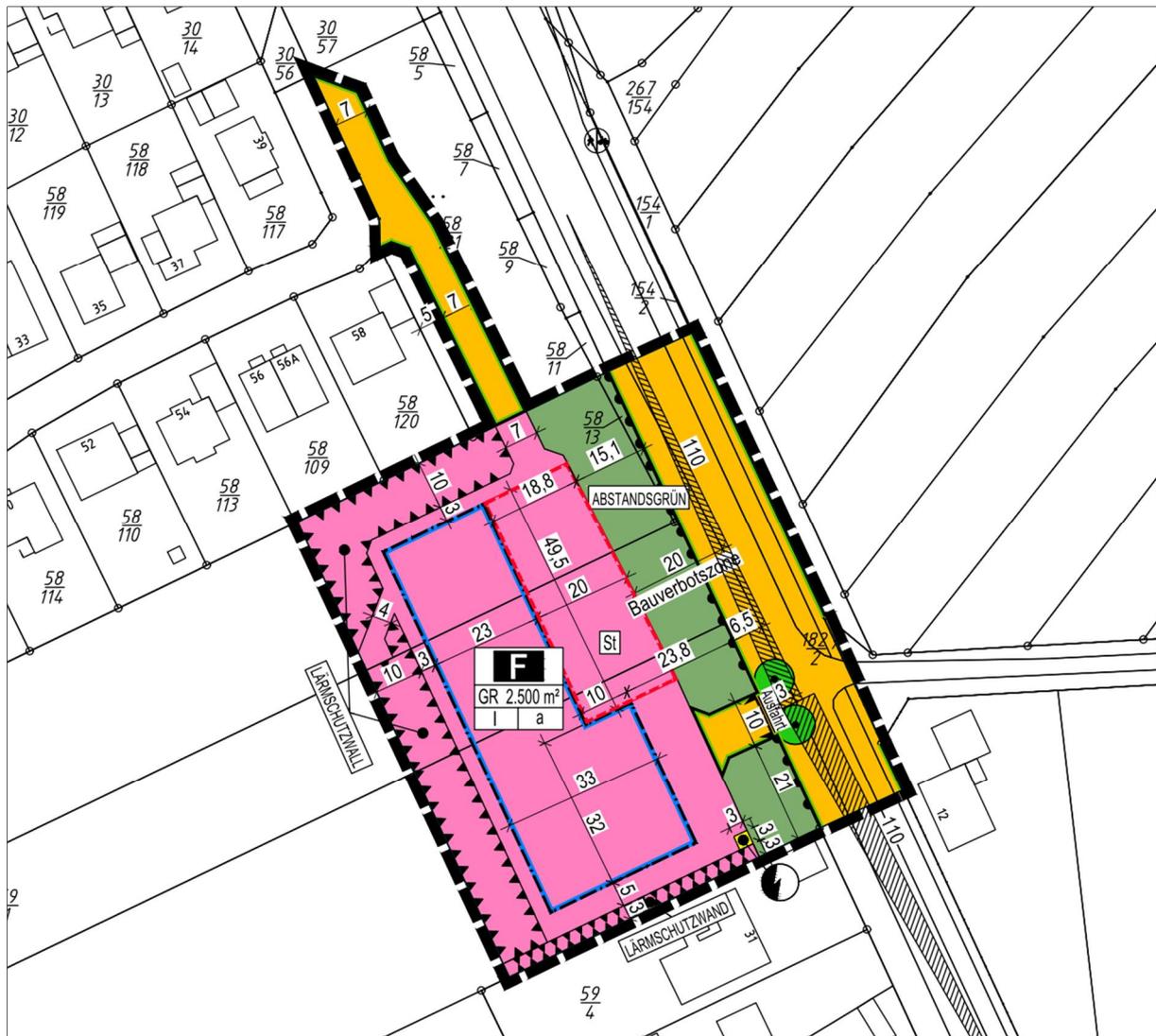
- Prognose von Schallimmissionen, B-Plan Nr. 8, 11.02.2021 (Bericht-Nr. 244-86/A42687/551438124_B01),
- Prognose von Schallimmissionen, Feuerwehrgerätehaus, 18.08.2022 (Bericht-Nr. 244-86/A42687/551438180_B02).

Dies beiden Gutachten wurden nunmehr mit dem vorliegenden Gutachten

- Prognose von Schallimmissionen, B-Plan Nr. 8, 08.05.2023 (Bericht-Nr. 244-86/A42687/551438124_B02)

zusammengeführt und aktualisiert, so dass auf dieser Grundlage die erforderlichen Regelungen zum Immissionsschutz im Zuge dieses Verfahrens getroffen werden können.

Zwischenzeitlich ist Bebauungsplan Nr. 9 zum Feuerwehrgerätehaus abgeschlossen, die Feuerwehrplanung liegt verbindlich vor, der Bericht berücksichtigt die entsprechenden Rahmenbedingungen.

Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 9 „Feuerwehr Essel“ – Planzeichnung, verkleinert¹⁰

In Hinblick auf erforderliche aktive Maßnahmen zum Schallschutz unterstellt der Bericht mind. 3 m hohe Wälle / Wände zur Abschirmung, die im Bebauungsplan Nr. 9 verbindlich festgesetzt worden sind, vgl. folgende Abbildung. Diese wirken lärmindernd nicht nur in Bezug auf die Feuerwehr, sondern auch in Bezug auf die verkehrlichen Immissionen.

Im Einzelnen ist zu den Geräuschquellen somit anzuführen:

7.1 Immissionen Verkehr, L 190

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen zu rechnen. Östlich des Plangebietes verläuft die L 190 „Hannoversche Straße“. Die verkehrsbedingten Lärmimmissionen im Plangebiet waren zu untersuchen.

Durch Verkehrslärm ergeben sich im Bereich der geplanten Baugrenzen im Plangebiet auf Höhe des 1. OG/DG folgende Beurteilungspegel:

- tags (6-22h) LrT ≤ 56 dB(A)

¹⁰ Gemeinde Essel

- nachts (22-6h) LrN \leq 49 dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden tags und nachts im östlichen Teil des Plangebietes überschritten. Bei Überschreitung der genannten Orientierungswerte liegt im Sinne der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) keine „besonders ruhige Wohnlage“ vor. Legt man im Rahmen der Abwägung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Wohngebiete mit 59 dB(A) im Tageszeitraum und 49 dB(A) im Nachtzeitraum zu Grunde, so ist festzustellen, dass diese im Bereich der Baugrenzen tags um mindestens 3 dB unterschritten und nachts erreicht jedoch nicht überschritten werden.

Da der Immissionsgrenzwert im Tageszeitraum unterschritten wird, sind zum Schutz von wohnlich genutzten Außenbereichen (Terrassen/Balkone) weder zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen noch Vorgaben zur Fassadenanordnung zwingend erforderlich. Im Vergleich mit den Ergebnissen zum 1. OG/DG ergeben sich an der östlichen Baugrenze auf Höhe der Terrasse um etwa 1 - 2 dB geringere Beurteilungspegel.

Zum Schutz der Wohn- und Büroräume sind passive Schallschutzmaßnahmen (vgl. Abschnitt 6) an den Gebäuden vorzusehen. Es werden im Bebauungsplan Festsetzungen in Form von maßgeblichen Außenlärmpegeln / Lärmpegelbereichen getroffen. Die Gemeinde entscheidet sich für die Festsetzung von sog. Lärmpegelbereichen, als bekannte und bewährte sowie übersichtliche Regelungsform. Maßgeblich gemäß Regelwerk ist dabei die Immissionssituation tagsüber. Es ergeben sich für das Plangebiet die Anforderungen der Lärmpegelbereiche II - III. Da sich im Lärmpegelbereich II lediglich ohnehin einzuhaltende Mindestanforderungen ergeben, kann auf eine Festsetzung von Lärmpegelbereich II verzichtet werden. Der Lärmpegelbereich III umfasst eine Tiefe von 50 m an der Ostseite des Plangebietes. Der östliche Teil (WA 3) wird überlagert von den Regelungen zur Einschränkung von Fensteröffnungen im Dachgeschoss infolge der Feuerwehr – siehe folgende Ausführungen. Die mit Lärmpegelbereich III verbundenen Aufwendungen für den Bauherren sind im aktuellen Kontext zu Anforderungen an die Wärmedämmung etc. zumutbar.

Einzelheiten dazu sind dem Gutachten zu entnehmen, vgl. Anlage 1 zu dieser Begründung.

7.2 Immissionen künftiger Feuerwehrstandort

Zwischen Plangebiet und Landesstraße wird ein neuer Feuerwehrstandort entstehen, dessen Nutzungen bereits in einer eigenständigen schalltechnischen Untersuchung betrachtet wurden. Ergebnis ist, dass im geplanten Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) erreicht oder unterschritten werden, wenn kein Martinshorn auf dem Feuerwehrgelände eingesetzt wird.

Wird das Martinshorn auf dem Feuerwehrgelände eingesetzt, können die vorgenannten Immissionsrichtwerte überschritten werden. Die nach TA Lärm zulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen von tags 85 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden im geplanten Wohngebiet tags deutlich unterschritten und können nachts auf Höhe des 1. OG im östlichen Plangebiet überschritten werden. Auf Höhe des EG ist im gesamten Plangebiet eine Unterschreitung zu erwarten.

Aufgrund der Ergebnisse empfiehlt der Gutachter, die 1. Baureihe zur Feuerwehr baulich so zu beschränken, dass offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen ausschließlich im Erdgeschoss liegen. Auf Höhe des Ober-/Dachgeschosses kann aufgrund der Eigenabschirmung des Gebäudes auch ein offenbares Fenster für die, der Feuerwehr abgewandten, Westfassade zugelassen werden. Hierdurch sind auch bei Einsatz des Martinshorns auf dem Feuerwehrgelände im Tageszeitraum wie auch durch Maximalpegel

von kurzzeitigen Geräuschspitzen im Nachtzeitraum keine relevanten Richtwertüberschreitungen im Plangebiet zu erwarten.

Die Gemeinde Essel folgt dieser Empfehlung und setzt diese Nutzungsbeschränkung im Dachgeschoss für die erste Bebauungstiefe fest¹¹.

7.3 Geruchsimmissionen Schweinemastbetrieb

In Hinblick auf den ca. 350 m östlich des Plangebietes gelegenen Tierhaltungsbetrieb wurde eine geruchstechnische Stellungnahme eingeholt, siehe Anlage 4. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für das geplante Bauvorhaben keine unzumutbaren Belästigungen infolge der Tierhaltung bestehen und eine angemessene Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes möglich ist.

Insofern ist der Mastviehbetrieb für das hier vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht von Relevanz.

8. Altlasten

Hinweise zu Altlasten liegen nach derzeitigen Kenntnisstand zum Plangebiet nicht vor. Eine Luftbildauswertung zum Belang Kampfmittel wurde beauftragt.

9. Flächenbilanz

Geltungsbereich	31.700 m²	100 %
WA	26.850 m ²	84%
darin Pflanzstreifen	2.150 m ²	
Verkehrsflächen, öff.	5.100 m ²	16 %
davon Rad-/Gehweg	60 m ²	

¹¹ Hinweis: In der ursprünglichen Entwurfsfassung vom 08.07.2021 war vorsorglich eine ungleich strengere Regelung vorgesehen (Vollständige Unzulässigkeit von schutzwürdigen Räumen im Dachgeschoss auf zwei Bebauungstiefen ab der Ostkante), begründet darin, dass die genauen Feuerwehrplanungen damals noch nicht bekannt waren.

Umweltbericht

1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauland beabsichtigt die Gemeinde Essel eine Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Rottloses Feld“ in Richtung Süden. Vorgesehen ist eine bedarfsgerechte Bebauung in Verlängerung des bereits bestehenden Baugebiets. Die Anbindung des Plangebietes an die L 190 „Hannoversche Straße“ soll über das bestehende Gebiet erfolgen.

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

- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild infolge der Ortsrandlage,
- Auswirkungen (verkehrliche und betriebliche / landwirtschaftliche Immissionen).

1.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,2 ha Fläche im südlichen Bereich von Essel, im direkten südlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung gem. § 30 BauGB. In Richtung Norden befindet sich die Wohnbebauung von Essel. Im Osten verlaufen Schutzgebiete und in Richtung Süden und Westen setzen sich Ackerflächen weiter fort. Weiter südlich verläuft die B 214.

Die Planung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauland im südlichen Bereich von Essel. Zu diesem Zweck wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Plangebiet wird im Rahmen der 43. Änderung bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. Unmittelbar östlich befindet sich das Naturschutzgebiet NSG LÜ 00360 „Aller-Leinetal“ und das Landschaftsschutzgebiet LSG HK 00049 „Aller-Leinetal“.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

Das Plangebiet liegt außerhalb von europäisch geschützten Lebensraumtypen. Unmittelbar östlich befindet sich das FFH-Gebiet 3021-331 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ und das EU-Vogelschutzgebiet DE3222-401 „Untere Allerniederung“.

1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt zum größten Teil als landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen dar. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich insgesamt als allgemein dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, müsste eine Wohnbaulandentwicklung an einem anderen Standort in der Gemeinde Essel gedeckt werden. Es müssten neue Erschließungsstrukturen. Die landwirtschaftlichen Ackerflächen würden weiterhin intensiv bewirtschaftet werden.

1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes umfassen Flächen, die als Ackerflächen genutzt werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,2 ha Fläche im südlichen Bereich von Essel, im direkten südlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung gem. § 30 BauGB. In Richtung Norden befindet sich die Wohnbebauung von Essel. Eine Erschließung durch Wege ist derzeit nicht vorhanden.

Bewertung:

Es wurde von der DEKRA Automobil GmbH eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm und zum Feuerwehrstandort ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung von aktiven / passiven Schallschutzmaßnahmen, eine Umsetzbarkeit der Planung möglich ist.

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

Ergebnis:

Für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung und das Wohnumfeld des Menschen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein erhebliches Risiko aus der geplanten Nutzung. Verbindliche Maßnahmen zum Schallschutz werden entsprechend in dieser Planung festgesetzt und wurden ebenfalls im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Feuerwehr ebenfalls verbindlich festgesetzt.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch Ackerflächen geprägt. Teilweise wird ein bestehendes Wochenendhausgebiet zur Bestandssicherung überplant. Insgesamt ist das Plangebiet durch die vorhandenen Nutzungen bereits anthropogen überprägt.

Zum Belang des Artenschutzes wurde von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Artenschutz, für die betroffenen Ackerflächen ausgearbeitet.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung der Bauzeitenregelung und von CEF Maßnahmen, welche bereits im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 „Feuerwehr Essel“ zugeordnet und umgesetzt wurden, keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Bewertung:

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Ferner wird durch den Bau- und Betrieb Ackerlebensraum in Anspruch genommen und es werden Gebäude und Nebenanlagen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Es wird eine Eingrünung festgesetzt. Dies trägt zu einem Lebensraumangebot bei. Erforderliche CEF-Maßnahmen wurden bereits im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 „Feuerwehr Essel“ gesichert und umgesetzt.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Zufahrten resultiert ein allgemeines Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und bereits gesicherten CEF-Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.

Schutzgut Boden und Fläche

Im Plangebiet steht ein mittlerer Podsol an.¹³

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

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

Im Plangebiet ist der Boden bereits in Teilen durch die intensive menschliche Nutzung als landwirtschaftliche Flächen überprägt. Die weitgehend unversiegelten, jedoch stark durch menschliche Nutzung überprägten Flächen haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering angegeben.¹⁴

Alttablagerungen und Rüstungsaltpasten sind im Plangebiet nicht bekannt.¹⁵

Bewertung:

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung sollen Teile des Plangebietes, die bisher als Ackerflächen genutzt wurden, einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind. Im Bereich der Bestandssicherung sind keine erheblichen Eingriffe zu erwarten. Während der Bauphase ist mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen. Es wird landwirtschaftliche Fläche in größerem Umfang in Anspruch genommen. Die betroffenen Bewirtschafter haben der Inanspruchnahme zugestimmt. Mit der Planung können Flächen in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus sollen die Flächen den kurz- bis mittelfristigen Bedarf decken.

¹³ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

¹⁴ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BK 1:50.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

¹⁵ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der Ackerflächen ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden. Durch Vermeidungsmaßnahmen, wie die Begrenzung der Versiegelung, werden die Eingriffe minimiert.

Schutzgut WasserBeschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz. Östlich befindet sich eine USG Verordnungsfläche.

Die bisher bereits versiegelten Flächen haben für die natürliche Grundwassersituation eine geringe Bedeutung. Die Ackerflächen weisen eine allgemeine Bedeutung auf.

Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase). Daher ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser örtlich zu versickern.

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

Ergebnis:

Aus der geplanten Versiegelung resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen.

Schutzgüter Luft und KlimaBeschreibung:

Das Plangebiet wird geprägt von Ackerflächen, die aufgrund ihrer Eigenschaften eine Funktion als klimatischen Ausgleichsraum aufweisen. Es herrscht ein Freilandklima ohne nennenswerte Belastungswirkungen. In der Umgebung des Plangebietes bestehen Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen der L 190 „Hannoversche Straße“. Im Bereich der bebauten Gebiete herrscht ein Siedungsklima, geprägt durch Bebauung und Freiflächen.

Bewertung:

Die Planung bemüht sich um eine Reduzierung der Versiegelung, indem die Grundflächenzahl gering gehalten wird.

Mit Blick auf die globalen Anforderungen des Klimaschutzes möchte die Gemeinde Essel die Instrumente der Baugesetzgebung nutzen, um ein umweltgerechtes und möglichst nachhaltiges Baugebiet zu entwickeln.

Oberste Priorität bei dieser Zielsetzung genießt die konzeptionelle Grundausrichtung des Baugebietes: Im großräumigen Kontext erfolgt ein Lückenschluss unter Nutzung vorhandener verkehrlicher und infrastruktureller Gegebenheiten. Räumliche Lage und Entfernung zum Ortskern schaffen die Möglichkeit einer nicht-motorisierten Erreichbarkeit.

Das Bebauungskonzept wird sowohl dem Anspruch flächensparenden Bauens gerecht werden, indem bereichsweise die Voraussetzungen für verdichtete Bauformen werden, als

auch dem nachfragegerechten Anspruch an Einfamilienhausbebauung im ländlichen Raum mit vergleichsweise großen Freihalteanteilen auf den Grundstücken.

Die Erschließungsstrukturen des Bebauungsplans bilden die Voraussetzung für eine nahezu optimale Exposition künftiger Dachflächen Richtung Südwesten, um die Voraussetzungen für die Anbringung von PV-Dachflächenanlagen zu erleichtern.

Die Gemeinde Essel verweist bezüglich der Anforderungen an klimaschonendes Bauen auf den aktuellen Stand der Technik: Als Grundlage zu nennen ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das Nachfolgegesetz der Energieeinsparverordnung (ENEV): Im GEG ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Allerdings ist anzuführen, dass der Standard des GEG heute bereits oft übertroffen wird. Die Mehrkosten eines energetisch höherwertigen Neubaus können sich in Verbindung mit langfristig günstigeren Betriebskosten und verfügbaren Fördermitteln amortisieren, wenn die GEG-Anforderungen übertroffen werden.

Mit der geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase). Im Bereich der Bestandssicherung ist nicht mit Veränderungen des Klimas zu rechnen. Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

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

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch Ackerflächen geprägt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird das Plangebiet in der Karte „Landschaftsbild“ zum größten Teil als „sehr gering“ beurteilt.

Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet, welches zum Teil durch Ackerflächen geprägt wird, eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Es wird eine Eingrünung des Plangebietes festgesetzt (Betriebsphase). Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie von Minimierungsmaßnahmen ist für die Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde,

Landkreis Heidekreis, oder einem Baufragten für Denkmalpflege, § 22 NDSchG, anzuzeigen.

Bewertung:

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

Ergebnis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Es sind daher im Vorfeld archäologische Ausgrabungen voranzustellen. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigespflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, „§ 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)

Beschreibung / Bewertung:

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

Ergebnis:

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

1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 2 b aa bis hh zum BauGB

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

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von weiteren baulichen Anlagen zu rechnen.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Kleinflächigkeit des Vorhabens ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.
- cc.)** Auf Ebene des Bebauungsplanes können keine konkreten Angaben zur der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung getroffen werden. Hierzu werden Angaben im Rahmen der Bauantragsstellung getroffen.
- dd.)** Auf Ebene des Bebauungsplanes ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung noch nicht abzusehen. Aussagen hierzu müssen auf Ebene des Bauantrages getroffen werden. Im Rahmen der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit problematischen Abfällen zu rechnen.

- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist auf Ebene des Bebauungsplanes noch nicht abschließend abzusehen. Jedoch wird bei der Entwicklung von Wohnbauland nicht von besonderen Gefahren ausgegangen. Eine genaue Betrachtung kann erst auf Ebene der Bauantragstellung erfolgen.
- ff.)** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) lassen sich auf Ebene des Bebauungsplanes nicht beschreiben. Diese Auswirkungen sind auf Ebene der Bauantragsstellung zu beschreiben.
- hh.)** Die Art der eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen werden auf Ebene der Bauantragsstellung näher beschrieben.

Generell gilt, dass auf Ebene des Bebauungsplanes etwaige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, wie auch der Bau- und Betriebsphase, aufgrund des Betrachtungsmaßstabs noch nicht abschließend bewertet werden können. Dies muss auf Ebene der Bauantragsstellung erfolgen.

1.7 Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutz

Im Vorfeld der Planung wurde von Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ausgearbeitet, vgl. Anlage 3. Im Ergebnis ist festzuhalten:

Das Plangebiet besteht aus Ackerflächen. Im Bereich der Planfläche befindet sich kein Baumbestand, jedoch auf der östlichen Grenzlinie im Straßenraum der Hannoverschen Straße: Eichen. Am westlichen Rand, auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Wegseite des Langen Feldwegs, befindet sich ebenfalls eine Baumreihe; Eichen und Linden. Nördlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an.

In den an das Plangebiet angrenzenden, gut gepflegten Straßenbäumen konnten keine Horste, Specht- oder Naturhöhlen festgestellt werden, die als potentielle Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten für Vögel oder Fledermäuse geeignet wären.

Für die im Plangebiet aufgrund der Biootypen potentiell zu erwartenden streng geschützten und die besonders geschützten Arten, die auf der Roten Liste Niedersachsens oberhalb der Vorwarnliste geführt werden, erfolgt eine Art für Art-Betrachtung:

Feldlerche

Das Plangebiet ist aufgrund bestehender Kulissenwirkungen (vorhandene Bebauung/Gehölze) nicht als Brutrevier anzunehmen.

Durch die Bebauung kommt jedoch eine neue Kulissenwirkung hinzu, die in die südlich angrenzende Agrarlandschaft hineinwirkt. Die Flächengröße des neuen Meidebereiches beträgt ca. 0,6 ha. Vom Gutachter wurde der Verlust eines Feldlerchenrevieres bilanziert.

Zur Wahrung der „ökologischen Funktion, der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang“ empfiehlt der Gutachter daher funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population erforderlich.

Hierzu ist anzuführen:

Bereits im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 9 „Feuerwehr Essel“ wurde eine CEF-Maßnahme vorgesehen, die den hier angesprochenen Feldlerchen-Revierverslust kompensiert. Die Maßnahme wird auf der Fläche:

Gemarkung: Essel, Flur: 16, Flurstücke: 1/83 tlw. und 1/84 tlw., Größe der Fläche: 2,069 ha abgegolten. Dazu werden insgesamt 2,069 ha Grünlandfläche extensiviert (Aufwertung von 2 WE auf 3 WE). Diese sind einer jährlichen Mahd zu unterziehen (ab Ende August). Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig. Die Flächen werden vertraglich bis zum Satzungsbeschluss gesichert. Die Gemeinde Essel orientiert sich mit der Flächengröße an den Anforderungen des Feldlerchenpapiers des Landkreises Heidekreis.

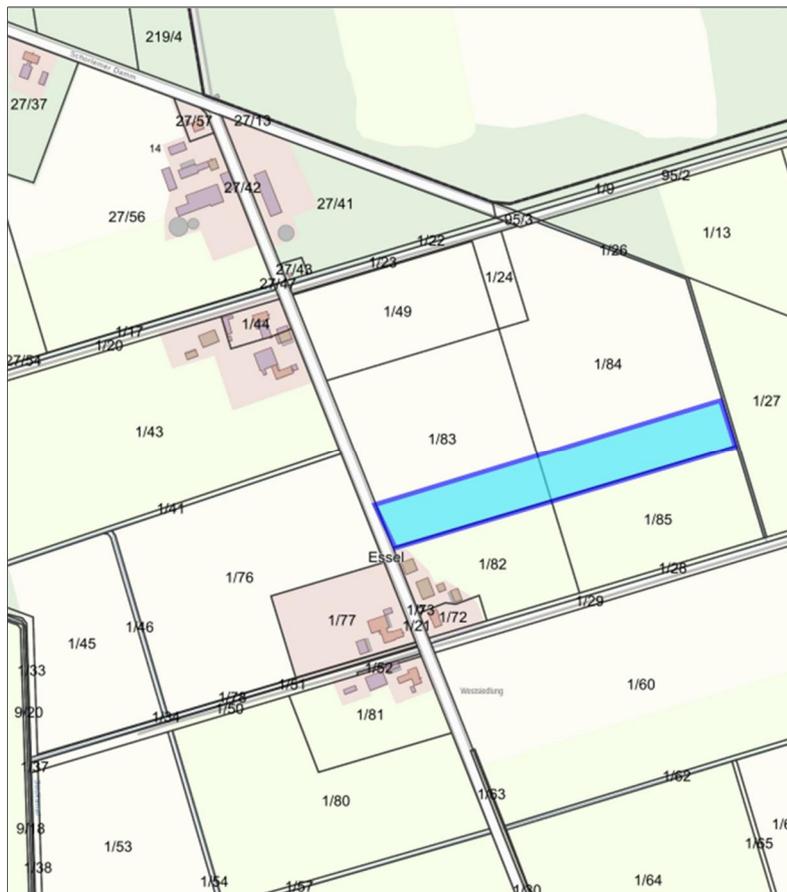
Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ ist durch die Eingriffe im Plangebiet ebenfalls keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Geeignete Nahrungshabitate für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden. Damit bleibt in diesem Zusammenhang die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

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

Abbildung 12: Übersichtslageplan der CEF-Maßnahmenfläche¹⁶



¹⁶ Quelle: Verden-Navigators

Abbildung 13: Lageplan der CEF-Maßnahmenfläche¹⁷

Mit der genannten Maßnahme wird den Anforderungen des Artenschutzes nachgekommen. Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Essel ist zwischenzeitlich rechtsgültig bekannt gemacht worden.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Für Fledermäuse bieten die unmittelbar angrenzenden Gehölze keine geeigneten Quartiermöglichkeiten. Die Baumreihen entlang der Hannoverschen Straße (Eichen) und des Langen Feldweges (Eichen/Linden) stellen jedoch wertgebende Leitstrukturen für Fledermäuse dar. Die Gehölzbestände liegen außerhalb der Planfläche, Eingriffe in die Gehölzbestände sind nicht vorgesehen.

Es wird festgestellt, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Unter den genannten Voraussetzungen werden aus Sicht des Gutachters keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.¹⁸

¹⁷ Samtgemeinde Schwarmstedt

¹⁸ Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: „Essel, Rottloses Feld II“
17.02.2021

1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Das Plangebiet wird zur freien Landschaft durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens landschaftswirksam eingegrünt.

Darüber hinaus werden die Versiegelung und die Regenwasserbewirtschaftung geregelt. Es ist eine örtliche Versickerung vorzunehmen.

Unter Beachtung von Bauzeitenregelungen und von CEF-Maßnahmen, die bereits im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 „Feuerwehr Essel“ gesichert und umgesetzt wurden, werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.

1.9 Alternativen (Ziele und Standort)

Kurzfristig- bis mittelfristig können im Plangebiet ca. 34 Wohnbaugrundstücke entstehen. Der Bedarf dafür ist belegbar.

1) So konnte der Erschließungsträger (GES Walsrode) bereits mit Datum *März 2024* eine Liste von insgesamt 98 Bewerbern vorweisen. Davon sind immerhin 7 aus Essel direkt und 21 aus der weiteren Samtgemeinde. Diese Nachfrage ist als kurz- bis mittelfristig einzuordnen, d.h. ein Baubeginn wäre zeitnah zu erwarten.

Bei aller Zurückhaltung, mit der solche Bewerberlisten zu bewerten sind (Interessenten bewerben sich oftmals auf eine Vielzahl von Baugebieten in der Umgebung, in Kenntnis tatsächlich entstehender Kosten erlahmt das Interesse teilweise) zeigt die hohe Anzahl der Bewerber dennoch die Attraktivität des Wohnstandorts Essel auf, begründet primär in der Nähe zum Grundzentrum Schwarmstedt und den dort vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen. Die große Anzahl externer Bewerber wiederum fußt sicher auch darauf bzw. konkret dem Bahnanschluss in Schwarmstedt, aber auch auf der aus dem Baugebiet hervorragend erreichbaren BAB A7.

2) Derzeit steht kein Grundstück zur Deckung des Eigenbedarfes in Essel mehr zur Verfügung. Das nördlich anschließende Baugebiet „Rottloses Feld“ wurde in den letzten 10 Jahren kontinuierlich vermarktet und bebaut. Im Zeitraum von 2014 bis 2020 wurden im Durchschnitt 7 Grundstücke pro Jahr veräußert. Bei Fortschreibung dieser Tendenz käme das für das Baugebiet Texas einer Vermarktungsdauer von 5 Jahren gleich, was angesichts der o.g. Nachfrage realistisch ist. Aber selbst bei Halbierung der jährlichen Bautätigkeit würde einer Vermarktungsdauer von dann 10 Jahren die Entwicklung des Baugebietes hinreichend begründen.

3) Die Einwohnerentwicklung von Essel bildet die Baulandentwicklung ab: Ende 2019 hatte Essel ca. 1.168 Einwohner. 2011 waren es 1.062, 2001 kam man auf 1.079¹⁹. D.h. während die Einwohnerzahl ab 2.000 im ersten Jahrzehnt stagnierte, wuchs diese mit Bereitstellung des Baulandes ab dem zweiten Jahrzehnt um jährlich ca. 1 %.

Bei Fortschreibung dieser Zahlen ergibt sich für ca. 2030 eine Einwohnerzahl von ca. 1.300. Dies entspricht einem Plus von ca. 130 gegenüber 2019 – mithin der Anzahl an Einwohnern, die ein Neubaugebiet mit ca. 34 Baugrundstücken realistisch erwarten lässt.

4) Essel zeichnet sich aus durch ein gut erhaltenes Altdorf, nördlich der Schwarmstedter Straße. Kennzeichnend sind landwirtschaftliche Hofstellen, verbunden mit Grün- / Freiflächen, die Bestandteil der Gebietsprägung sind. Auch befinden sich im Altort eine

¹⁹ http://www.citypopulation.de/de/germany/niedersachsen/heidekreis/03358007__essel/ - auf Basis des Statistischen Bundesamtes Deutschland

Vielzahl von Baudenkmalen, insb. Wohnwirtschaftsgebäude. Die Bebauung / Nachverdichtung dieser Bereiche kann und soll – unbenommen der oftmals gar nicht gegebenen Verfügbarkeit – wenn überhaupt nur sehr zurückhaltend erfolgen, auch um die Wirkung der Denkmaler nicht zu gefährden.

Südlich der Schwarmstedter Straße folgen Wohnbaugebiete, die sich abschnittsweise entwickelt haben und die nur noch ganz vereinzelt Baulücken aufweisen (so die einzig größere Lücke im Bereich südlich der Straße „Im Felde“, für die ggf. drei Grundstücke entwickelt werden könnten).

Insgesamt trägt das Plangebiet somit zu einer maßvollen, d.h. nachfrageentsprechenden, Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Essel bei.

Zusammenfassend ist erkennbar, dass planbedingt keine erheblichen Folgewirkungen auf die öffentliche Infrastruktur / Einrichtungen der Daseinsvorsorge initiiert werden. Die Planung entspricht der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauland von Essel. Es werden hier Seitens der Samtgemeinde und Gemeinde Lösungen ausgearbeitet, um in Zukunft eine ausreichende Anzahl an Betreuungsplätzen zur Verfügung zu stellen. Es wurden bereits verschiedene möglicherweise in Frage kommende Grundstücke für städtebauliche Maßnahmen diskutiert. Eine Abschließende Verfügbarkeit wird derzeit geprüft. Da bei der vorliegenden Planung von einem kurz- bis mittelfristigen Bedarf ausgegangen wird, wird die Samtgemeinde Schwarmstedt im Zuge der Entwicklungszeit des Baugebietes sukzessive neue Betreuungsmöglichkeiten schaffen.

Ein Alternativer Standort bietet sich aufgrund der bereits vorhandenen und vorbereiteten Erschließungssituation nicht an. An anderen Standorten müssten entsprechende Erschließungsanlagen erst errichtet werden. Mit dem bereits vorhandenen Linksabbiegestreifen werden gute Bedingungen für die verkehrliche Erschließung geschaffen. Darüber hinaus sind Ackerflächen von der Planung betroffen, deren Wertigkeit für den Naturhaushalt als allgemein zu beschreiben sind.

1.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung / Kompensation

Kompensation

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

Bestand				Planung			
Biotop	Fläche	WE	Wert	Biotop	Fläche	WE	Wert
A (Acker)	31.969	1	31.969	WA 1 und 2 (GRZ 0,35 + Überschreitung für Nebenanlagen)	12.437	0	0
				Freiflächen	9.312	1	9.312
				HSE Pflanzflächen	1.941	3	5.823
				WA 3 (GRZ 0,4 + Überschreitung für Nebenanlagen)	1.266	0	0
				Freiflächen	1.704	1	1.704
				HSE Pflanzflächen	196	3	588
				Verkehrsfläche, öff.	5.052	0	0
				Verkehrsfläche bes. ZB Fuß/Radweg	61	0	0
Gesamt	31.969		31.969 WE	Gesamt	31.969		17.427 WE
Planung – Bestand = 17.427 – 31.969 = - 14.542 Werteinheiten							

Durch die Planung ist derzeit mit einem Kompensationsdefizit von rd. 14.542 WE zu rechnen. Diese sind durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen.

Für die Kompensation des Eingriffs sind externe Maßnahmen erforderlich, im Einzelnen:

- Maßnahmen nach Naturschutzrecht im Wert von 14.542 Punkten gemäß Modell des Nds. Städtetages.

Diese Maßnahmen werden auf der Fläche:

Fläche 1

Gemarkung: Essel

Flur: 14

Flurstücke: 3/5

Größe der Fläche: 1,0 ha

Fläche 2

Gemarkung: Essel

Flur: 16

Flurstücke: 1/43 tlw.

Größe der Fläche: 0,5 ha

abgegolten. Dazu werden insgesamt 1,5 ha Grünlandfläche extensiviert (Aufwertung von 2 WE auf 3 WE). Diese sind einer jährlichen Mahd zu unterziehen (ab Ende August). Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig. Die Flächen werden vertraglich bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

Abbildung 14: Übersicht Lage Maßnahme im Raum (Quelle: Verden Navigator)

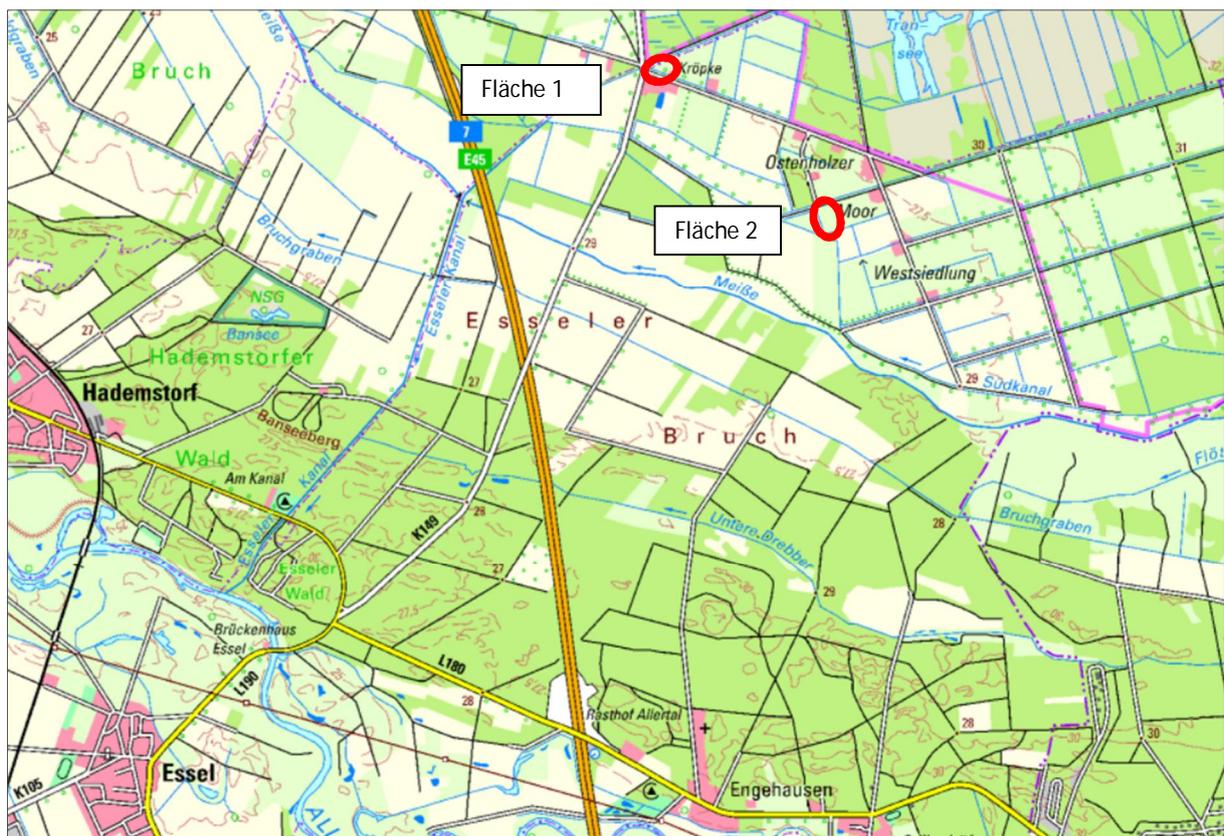
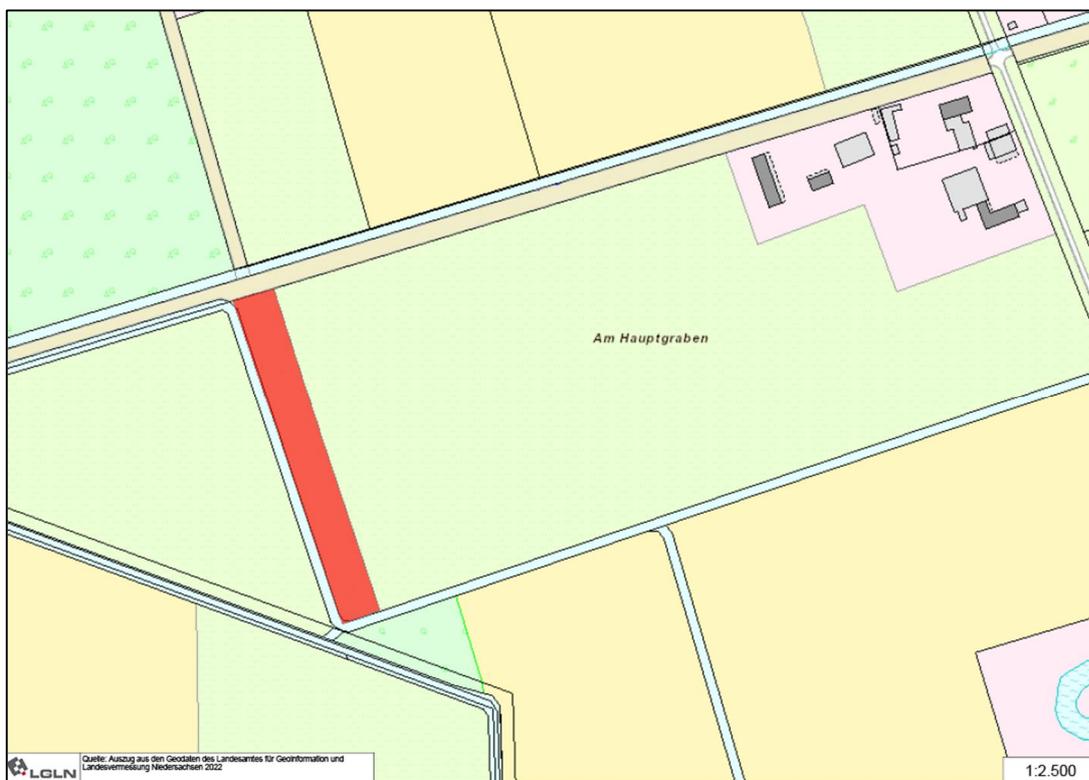


Abbildung 15: Lage der Maßnahmenfläche 1 (Quelle: SG Schwarmstedt)



Abbildung 16: Lage der Maßnahmenfläche 2 (Quelle: SG Schwarmstedt)



1.11 Überwachung / Schwierigkeiten

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen sind im Umweltbericht für die hier vorliegende Planungsebene überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung vorliegen. Eine artenschutzrechtliche Kartierung und ein Schallgutachten sind bereits Teil der Planung.

Die Überwachung der künftigen Kompensationsmaßnahmen und Pflanzungen erfolgt sinnvollerweise durch die Gemeinde Essel, da diese infolge der räumlichen Nähe einen guten Überblick über die Maßnahmendurchführung hat (Monitoring). Zur Überwachung der Umweltauswirkungen gehört auch der Immissionsaspekt.

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

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder vermeintliche Erkenntnislücken sind nach diesseitiger Ansicht nicht gegeben.

1.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,2 ha Fläche im südlichen Bereich von Essel, im direkten südlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung gem. § 30 BauGB. In Richtung Norden befindet sich die Wohnbebauung von Essel. Im Osten verlaufen Schutzgebiete und in Richtung Süden und Westen setzen sich Ackerflächen weiter fort. Weiter südlich verläuft die B 214.

Ziele der Planung:

Im Zuge der Planung sollen die landwirtschaftlich genutzten Flächen zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Somit kann der kurz- bis mittelfristige Bedarf nach Wohnbauland in Essel gedeckt werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen, die bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Feuerwehr Essel“ gesichert und umgesetzt wurden, werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht berührt.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden durch die Neuversiegelung zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung minimiert. Aufgrund der festgesetzten Eingrünung ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

Kompensation des Eingriffs:

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit von 14.542 Werteinheiten zu rechnen. Diese werden auf Flächen in der Gemarkung Essel abgegolten.

Planungsalternativen:

Ein Alternativer Standort bietet sich aufgrund der bereits vorhandenen und vorbereiteten Erschließungssituation nicht an. An anderen Standorten müssten entsprechende Erschließungsanlagen erst errichtet werden. Mit dem bereits vorhandenen Linksabbiegestreifen werden gute Bedingungen für die verkehrliche Erschließung geschaffen. Darüber hinaus sind Ackerflächen von der Planung betroffen, deren Wertigkeit für den Naturhaushalt als allgemein zu beschreiben sind.

2. Quellenangaben:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2022)
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis Entwurf (2015)
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2023
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2023
- Dekra, HH, Prognose von Schallimmissionen, B-Plan Nr. 8, 08.05.2023 (Bericht-Nr. 244-86/A42687/551438124_B02)
- Dipl.- Ing. Jan Brockmann, Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: "Essel, Rottloses Feld II", 17.02.2021
- Ilse Thamm, Gutachterliche Prüfung der Geruchsvorbelastung, Nr. 44/2021, 22.05.2021

Teil B:

10. Beschluss der Begründung

Abwägung:
NN (zur Endfassung)

Beschlussfassung:
Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Texas“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde vom Rat der Gemeinde Essel in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Essel, den _____

L. S.

Bürgermeister

H&P, Laatzen
Stand April 2024