



**Gemeinde Essel**  
**Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 8**  
**„Texas“**

**mit örtlichen Bauvorschriften**

**BEGRÜNDUNG**

**Verfahren nach § 13b BauGB**


**Stand: ENTWURF – 08.07.2021**

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

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

---

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure  
Laatzen / Soltau

**Inhaltsverzeichnis:**

Teil A:.....	4
1. Einleitung / Planungsziele .....	4
1.1 Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ .....	4
1.2. Gesetze und Verordnungen.....	5
1.3 Ziele und Zwecke der Planung .....	6
1.4 Auswirkungen der Planung .....	6
2. Das Plangebiet.....	7
2.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	7
2.3 Sonstige planerische Rahmenbedingungen.....	8
3. Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung .....	10
3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung.....	10
3.2 Bedarfsbegründung .....	11
3.3 Änderung anderer Pläne .....	12
3.3 Belange benachbarter Gemeinden.....	12
4. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen .....	12
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe.....	13
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
4.4 Örtliche Bauvorschriften .....	14
4.5 Erschließung/Verkehr .....	14
4.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung.....	15
4.7 Ver- und Entsorgung.....	16
5. Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Grünordnerische Festsetzungen.....	17
5.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben.....	17
5.2 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutz .....	19
5.3 Grünordnerische Festsetzungen .....	21
6. Klima .....	22
7. Immissionsschutz .....	22
7.1 Immissionen Verkehr, L 190 .....	22
7.2 Immissionen künftiger Feuerwehrstandort.....	23
7.3 Geruchsimmissionen Schweinemastbetrieb.....	23
8. Altlasten .....	24
9. Flächenbilanz .....	24

Teil B:.....	24
10. Beschluss der Begründung.....	24

**Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, Plangebiet markiert).....	8
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt (unmaßstäblich).....	10
Abbildung 3: Ergebnisse von Bohrungen im Umfeld des Plangebiets.....	16
Abbildung 4: FFH-Gebiet 3021-331 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ und das EU-Vogelschutzgebiet DE3222-401 „Untere Allerniederung“ .....	18

**Anlagen:**

- Anlage 1: Dekra, HH, Prognose von Schallimmissionen, B-Plan Nr.8, 11.02.2021  
(Bericht-Nr. 244-86/A42687/551438124\_B01)
- 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, Juli 2021

## **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 Baugebietes „Rottloses Feld“. Die Anbindung des Plangebietes an die L 190 „Hannoversche Straße“ soll über das bestehende Gebiet erfolgen.

Um dem hohen Nachfragedruck nachzukommen, ist ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB vorgesehen. Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt – dieser wird im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst.

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 zur Deckung des Eigenbedarfes in Essel 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 dar. Die Planung der Feuerwehr wird in einem gesonderten Verfahren, als Vollverfahren, durchgeführt. 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 nunmehr vorliegende Entwurfsfassung aufgenommen. Der Bereich der Feuerwehr wurde zum Entwurf 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.

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

#### **1.1 Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“**

Der § 13b BauGB lautet in der aktuellen Fassung:

*„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Zitat § 13b Baugesetzbuch

Durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 wurden die Fristen dahingehend angepasst, dass der Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2022 und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst werden können.

Durch diese Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) ist es Städten und Gemeinden möglich, ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau durchzuführen. Gemeinden können gem. § 13b BauGB Bebauungspläne (B-Plan) von bis zu einer Grundfläche von einem Hektar im beschleunigten Verfahren, ohne Umweltprüfung und ohne frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, aufstellen. Die Gesetzesänderung basiert auf dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (vom 4. Mai 2017). Ziel des Gesetzgebers ist hier eine Erleichterung des Wohnungsbaus.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB für dessen Anwendung sind gegeben. Der Aufstellungsbeschluss wurde fristgerecht am 18.11.2019 gefasst. Die Gemeinde Essel plant unbenommen der Verlängerung des § 13b BauGB und den geltenden Überleitungsvorschriften einen Abschluss des Verfahrens bis Jahresende an, um dem Nachfragedruck gerecht zu werden.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 3,1 ha. Das Plangebiet grenzt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (Bebauung gem. § 30 im Norden). Angesichts der festgesetzten Grundflächenzahlen wird die maximal gemäß § 13b BauGB zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> unterschritten (siehe Flächenbilanz in Abschnitt 9).

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen B-Plans liegt im Süden der Gemeinde Essel. Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen werden im Zuge der Berichtigung an die Planung angepasst. Das Plangebiet wird über das im Norden vorhandene Baugebiet „Rottloses Feld“ an die L 190 „Hannoversche Straße“ erschlossen. Eine direkte Erschließung an die östlich gelegene L 190 erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht. Die Gemeindestraßen stellen sich als ausreichend dimensioniert dar, die zu erwartenden Verkehre aufzunehmen.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange werden betrachtet. Insoweit werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt. Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

## **1.2. Gesetze und Verordnungen**

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

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. unter Berücksichtigung der Änderung durch Art. 1 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

### 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 acht 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. Die sonstige Erschließung des Feuerwehrhauses erfolgt entlang des Ostrandes des vorhandenen Wohngebietes, d.h. unter Meidung des Plangebietes, vgl. Anhang. Infolge dieser geplanten Sondernutzung ist mit Lärmimmissionen im geplanten Wohngebiet zu rechnen. Daher sind die lärmtechnischen Auswirkungen konkret anhand der geplanten Ansiedlung des Feuerwehrgebäudes zu untersuchen. Es ist davon auszugehen, dass es Maßnahmen zum Schallschutz bedarf, inkl. - gemäß den Erfahrungen an anderen Standorten - auch einer Verwallung / Mauer gegenüber dem geplanten Wohngebiet. Zu beachten ist, dass die 20 m tiefe Bauverbotszone zwischen Fahrbahnrand der L 190 und künftiger Bebauung auch für die Feuerwehr gilt, sprich auch für deren befestigte Freiflächen / Aufstellflächen etc. Die konkreten Regelungen dazu müssen im entsprechenden Bebauungsplan für die Gemeinbedarfsfläche getroffen werden. Im hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 8 werden die Belange soweit 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 – soweit möglich – schalltechnisch untersucht, vgl. Anlage 1 (Lärmgutachten). Näheres dazu siehe Abschnitt 7 dieser Begründung.

Gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen wirken nicht auf das Plangebiet ein.

#### 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:

Unbenommen der Regelungen des § 13b BauGB stellen sich die Auswirkungen der Planung auch real als gering dar, da sich bei der Fläche des Plangebietes um eine Ackerfläche handelt. 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 m entfernt, als Entlastung dienen. Deren Ausbau von Zwei- auf Sechszügigkeit wurde beschlossen. Die Baumaßnahmen werden im Laufe des Jahres 2022 abgeschlossen sein.

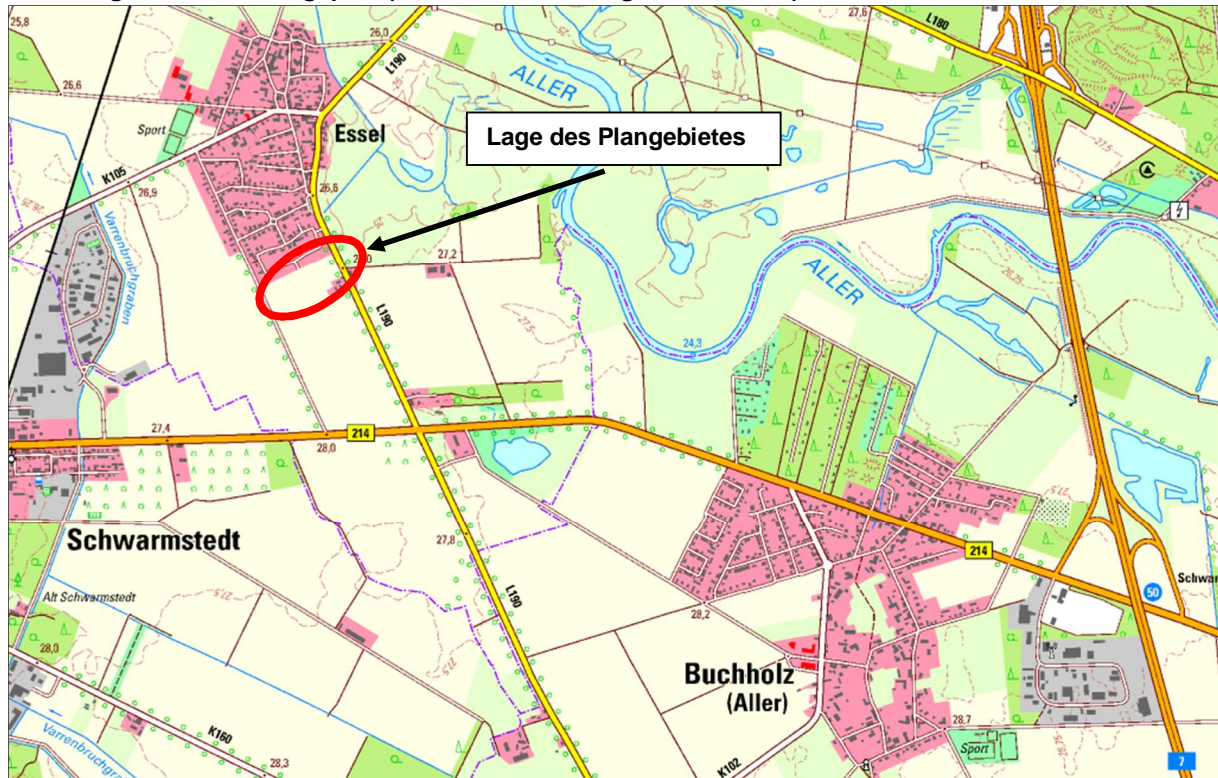
Die Kläranlage Schwarmstedt ist auf 22.000 Einwohnergleichwerte ausgerichtet und kann damit die planbedingt zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen von voraussichtlich langfristig max. 120 Einwohnern aufnehmen.

## **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)<sup>2</sup>**

## 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 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, anzuzeigen.

<sup>2</sup> Quelle: Verden-Navigator, 2017



### 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.

### 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.

### V. Ökologische Wärmeversorgung

Für das Baugebiet „Texas“ sollen die Voraussetzungen für eine alternative, 100% CO<sub>2</sub>-freie Wärmeversorgung geschaffen werden. Geplant ist ein Konzept bestehend aus Solarthermie-Kollektoren (Bedarf voraussichtlich ca. 1.100 m<sup>2</sup> Nettofläche) zzgl. eines Quartierwärmespeichers (Speichermedium: Wasser; Volumen voraussichtlich 4.000 m<sup>3</sup>). Hierfür hat die Gemeinde eine Machbarkeitsstudie beauftragt.

Voraussetzung hierfür ist die Verfügbarkeit und bauplanungsrechtliche Eignung einer Fläche für die Errichtung der Anlagen zur Wärmeerzeugung (Flächenbedarf ca. 3.000 m<sup>2</sup>). Um Wärmeverluste zu vermeiden, sollten die Anlagen zur Wärmeerzeugung räumlich möglichst nah dem Quartier zugeordnet und nicht mehr als 700 m entfernt sein (Suchraum).

Einen Anschluss- und Benutzungszwang wird es nicht geben.

### 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. Die Ergebnisse werden, soweit vorliegend, zum Satzungsbeschluss in die Planung eingefügt.

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

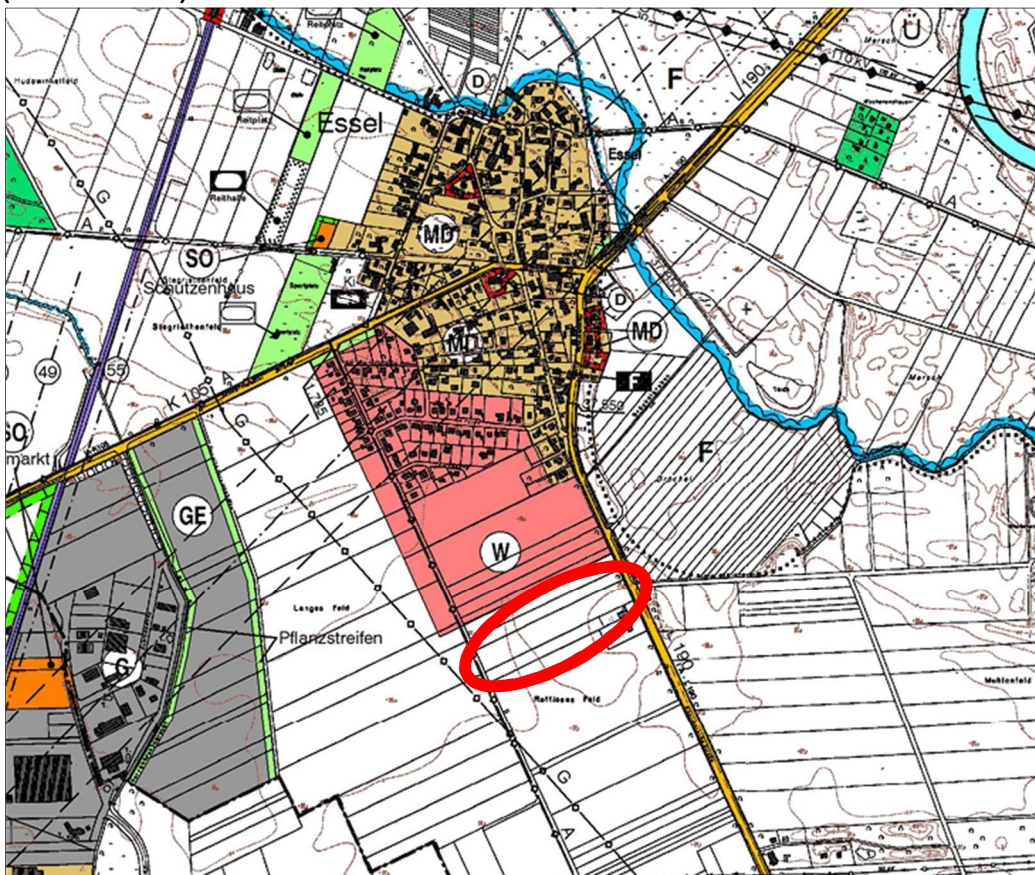
### 3. Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

#### 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 Wege der Berichtigung an die Planung zu gegebener Zeit angepasst.

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



##### LROP (2017):

Im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (2017) werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen abgebildet.

##### RROP Heidekreis 2015 (Entwurf):

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 kann der Erschließungsträger (GES Walsrode) mit Datum Mitte März 2021 eine Liste von insgesamt 150 Bewerbern vorweisen. Davon sind immerhin 19 aus Essel direkt und 37 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 1.079<sup>3</sup>. 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 %.

---

<sup>3</sup> [http://www.citypopulation.de/de/germany/niedersachsen/heidekreis/03358007\\_\\_essel/](http://www.citypopulation.de/de/germany/niedersachsen/heidekreis/03358007__essel/) - auf Basis des Statistischen Bundesamtes Deutschland

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).

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 und dafür gesonderte Bauleitplanverfahren (Änderung FNP / Aufstellung B-Plan) durchführen wird.

### **3.3 Belange benachbarter Gemeinden**

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren, voraussichtlich nicht berührt, § 2 (2) BauGB, vorbehaltlich des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (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 künftigen 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 dorttypische 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 Ringschließung, 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  $\leq 10^{-3} \text{m/s}$ ) 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  $10^{-6} \text{m/s}$ ).

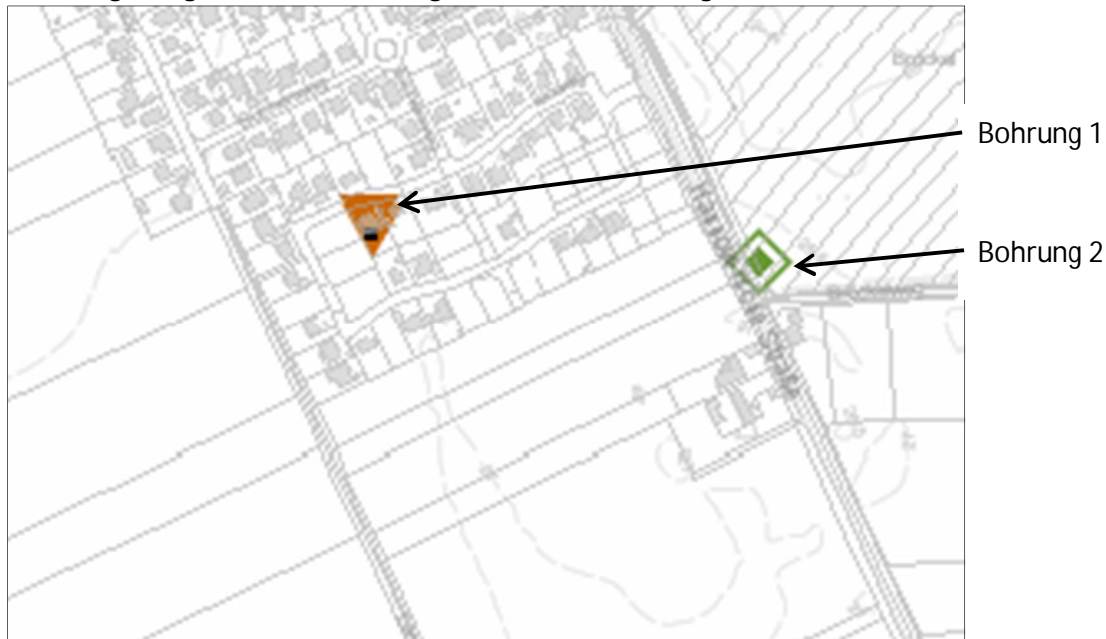
Zwischenzeitlich liegt ein geotechnischer Bericht vor (Fa. Schnack Geotechnik, Hannover, vom 26.05.2021), der die örtlichen Versickerungsmöglichkeiten bestätigt und die Anlage oberflächennaher Versickerungssysteme wie z.B. Mulden- oder Rinnensystem zur Reinigung und Rückhaltung, bei Bedarf i.V.m. Sickerschächten 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

##### Alternative Wärmeversorgung

Für das Baugebiet „Texas“ sollen die Voraussetzungen für eine alternative, 100% CO<sub>2</sub>-freie Wärmeversorgung geschaffen werden, vgl. Allg. Hinweis V. Geplant ist ein Konzept bestehend aus Solarthermie-Kollektoren (Bedarf voraussichtlich ca. 1.100 m<sup>2</sup> Nettofläche) zzgl. eines Quartierwärmespeichers (Speichermedium: Wasser; Volumen voraussichtlich 4.000 m<sup>3</sup>). Einen Anschluss- und Benutzungszwang wird es nicht geben.

Bei der projektierten Anlage handelt es sich um ein Pilotprojekt im Heidekreis, das den gesamtpolitischen Zielsetzungen nach nachhaltiger Energieversorgung, losgelöst von fossilen Brennstoffen, neue Impulse verleiht und damit auch dem Leitbild des Aller-Leine-Tal-Projekts entspricht. Den diesbezüglichen Bestrebungen der Gemeinde zu Grunde liegt eine ihr vorliegende Projektskizze einer auf solcherlei Vorhaben spezialisierten Projektentwicklungsgesellschaft. Die vorliegenden Unterlagen wurden von neutraler, fachkundiger Seite geprüft (hier: durch die KEAN, Klima- und Energieagentur Niedersachsen) und hinsichtlich technischer Machbarkeit, ökologischer Nachhaltigkeit sowie Wirtschaftlichkeit positiv bewertet, was für die Gemeinde Anlass war, das Projekt konkret weiter zu verfolgen.

Voraussetzung allerdings ist die Verfügbarkeit und bauplanungsrechtliche Eignung einer Fläche für die Errichtung der Anlagen zur Wärmeerzeugung (Flächenbedarf ca. 3.000 m<sup>2</sup>). Um Wärmeverluste zu vermeiden, sollten die Anlagen zur Wärmeerzeugung räumlich möglichst nah dem Quartier zugeordnet und nicht mehr als 700 m entfernt sein (Suchraum).



Ob und inwiefern es einer gesonderten Bauleitplanung zur Realisierung der Solarmodule und des Wärmesprechers bedarf, ist aktuell noch offen und hängt u.a. mit dem künftigen Standort der Fläche zusammen.

#### 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“<sup>4</sup>**



#### Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG

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

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

## 5.2 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutz

Das vorliegende Verfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Daher gilt die Anwendung des § 13a BauGB.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Daher rückt, losgelöst von der verfahrensbedingt nachrangigen Eingriffssystematik, die Frage der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in den Vordergrund.

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:

### 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 wird der Verlust eines Feldlerchenrevieres bilanziert.

Zur Wahrung der „ökologischen Funktion, der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang“ sind daher funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population erforderlich. Empfohlen wird die Schaffung von 0,4 ha geeigneter Habitate je Revierpaar; vgl. LINDEMANN (2012).

In der Gesamtsumme ergeben sich damit für das Plangebiet 0,4 ha CEF-Maßnahmenfläche.

Die Maßnahmenfläche in der Gemarkung Marklendorf umfasst insgesamt 5.800 m<sup>2</sup>, da sich im südlichen Bereich der Maßnahmenfläche eine Gehölzreihe befindet und somit die dort entstehenden Meideabstände mit berücksichtigt werden.

Es wird folgende Fläche zur Sicherung der CEF-Maßnahme vertraglich bis zum Satzungsbeschluss gesichert:

Gemarkung: Marklendorf

Flur: 1

Flurstück: 8/1

Größe der Fläche: 5.832 m<sup>2</sup>

Abbildung 5: Lageplan: Übersicht Lage CEF-Maßnahme im Raum (Quelle: Verden Navigator)



Abbildung 6: Lage der CEF-Maßnahmenfläche (Quelle: SG Schwarmstedt)



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.

#### **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 (1) BNatSchG berührt.<sup>5</sup>

Schutzwürdige Bodentypen finden sich gemäß Kartenserver des LBEG nicht.<sup>6</sup>

Insgesamt stehen die Umweltbelange der Planung somit nicht entgegen.

### **5.3 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 Überhälters 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 gewährleistet<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: "Essel, Rottloses Feld II" 17.02.2021

<sup>6</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

<sup>7</sup> 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, CO<sub>2</sub>-freien Wärmeversorgung wird nochmals hingewiesen.

## 7. Immissionsschutz

### 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. Das zwischenzeitlich vorliegende lärmtechnische Gutachten kommt diesbezüglich zu folgenden Aussagen, ausgehend von „freier Schallausbreitung“. D.h. ein im Zuge künftiger Planungen für die Feuerwehr voraussichtlich entstehender Wall o.ä. wurde in den Berechnungen zum Verkehrslärm nicht berücksichtigt. Es sei jedoch bereits an dieser Stelle frühzeitig darauf hingewiesen, dass von den Anforderungen an den passiven Schallschutz (Fenster, sonstige Außenbauteile) abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass ein maßgeblich geringerer Außenlärmpegel vorliegt. Dies kann begründet sein in der Eigenabschirmung durch einen Baukörper oder aber auch im angesprochenen Wall<sup>8</sup>.

Im Ergebnis kommt der Gutachter zu der Aussage, dass zwar in den östlichen Randbereichen tagsüber Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, für Allgemeine Wohngebiete vorliegen, die um 4 dB(A) höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung jedoch eingehalten werden. Da die Ausrichtung etwaiger Freisitze sinnvollerweise nach Westen erfolgt bzw. erfolgen kann, also abgewandt von der Lärmquelle, kann ein Verzicht auf diesbezügliche Vorgaben begründet werden.

Für die Gebäude selbst stellt der Gutachter ebenfalls eine Überschreitung der Orientierungswerte fest, sowohl tags als auch nachts, so dass Maßnahmen zum passiven Schallschutz zu fordern sind. Die Gemeinde entscheidet sich für die Festsetzung von sog. Lärmpegelbereichen, vgl. dazu Abschnitt 6.3 des Gutachtens, als bekannte und bewährte sowie übersichtliche Regelungsform. Maßgeblich gemäß Regelwerk ist dabei die Immissionssituation tagsüber.

Festgesetzt wird somit lediglich Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für das Teilbaugebiet WA 3, da mit Lärmpegelbereich II keine besonderen Auflagen einhergehen. Auch bei Lärmpegelbereich III gilt, dass dessen Einhaltung unter Berücksichtigung sonstiger Auflagen beim Hausbau keine erheblichen Mehraufwendungen

---

<sup>8</sup> Aktuell ist das gewählte Vorgehen alternativlos, da ein Wall nicht planerisch gesichert geschweige denn schon hergestellt ist und theoretisch – bei entsprechender Gebäudeanordnung der Feuerwehr, u.U. auch abschnittsweise auf den Wall verzichtet werden kann.

mit sich bringt. Betroffen von Lärmpegelbereich III ist ein ca. 50 m tiefer Streifen am östlichen Plangebietsrand (zwei Grundstückstiefen).

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

### **7.2 Immissionen künftiger Feuerwehrstandort**

Die Planungen zur Feuerwehr sind noch nicht verbindlich. Insbesondere liegt noch kein Ansiedlungsentwurf vor. Um die Situation zu überprüfen hat H&P einen Ansiedlungsvorschlag gemacht, der bewusst lärmtechnisch nicht optimiert ist. Insb. sind die Tore / Alarmausfahrt der Fahrzeuge nach Süden ausgerichtet, also nur zum Teil vom Gebäude abgeschirmt.

Auf Grundlage des lärmtechnischen Gutachtens und vorbehaltlich konkreterer Ermittlungen kann festgestellt werden:

Gegenüber dem Wohngebiet ist eine Maßnahme zum aktiven Schallschutz erforderlich, ebenso nach Süden, zur Bestandsbebauung. U.U. kann das Gebäude selbst eine abschirmende Funktion übernehmen. Unabhängig davon sollten die Tore / Ausfahrten nach Osten orientiert werden, um eine Optimierung zu erzielen. Zu beachten ist aber die Bestandsbebauung (so auch auf der Ostseite der L 190).

Da die Maßnahme zum passiven Schallschutz aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht höher als 3 m sein sollte, besteht Handlungsbedarf für die Geschosse oberhalb des Erdgeschosses. Der Gutachter empfiehlt eine Begrenzung der Bauhöhe. Demzufolge sieht die Planung für den Bebauungsplan Nr. 8 auf der Tiefe analog Lärmpegelbereich III, siehe oben, eine Unzulässigkeit von schutzwürdigen Räumen im Obergeschoss bzw. hier Dachgeschoss vor.

Damit soll sichergestellt werden, dass die Realisierung des Feuerwehrstandortes keine unzumutbaren / unwirtschaftlichen Aufwendungen in Bezug auf die lärmtechnische Optimierung des Standortes mit sich bringt. Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht sicher festgestellt werden, dass die genannte Auflage ggf. nur für die erste Baureihe maßgeblich wird. Die Gemeinde entscheidet sich vorsorglich im Sinne der Sicherung des Feuerwehrstandortes für eine diesbezügliche Einschränkung der ersten beiden Baureihen. Sollte sich im Zuge der konkreten Feuerwehr-Planungen in Verbindung mit dann verbindlichen lärmtechnischen Überprüfungen herausstellen, dass die genannte Einschränkung obsolet oder teilweise obsolet ist, so kann via § 31 Abs. 2 BauGB hiervon eine Befreiung erteilt werden.

### **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

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

## Teil B:

### 10. Beschluss der Begründung

Abwägung:

NN

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