

**Gemeinde Essel  
Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 6  
„Rottloses Feld“  
mit örtlichen Bauvorschriften  
1. Änderung**

**- Begründung -**

**URSCHRIFT**

**Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

**Stand: 11.02.2016**

Bearbeitung:



H&P Ingenieure  
Laatzen / Soltau

## Inhaltsverzeichnis

## Seite

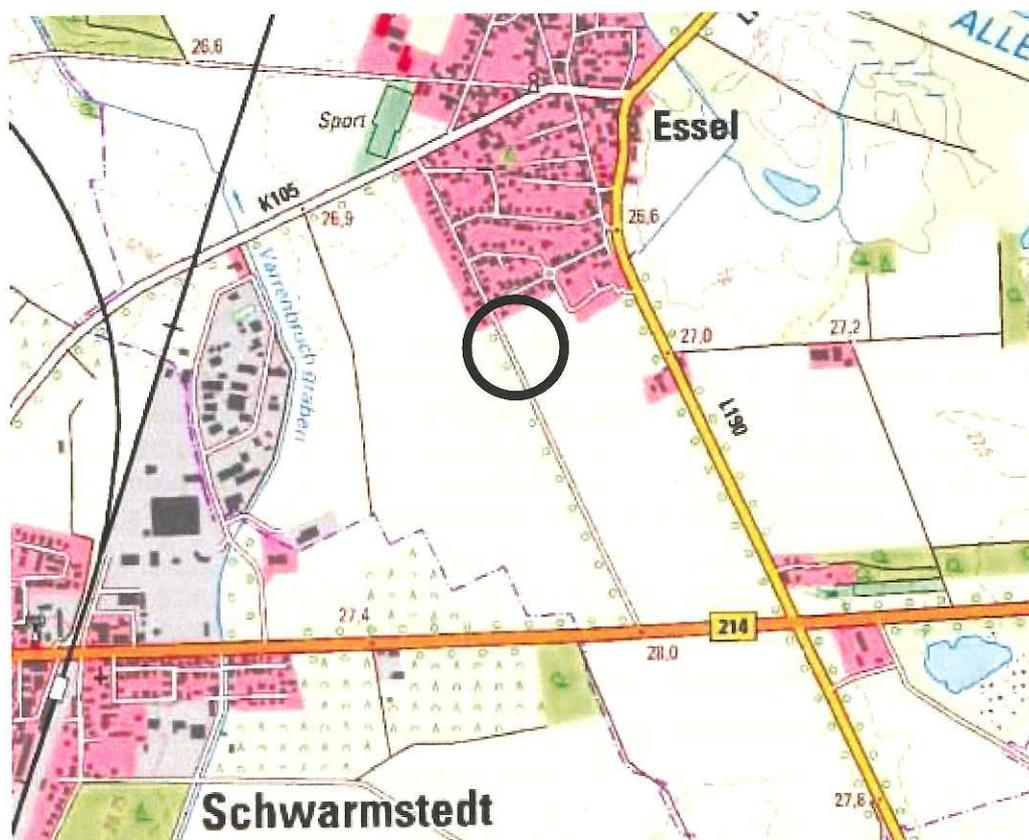
Übersichtsplan	2
Rechtsgrundlagen	3
1 Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2 Inhalt und Auswirkungen der Änderungsplanung	4
3 Verfahren nach § 13 BauGB	4
4 Eingriff in den Naturhaushalt	5
5 Sonstige infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	5
6 Abwägung und Beschlussfassung	5

### Anlagen:

Anlage 1: Rechtswirksame Fassung des Bebauungsplans Nr. 6 „Rottloses Feld“

Anlage 2: (Unverbindlicher) Parzellierungsvorschlag nach geänderter Verkehrsführung

## **Übersichtsplan**



(Quelle: Verden Navigator – ohne Maßstab)

Lage des Änderungsbereichs markiert

## Rechtsgrundlagen

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118, zehnte Zuständigkeitsanpassungsverordnung, vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Hinweis: Die Entwurfsfassung wurde auf der Ursprungsplanunterlage aus dem Jahr 2005 gefertigt. Soweit erforderlich wird eine aktualisierte Unterlage zur Endfassung verwendet.

## 1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Essel setzt am südwestlichen Ortsrand von Essel ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die verkehrliche Hauptanbindung erfolgt nach Osten an die L 190, Hannoversche Straße: Die Anbindung wurde mit Hilfe einer Linksabbiegerspur ertüchtigt. Mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde eine entsprechende Vereinbarung getroffen (Febr. 2007).

Untergeordnete Gebietsanbindungen sind vorgesehen nach Norden zum Kreisverkehr im Verlauf des Buchenweges sowie nach Westen in Richtung der Gemeindestraße Lange Feldweg.

Während wie angeführt die äußere Erschließung an die L 190 sowie der nordöstliche Teil der geplanten innergebietlichen Sammelstraßen bereits erstellt wurde, wurde der westliche Teil noch nicht realisiert. Dies soll aber nun vollzogen werden. Nach nochmaliger Prüfung der verkehrlichen Situation kam der Rat der Gemeinde Essel zu der Auffassung, dass die Anbindung an die Straße Lange Feldweg verzichtbar ist und dass eine gebietsinterne Schließung des Erschließungsringes den verkehrlichen Anforderungen eher gerecht wird. Über die Straßen Eschenweg / Buchenweg kann aus dem Gebiets heraus eine hinreichend komfortable Anbindung in Richtung der westlichen Ortsbereiche hergestellt werden. Für die Anlieger im westlichen / südwestlichen Teil des Baugebietes ergibt die neue Straßenführung hingegen eine komfortablere, umwegfreiere Verbindung.

Die Gemeinde Essel hat sich daher dazu entschlossen, die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 durchzuführen. Diese umfasst ausschließlich eine neue Verkehrsführung im Westen des Plangebietes des Ursprungsplanes:

- Aufhebung der Anbindungen an die Straße Lange Feldweg bis auf einen Fußweg,
- stattdessen Schaffung einer gebietsinternen Ringerschließung,
- entsprechende Anpassung der überbaubaren Flächen / Baugrenzen.

Sämtliche anderen (zeichnerischen und textlichen) Festsetzungen bleiben von der Änderungsplanung unberührt.

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

## 2 Inhalt und Auswirkungen der Änderungsplanung

Aus der Gegenüberstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6, westlicher Teil, und der Änderungsplanung wird deutlich, dass sich infolge der Plananpassung keine erheblichen Änderungen ergeben:

- Das Verhältnis von festgesetzter Verkehrsfläche zu Nettobaulandfläche ändert sich nicht maßgeblich.
- Dementsprechend bedarf es keiner Neubilanzierung der Eingriffs- / Ausgleichssituation. Der Anteil versiegelter Fläche bleibt nahezu unverändert.
- Sich ändernde Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind ebenfalls nicht erkennbar.
- Der Verzicht auf die Anbindung an die Straße Lange Feldweg mag zu einem untergeordneten Teil zu Verkehrsverschiebungen führen: Eine geringfügige Mehrbelastung der Straße Buchenweg ist zu erwarten. Die Belastung der Straße wird sich jedoch immer noch in einem wohngebietstypischen Rahmen bewegen.
- Hinsichtlich der Anbindung an die L 190 gilt: Mit dem Bau der Linksabbiegerspur ist den Anforderungen an Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs hier hinreichend genüge getan. Gegenüber der Ursprungssituation sich erheblich ändernde Verkehrsverhältnisse bezüglich der Belastung des Knotens Hauptanbindung Baugebiet / L 190 sind erkennbar nicht gegeben.

In der Zusammenfassung ergeben sich gegenüber der Ursprungsplanung keine erheblichen Auswirkungen, die einer näheren Betrachtung / Beurteilung bedürften oder die weitere Konsequenzen nach sich zögen.

Betont sei nochmals, dass diese 1. Änderung nur die Verkehrsführung und die damit einhergehende Anpassung der Baufelder umfasst. Sämtlich übrigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 6 gelten unverändert weiter.

## 3 Verfahren nach § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren kann bei einem Änderungsverfahren angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder der sich aus der Eigenart der Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Letzteres ist hier nicht relevant.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt:

Die Änderungen betreffen ausschließlich Verkehrsflächen sowie im Nachgang dazu erforderliche Anpassungen überbaubarer Fläche, ohne dass dadurch erhebliche städtebauliche oder landschaftsökologische Auswirkungen erkennbar werden.

In der Folge können keine sich ändernden generellen Verkehrsverhältnisse eintreten. Die Auswirkungen (Belastungen) auf anliegende Wohngrundstücke ändern sich nicht erheblich. Insofern wird den planerischen Zielsetzungen des B-Plans Nr. 6 weiterhin gefolgt.

Ohne nähere Prüfung kann festgestellt werden, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB gegeben sind, da Umweltauswirkungen im dort genannten Sinne nicht eintreten werden.

Dementsprechend wird von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB / § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann im Rahmen des Verfahrens nach § 13 BauGB ebenfalls abgesehen werden.

## 4 Eingriff in den Naturhaushalt

Ein gegenüber dem Ursprungsplan erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt ist nicht erkennbar und im Abgleich der alten und neuen Festsetzungen auch nicht zu begründen. Dies gilt auch und insbesondere in Bezug auf die Natura 2000-Gebiete:

- das Europäische Vogelschutzgebiet V 23 „Untere Allerniederung“ und das
- gemeldete FFH-Gebiet Nr. 90 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“.

Ohne nähere Prüfung kann daher festgestellt werden, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB gegeben sind, da Umweltauswirkungen im dort genannten Sinne nicht eintreten werden.

Dementsprechend wird von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB / § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann im Rahmen des Verfahrens nach § 13 BauGB ebenfalls abgesehen werden.

## 5 Sonstige infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

### Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, 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.

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet werden.

## 6 Abwägung und Beschlussfassung

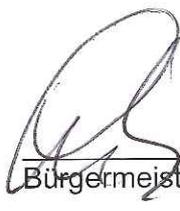
### Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öfftl. Belange wurden keine verfahrensrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

### Beschlussfassung

Diese Begründung des Bebauungsplanes Nr. 6, 1. Änderung, mit Anlagen wurde vom Rat der Gemeinde Essel in seiner Sitzung am 17.03.2016 beschlossen.

Essel, den 19.04.2016

  
Bürgermeister



  
Gemeindedirektor

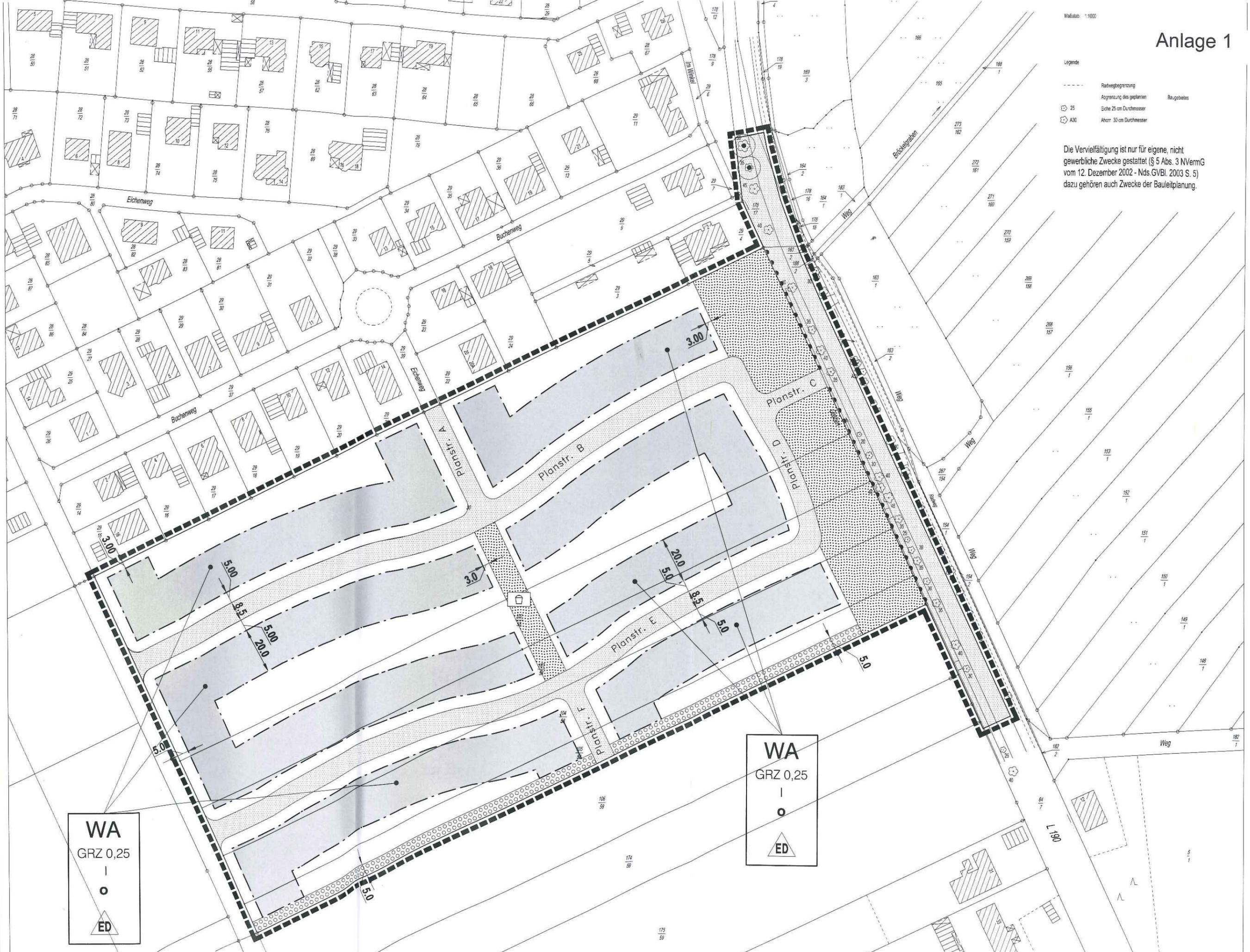
# Anlage 1

Maßstab: 1:1000

Legende

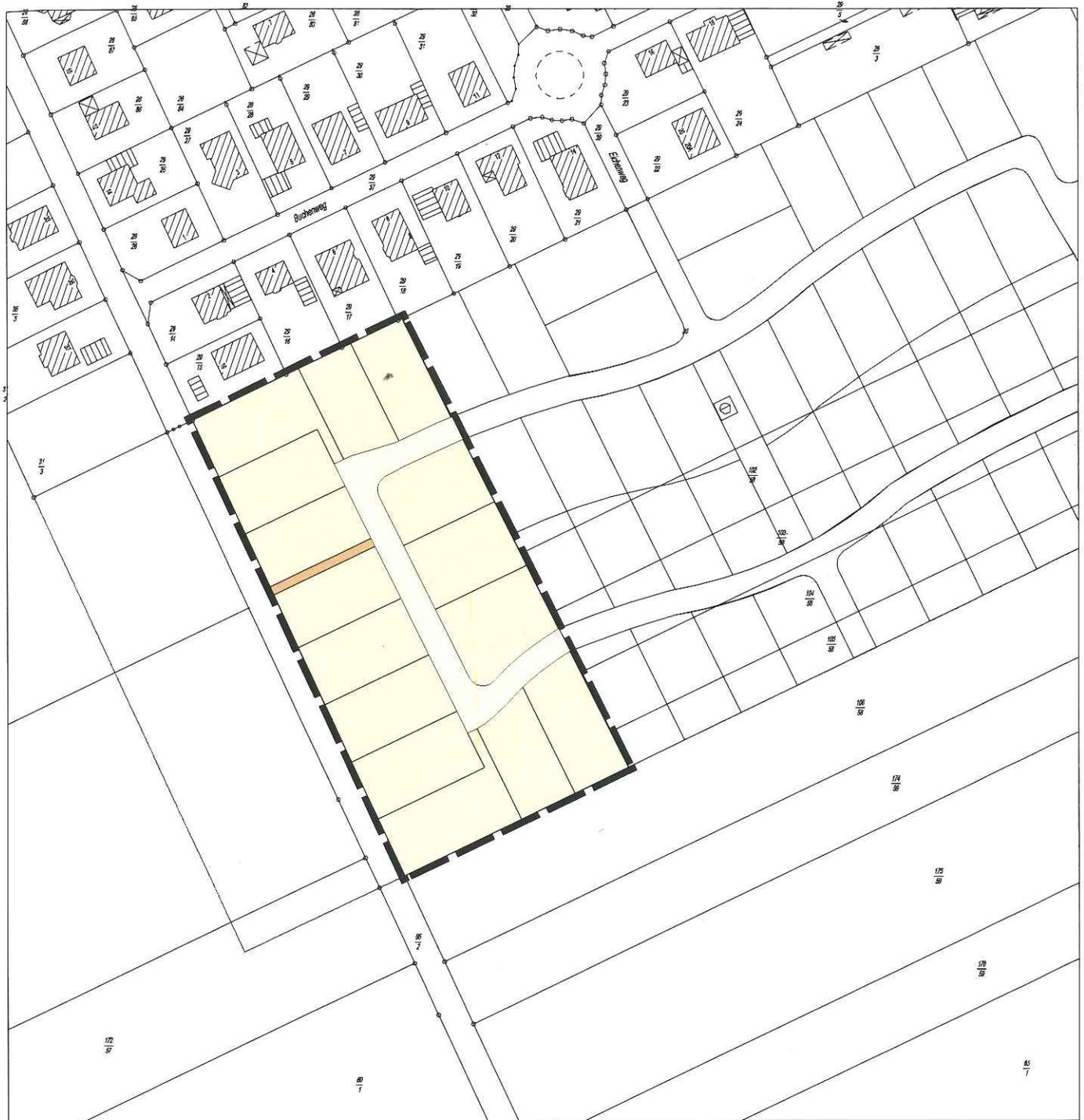
-  Radwegbegrenzung
-  Abgrenzung des geplanten Baugebietes
-  Eiche 25 cm Durchmesser
-  Ahorn 30 cm Durchmesser

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 NVermG vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVBl. 2003 S. 5) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.



**WA**  
GRZ 0,25  
|  
○  
△ ED

**WA**  
GRZ 0,25  
|  
○  
△ ED



## B-Plan Nr. 6 "Rottloses Feld" in Essel 1. Änderung

Samtgemeinde Schwarmstedt

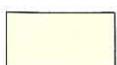
Anlage 2 zur Begründung

Parzellierungsvorschlag

Stand: 12/2015    Maßstab 1:2.000



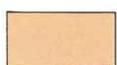
Geltungsbereich



Baugrundstück



Straßenverkehrsfläche



Wegefläche



Bearbeitung:

**HP** H&P Ingenieure  
Laatzen / Soltau