

**Gemeinde Essel**  
OT Essel  
Landkreis Soltau-Fallingbostal

**Begründung zum:  
Bebauungsplan Nr. 6  
„Rottloses Feld“  
mit örtlichen Bauvorschriften**



**URSCHRIFT**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss, 23.06.2005

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	1
1.1	Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches.....	1
1.2	Verfahren.....	2
1.3	Allgemeine Ziele der Planung .....	3
1.4	Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung in Stichworten.....	3
1.5	Bebauungskonzept.....	4
1.6	Übersicht über die vorgesehenen Festsetzungen / Planinhalte.....	5
1.7	Dorferneuerung Essel.....	5
1.8	Raumordnung.....	5
1.9	Flächennutzungsplanung.....	6
1.10	Belange benachbarter Gemeinden .....	6
2	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen .....	6
2.1	Geltungsbereich.....	7
2.2	Art der baulichen Nutzung .....	7
2.3	Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
2.5	Erschließung.....	9
2.6	Immissionsschutz .....	10
2.6.1	Ausgangslage.....	10
2.6.2	Berechnungsergebnisse .....	11
2.6.3	Maßnahmen .....	11
2.7	Textliche Festsetzungen .....	12
2.8	Allgemeine Hinweise .....	13
2.9	Örtliche Bauvorschriften.....	13
3	Grünordnerische Festsetzungen / Gemeinbedarfseinrichtungen .....	14
3.2	Spielplatznachweis gemäß SpielplatzG .....	15
3.3	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	15
4	Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Brandschutz.....	16
5	Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild .....	17
5.1	Bestandserfassung und –bewertung.....	17
5.2	Vermeidungsmaßnahmen.....	18
5.3	Auswirkungen.....	18
5.4	Ausgleichsmaßnahmen .....	19
5.5	Schutzgebiete „Natura 2000“ .....	20
6	Beschluss der Begründung.....	21

Textliche Festsetzungen, Allgemeine Hinweise, Örtliche Bauvorschriften

Anlage 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde  
Schwarmstedt, 14. Änderung

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 3: Straßenprofil der L 190

Anlage 4: Lärmpegelbereiche ohne aktiven Lärmschutz

Hinweis: Das Schalltechnische Gutachten des Büros Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, vom 05. Mai 2004 sowie das Ergänzungsgutachten vom 23.08.2004 liegen bei der Samtgemeinde Schwarmstedt zur Einsicht bereit.

## 1 Einleitung

Für den Ortsteil Essel besteht laut Flächennutzungsplan bis zum Jahr 2010 ein Entwicklungsbedarf von ca. 74 neuen Baugrundstücken. In Verbindung mit der Dorferneuerungsplanung wird eine Siedlungsflächenerweiterung im Süden des Ortsteiles auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche angestrebt. In diesem Zusammenhang wurde der Flächennutzungsplan von Schwarmstedt geändert (11. Teiländerung der 14. Änderung).

Auf einer Fläche von ca. 5,6 ha wird durch den Bebauungsplan Nr. 6 Planungsrecht für die Errichtung von ca. 56 Einfamilienhausgrundstücken geschaffen. Die ortsübliche Bebauungs- und Siedlungsstruktur wird durch die Planung aufgegriffen. Auch die ortstypischen Gestaltungselemente finden in entsprechenden örtlichen Bauvorschriften Berücksichtigung.

Eine direkte Anbindung an die Landesstraße L 190 ist vorgesehen. Die Bauverbotszone von 20 m und Lärmschutzmaßnahmen werden berücksichtigt.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist für dieses Baugebiet nicht erforderlich. Zwar erstreckt sich das Plangebiet auf ein bisher nicht baulich vorgeprägtes Gebiet im Außenbereich, aber durch den Bebauungsplan wird lediglich eine Angebotsplanung für eine Wohnbebauung bereitgestellt, der keine konkreten Bauvorhaben zugrunde liegen.

Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 27.01.2003 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 „Rottloses Feld“ in Essel gefasst. Rechtsgrundlage für das Verfahren ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 23.07.2002.

Mit der Bearbeitung / Betreuung dieses Verfahrens ist die Horstmann & Partner GbR, Laatzen / Soltau, beauftragt worden.

### 1.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Essel befindet sich im Nordosten der Samtgemeinde Schwarmstedt und liegt ca. 40 km nördlich der Landeshauptstadt Hannover. Der Rückzug der Landwirtschaft, die unmittelbare Nähe zu Hannover und zu Schwarmstedt mit seinen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie die Anbindung an die A7 bildeten schon in den vergangenen Jahren ideale Entwicklungsbedingungen für die Gemeinde Essel, hin zu einem attraktiven Wohnstandort mit 1.057 Einwohnern.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 60.000 m<sup>2</sup> und befindet sich südlich des Ortskernes auf einer bisher als Ackerland genutzten Fläche. Begrenzt wird das Baugebiet im Nord-Westen durch Wohnbebauung des Bebauungsplans Nr. 3 / III „Langes Feld“, im Nord-Osten durch die Landesstraße L 190, im Süd-Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Flurstück 106 / 58) sowie im Süd-Westen durch den „Lange Feldweg“. Das Baugebiet wird einen direkten Anschluss an die L190 erhalten. Um den Verkehrsfluss auf der Landesstraße nicht zu stören, wird eine Linksabbiegespur hergerichtet. Die von der Änderung betroffenen Verkehrsflächen werden mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Der Geltungsbereich umfasst von der Flur 10 die Flurstücke: 30, 102/58, 103/58, 104/58, 105/58 vollständig, 84/7 und 178/14 teilweise.

Das Plangebiet liegt in der Nachbarschaft zum Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Das als EU-Vogelschutzgebiet gemeldete FFH Gebiet erstreckt sich östlich der L 190 an der Aller entlang.

Die Planungsfläche selbst stellt sich als ausgeräumt, ohne weitere für den Naturschutz und das Landschaftsbild bedeutsame Elemente, Schutzgebiete oder besonders geschützte Arten dar.

## 1.2 Verfahren

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Auslegung aller Verfahrensunterlagen in der Zeit vom 01.07.2004 bis zum 02.08.2004 durchgeführt. Parallel dazu wurde den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur vorliegenden Planung gegeben.

Hinweise, Anregungen und Bedenken sind von der Bezirksregierung Lüneburg, vom Landkreis Soltau-Fallingb., von der Landwirtschaftskammer Hannover, von der Polizeiinspektion Soltau-Fallingb., von der Avacon AG, von der Deutschen Telekom, vom Straßenbauamt Verden und vom Wasserversorgungsverband Landkreis Fallingb. vorgebracht worden, die weitgehend Berücksichtigung in die Planung finden. Seitens der Bürger ist nur eine Anregung vorgetragen worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erbrachte keine verfahrensrelevanten Anregungen. Allerdings wurde das Lärmschutzgutachten aufgrund von Hinweisen des Landkreises überarbeitet und die Festsetzungen im Bebauungsplan ergänzt.

In Anregung der Avacon AG wird in der zentralen öffentlichen Grünfläche die Vorhaltung einer Fläche für die Anlage einer Trafostation bereitgehalten.

Weiterhin wurde seitens der Polizei sowie des Landkreises Soltau-Fallingb. die Lage der Einmündung zur L 190 kritisiert. Diese wird jedoch von der Gemeinde Essel beibehalten, da sie diese aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich als unverzichtbar und an der gegebenen Stelle als erstrebenswert ansieht. Diesbezüglich wird die Begründung ergänzt.

Die Grundstücksbesitzer der Flurstücke 29/3, 29/4 und 29/5 regten eine Anbindung des Flurstücks 29/3 über das Plangebiet an. Die Gemeinde sieht jedoch keine Notwendigkeit im Plangebiet eine Anbindungsmöglichkeit festzusetzen, da derzeit bereits eine Erschließung gegeben ist. Darüber hinaus, bleibt es jedoch den Anregenden vorbehalten, von der Gemeinde eine Parzelle zu erwerben.

Unabhängig von den vorgetragenen Anregungen wurde die Planstraße D um ca. 20 m in Richtung Osten verschoben und für den gesamten Bereich zwischen L 190 und Planstraße D eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 09.05.2005 bis zum 10.06.2005 durchgeführt. Parallel dazu wurde den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur vorliegenden Planung gegeben.

Hinweise, Anregungen und Bedenken sind vom Landkreis Soltau-Fallingb., von der Avacon AG, vom Straßenbauamt Verden und vom Wasserversorgungsverband Landkreis Fallingb. vorgebracht worden. Seitens der Bürger ist nur eine Anregung vorgetragen worden.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erbrachte keine verfahrensrelevanten Anregungen.

In Anregung des Landkreises wurden die örtlichen Bauvorschriften und die Grünfestsetzungen ergänzt.

Die Grundstücksbesitzer der Flurstücke 29/3, 29/4 und 29/5 regten wiederholt eine Anbindung des Flurstücks 29/3 über das Plangebiet an. Die Gemeinde sieht weiterhin keine Notwendigkeit im Plangebiet eine Anbindungsmöglichkeit festzusetzen, da derzeit bereits eine Erschließung gegeben ist. Es bleibt den Anregenden vorbehalten, von der Gemeinde eine Parzelle zu erwerben.

Weitere Änderungen sind nur redaktioneller Art.

### **1.3 Allgemeine Ziele der Planung**

Die Gemeinde Essel möchte im Rahmen ihrer Eigenentwicklung Wohnbauland für eine aufgelockerte Bauweise bereitstellen. Zur bedarfsgerechten Entwicklung wird das Baugebiet in mindestens zwei zeitlich voneinander getrennten, Bauphasen errichtet. Es ist beabsichtigt, das Baugebiet zunächst von Osten zu erschließen und zu bebauen. Durch die unmittelbare Nähe zu Schwarmstedt können die dortigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen genutzt und stabilisiert werden.

- **Erfordernis für diese Planung**

Die Gemeinde Essel hat laut Flächennutzungsplan bis zum Jahr 2010 einen Wohnungsbedarf von 116 Wohneinheiten. Die historisch ländliche Bausubstanz und eine Vielzahl von Freiflächen sowie die aufgelockerte Bauweise der vergangenen Jahrzehnte prägen den Ort Essel. Somit eignet sich die vorhandene Baustruktur nur bedingt zur Nachverdichtung, welches auch durch die Gemeinde und die Dorferneuerungsplanung nicht gewollt ist. Dennoch können theoretisch 43 Wohneinheiten auf potentiellen Bauplätzen nach § 30 bzw. § 34 BauGB aufgefangen werden. Die verbleibenden 74 Wohneinheiten möchte die Gemeinde aufgrund der ländlichen Prägung der vorhandenen Baustruktur und der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken auf neu erschlossenen Bauflächen bereitstellen. Aus siedlungsstrukturellen und landschaftlichen Gesichtspunkten ist eine Bereitstellung von Wohnbauland im Hauptort Essel und in Richtung Süden in Orientierung nach Schwarmstedt anzustreben.

Das Plangebiet wird derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich beurteilt, und wäre somit nicht bebaubar. Planungsziel ist somit die Schaffung von Baurecht nach § 30 BauGB.

### **1.4 Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung in Stichworten**

#### **Ziele und Zwecke:**

- Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland vorrangig zur Eigenentwicklung in Essel
- Bereitstellung einer Fläche für die Anlage eines Spielplatzes für Kinder von 6 bis 12 Jahren
- Stabilisierung der Gemeinbedarfseinrichtungen in Essel und Schwarmstedt
- Anpassung und Einbindung des geplanten Baugebietes WA in das umgebende Orts- und Landschaftsbild durch Art und Maß der Nutzungen, Eingrünung und örtliche Bauvorschriften
- Standortbezogene Bewältigung des planungsbedingten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- Anbindung des Plangebietes an die L 190 und Vorhaltung von erforderlichen Flächen für die Anlage einer Linksabbiegespur auf der L 190

**Auswirkungen:**

- Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzfläche
- Erweiterung des Siedlungsbereichs unter bewusster Aufnahme der vorherrschenden Bandstruktur
- Entlastung der vorhandenen, traditionellen Siedlungsstruktur vom Nachfragedruck
- Erhöhung des örtlichen Ziel- und Quellverkehrs auf dem bestehenden Erschließungsstraßennetz
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

**1.5 Bebauungskonzept**

Das Bebauungskonzept berücksichtigt eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung, eine dreiseitige Baugebieterschließung, Straßenquerschnitte in einer Breite von 8,50 m, die Vorhaltung einer ausreichenden Fläche für die Anlage einer Linksabbiegespur auf der L 190 und eine öffentliche zentrale Grünfläche mit einem Kinderspielplatz. Die Bildung von mehreren Bauabschnitten (zwei oder sogar vier) ist möglich, indem im Bereich der Grünfläche zunächst eine provisorische Erschließung hergestellt wird.

Die Erschließung erfolgt grundsätzlich über eine neuzuschaffende direkte Anbindung an die im Osten gelegene Landesstraße L190, sowie über die Erschließungswege „Lange Feldweg“ und „Eichenweg“. Auch plant die Gemeinde bei Bedarf den Siedlungsbereich in Richtung Süden bis zum Siedlungssplitter auszudehnen und möchte diesbezüglich entsprechende Flächen zur Anbindung dieser Erweiterung sichern.

Aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Baugebiets und in Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung im Nord-Westen wird in dem Entwurf die Siedlungsstruktur des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3 / III aufgegriffen. Dieser orientiert sich an der ortstypischen Grundstücksgröße und dem Verlauf der Straßen, versucht aber durch einen stärker geschwungenen Straßenverlauf das Straßenbild aufzulockern und erreicht trotz Berücksichtigung einer einheitlichen Baugrenze von der Grundstückskante eine abwechslungsreiche Stellung der Baukörper. Die mittige Erschließungsachse mit der öffentlichen Grünfläche öffnet sich in Richtung Süden.

Die Anlage eines Spielplatzes ist aufgrund der Anzahl der geplanten Baugrundstücke für Wohnzwecke gemäß SpielplatzG erforderlich, da die vorrangige Zielgruppe für ein Einfamilienhaus immer noch Familien sind und die derzeitige Spielplatzfläche im Bereich des Eichenweges inmitten der bereits vorhandenen Bebauung nach dem SpielplatzG nicht ausreicht. Der Spielplatz wird in der öffentlichen Grünfläche integriert. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird im Entwurf großzügig gewählt und könnte den Bedarf einer erforderlichen Spielplatzfläche der zukünftig südlich geplanten Erweiterung aufnehmen. Der Standort des Kinderspielplatzes könnte auch in die unmittelbare Nähe der Landesstraße oder an den Westrand des Gebietes verlegt werden, wird aber sowohl hinsichtlich optimaler Erreichbarkeit als auch unter stadtplanerischen Gesichtspunkten zentral angelegt. Durch die Errichtung von Doppelhäusern statt Einfamilienhäusern könnte dieses Zentrum auch städtebaulich akzentuiert werden. Jedoch sind die im städtebaulichen Entwurf dargestellten Grundstücksgrößen auch auf den Bau von Einfamilienhäusern vorbereitet.

Die Grundstücksgrößen variieren und können nachfrageorientiert veräußert werden. Es werden ca. 56 Bauplätze ermöglicht.

Unter Berücksichtigung des zukünftigen Anliegerverkehrs aus dem Plangebiet und der südlichen Erweiterung wird ein Teilbereich der Landesstraße L 190 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um Flächen für die Anlage einer erforderlichen Linksabbiegespur auf der L 190 vorzuhalten.

### 1.6 Übersicht über die vorgesehenen Festsetzungen / Planinhalte

- WA – Allgemeines Wohngebiet, Spielplatz
- GRZ 0,25, offene Bauweise, 1 Vollgeschoss, 2 Wohneinheiten
- Baugrenze, Mindestgrundstücksgrößen
- 8,5 m Straßenverkehrsfläche, Vorhaltung von Verkehrsflächen für die Anlage einer Linksabbiegespur auf der L 190, eine Anbindung an die L 190, Ein- und Ausfahrtverbot entlang der L 190
- Berücksichtigung der 20 m Bauverbotszone entlang der L 190 nach § 24 NStrG, innerhalb der bis zu 33 m festgesetzten öffentlichen Grünfläche
- Grünfestsetzungen (Pufferzone von 5 m, Oberflächenwasserabfluss, Baumpflanzungen, Abstandsrün)
- Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

### 1.7 Dorferneuerung Essel

Die Fortführung des bisherigen Siedlungszusammenhangs entspricht der Dorferneuerungsplanung. Der vom Esseler Rat 1994 gebilligte Entwurf wurde von der Architektengemeinschaft Lindau-Blume-Heuer-Stückemann aus Hannover ausgearbeitet.

Die Erweiterung des Ortes in Richtung Süden ist dem Erhalt der heterogenen alten Baustruktur mit ihren attraktiven Blickbeziehungen am östlichen und nördlichen Ortsrand und dem Wechselspiel mit innerörtlichen Freiflächen geschuldet, in der sich derzeit gängige Einfamilienhäuser nur durch strenge Gestaltungsauflagen integrieren lassen und eher als Fremdkörper in dieser allmählich gewachsenen Struktur wirken würden. So wurden schon in der Vergangenheit Siedlungserweiterungen von Essel stetig in Richtung Süden verlagert. Dieses Plangebiet schließt sich den vorhergehenden Erweiterungen an und geht auf Planungsempfehlungen der Dorferneuerungsplanung zurück.

Diesem Bebauungsplan werden die Örtlichen Bauvorschriften beigelegt, deren Grundlage die Dorferneuerungsplanung ist. Somit wird eine gestalterische Eingliederung der Neubauten in das vorhandene Ortsbild vorbereitet.

Zusammenfassend entspricht diese Planung den Vorgaben der Dorferneuerung,

- da sie die traditionelle Siedlungsstruktur zwar nicht weiterentwickelt, wohl aber sichert,
  - da sie aufgelockerte Bauweisen auf vergleichsweise großen Grundstücken gewährleistet,
  - da sie die Entwicklungslinie in Richtung Süden aufnimmt
- und insgesamt einen Beitrag zur Sicherung des Wohnstandortes Essel darstellt.

### 1.8 Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm, Teil I und II von 1994. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2000 vom Landkreis Soltau-Fallingb. ist aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt und konkretisiert die Ziele der Raumordnung auf der Ebene des Landkreises.

Das Landesraumordnungsprogramm ordnet die Gemeinde Essel dem ländlichen Raum zu. Daher entsprechen Maßnahmen, die die Standortvorteile für Wohnen und Wirtschaft nutzen, der landesplanerischen Zielvorstellung, LROP, Teil II, C. 1.3. Dazu gehört die bedarfsorientierte Schaffung von Wohnbauflächen und die Erhaltung des ländlichen / landschaftstypischen Charakters sowie der soziokulturellen Eigenart der Dörfer und Siedlungen.

Dieses Verfahren setzt unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit Wohnbauflächen fest, wobei mittels entsprechender Regelungen eine maßstäbliche, orts- und landschaftsbildangepasste Bebauung gesichert wird. Die Planungsziele sind insoweit mit den Zielen des LROP vereinbar.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2000 ist die Fläche des Planungsgebietes ausgespart, im Norden grenzt die Flächensignatur für in rechtskräftigen Flächennutzungsplänen ausgewiesenen Bauflächen (Stand Juli 2000) und im Süden an ein Vorsorgegebiet für die Landschaft an. Damit steht der Ausweisung eines Wohngebietes auf der Planungsfläche den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

Das Plangebiet befindet sich im Vorsorgegebiet Erholung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2000. Die Entwicklung eines Wohngebietes steht dem nicht entgegen.

Zusammenfassend steht die Planung im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

### **1.9 Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt stellte bis zu seiner 14. Änderung die Planungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die seit dem 11.10.2000 wirksame 14. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar.

Die vorliegende Bebauungsplanung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.10 Belange benachbarter Gemeinden**

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren nicht berührt, § 2 (2) BauGB.

## **2 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen**

Dieser Bebauungsplan Nr. 6 orientiert sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und den Erschließungsstrukturen an örtlichen Gegebenheiten.

Die örtlichen Bauvorschriften ergänzen die Festsetzungen und unterstützen eine standortangemessene Einbindung des Baugebiets.

Neben den ortstypischen Baumerkmale ist dabei insbesondere die Ortsrandlage von Bedeutung.

## 2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet schließt die noch nicht baulich vorgeprägten Flurstücke 30, 102/58, 103/58, 104/58, 105/58 sowie teilweise die Flurstücke der Landesstraße L 190 84/7 und 178/14 der Flur 10 ein.

Die betreffenden Flächen sind Teil des Geltungsbereiches, da hier Regelungsbedarf besteht. Westlich der Landesstraße soll eine Wohnbebauung vorbereitet und Maßnahmen in Bezug auf die Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnnutzungen festgesetzt werden.

## 2.2 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet, WA § 4 BauNVO, festgesetzt.

Zulässig sind fast sämtliche Nutzungsarten nach § 4 (2) und (3) BauNVO.

Als ausnahmsweise zulässig Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes Bestandteil des Bebauungsplans. Dabei muss sich deren Größenordnung mit dem im Umfeld gewollten Wohncharakter vertragen, so dass eine Bettenanzahl von maximal 8 hier als Obergrenze betrachtet wird. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des zu erwartenden Kfz-Verkehrsaufkommens. Alle übrigen Nutzungen des § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO sind im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

Nur Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Gemeinde möchte Flächen für diese Nutzungen in zentraler Lage bereithalten.

### § 1

**Es werden Allgemeine Wohngebiete, WA, § 4 BauNVO, festgesetzt.**

**Zulässig sind:** §4 (2) BauNVO

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:** § 4 (3) BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer höchstzulässigen Bettenzahl von 8
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

**Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:** § 1 (6) BauNVO

Abs. 2

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise wird im Plangebiet eine einheitliche Regelung getroffen, um eine effiziente Grundstücksausnutzung einerseits sowie eine aufgelockerte Bauweise andererseits zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl, GRZ beträgt 0,25.

Es gilt die offene Bauweise, wobei die Doppel- und Einzelhäuser als mit dem örtlichen Charakter vereinbar zulässig sind.

Grundsätzlich soll weiterhin eine dörfliche Siedlungsstruktur mit entsprechenden Freiflächenanteilen auf dem Grundstück entwickelt werden.

**Hinweis:** Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl, GRZ sind die festgesetzten Pflanzstreifen den Grundstücksflächen zuzurechnen.

Mittels § 2 der textlichen Festsetzungen wird die Anzahl der Wohnungen pro Einzel- und Doppelhaushälfte auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt, gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB, um einer Verdichtung bzw. für die bestehende Ortslage unverhältnismäßig massigen Baukörper entgegen zu wirken.

Insgesamt behält sich die planende Gemeinde die Vergabe der künftigen Baugrundstücke vor.

Die Höhe der Gebäude und damit ihre Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild und die Vorprägung auf die Umgebung wird auf der Grundlage von § 16 (3) Nr. 2 BauNVO durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. In der Planzeichnung wird in Anlehnung an die Ortstypik und im Übergang in die freie Landschaft ein Vollgeschoss festgesetzt.

### 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Die überbaubaren Flächen sind großzügig angelegt. Die Tiefe der Vorgartenzone beträgt in der Regel 5 m. Um eine nicht ortsbildgerechte verdichtete Bebauung zu unterbinden und Rücksicht auf den 5 m breiten Pufferstreifen zur freien Landschaft im Süden des Plangebietes zu nehmen, wird eine überbaubare Grundstücksfläche in Form eines Korridors mit überwiegend 20 m festgesetzt. Im Osten des Plangebietes wird angrenzend an die Planstraße D eine bis zu 33 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Somit ist der Bauverbotszone von 20 m entlang der L 190 und gleichzeitig den Anforderungen an den Schallschutz, siehe entsprechender Abschnitt der Begründung, genüge getan.

In den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig; nur an Eckgrundstücken sind (mit Rücksicht auf eine flexible Grundstücksausnutzung) auf der kürzeren Grundstücksseite Nebenanlagen zulässig, siehe textliche Festsetzung § 3, allerdings auch nur bis zu einem Abstand von 2m von der Straßenbegrenzung. Neben negativen Auswirkungen auf das Ortsbild sollen somit auch schlechte Sichtverhältnisse und damit Gefahren für Fußgänger und Radfahrer vermieden werden.

Hinsichtlich der zulässigen Grundstücksbreiten wird gemäß § 4 der textlichen Festsetzungen eine Mindestbreite von 18 m für Doppel- und für Einfamilienhäuser festgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt mit dieser Regelung die Umsetzung von ortsbildangepassten Grundstücksbreiten und in Verbindung mit den Örtlichen Bauvorschriften einen Schulterschluss zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3 / III von Essel „Langes Feld III“ herzustellen.

## 2.5 Erschließung

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 8,50 m, in denen Mulden zur Versickerung von Regenwasser und die Pflanzung von Straßenbäumen und –begleitgrün integriert sind. Für die Verkehrsflächen wird ein Mischprinzip angestrebt.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neuzuschaffende, direkte Anbindung an die Landesstraße L190. Für die an die Landesstraße angrenzenden Flächen wird ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Die weitere Erschließung erfolgt über den an das Plangebiet westlich angrenzenden „Lange Feldweg“. Der „Eichenweg“ ist über den „Buchenweg“ an die L190 angeschlossen, der „Lange Feldweg“ läuft direkt auf die „Schwarmstedter Straße“ zu. Sowohl über die „Schwarmstedter Straße“ als auch über die Landesstraße wird der Ortskern erreicht.

Als direkte Anbindung an die L 190 wird im Osten des Geltungsbereiches entlang der L 190 eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Da zunächst nur eine grobe Verkehrsprognose aufgestellt werden kann, wird die größtmöglich erforderliche Fläche für eine Linksabbiegespur festgesetzt.

Im Zuge der Vorplanungen der Erschließung wies das SBA Verden auf Folgendes hin:

Dem Planvorhaben wird nur zugestimmt, wenn der gesamte Knotenpunktbereich L 190/ Planstraße mit dem hiesigen Straßenbauamt unter Vorlage detaillierter Planunterlagen abgestimmt wird.

Vor Baubeginn des Knotenpunktes wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen dem Land und der Stadt geregelt werden.

Weitere Anregungen und Hinweise:

1. Die anbaurechtlichen Bestimmungen entlang der L 190 sind gem. § 24 NStrG zu beachten.
2. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 24 NStrG, d.h. Abstand bis 40m vom befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße zu beeinträchtigen.
3. Evt. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
4. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Die genannten Hinweise werden in der weiteren Planung beachtet. Die Gemeinde wird die Baumaßnahme des Knotenpunktes mit dem Straßenbauamt vertraglich regeln.

In Absprache mit dem Straßenbauamt ist nur in unmittelbarer Nähe zum Ortsteil eine direkte Anbindung denkbar. Eine (theoretisch alternativ denkbare) parallele Streckenführung im Anschluss an die Straße Im Winkel zur L 190 wäre nur mit dem Ankauf von privater Grundstücksfläche, der Errichtung einer Lärmschutzwand und der Verlegung des Kurvenverlaufes der Landesstraße möglich. Damit wären erhebliche Kosten verbunden. Zudem würden die Anlieger stark belastet.

Auf eine gerade Verlängerung der Planstraße B Richtung Osten und eine Anbindung näher zur Ortslage wird verzichtet. Zum Einen sind die Sichtverhältnisse hier schlechter, da die Einmündung näher zur nördlich angrenzenden Kurve liegt. Zum Anderen soll sowohl aus Gründen der gebietsinternen Verkehrsberuhigung wie auch aus schallschützerischen Gründen eine Durchgängigkeit der Planstraße B hier vermieden werden.

Der westlich der Landesstraße L 190 offen verlaufende Entwässerungsgraben wird in seinem Querschnitt nicht verändert. Lediglich im Bereich der Anbindung des Baugebietes an die Landesstraße L 190 wird der Graben verrohrt.

Eine Anbindung in den Süden behält sich die Gemeinde durch Festsetzung der Planstraße F vor.

Das Lärmschutzgutachten zur Abschätzung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen für die künftige Wohnbebauung vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, hat ergeben, dass ohne Lärmschutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten werden. (siehe 2.6). Dieser Bebauungsplan setzt entlang der Landesstraße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün fest und rückt die Bebauung um mindestens 40 m von der Fahrbahnkante der Landesstraße ab sowie trifft Festsetzungen zum passiven Schallschutz und gibt Hinweise zur Anordnung der Freibereiche.

Die Baugrundstücke werden mehrheitlich unmittelbar an den Erschließungsstraßen anliegen, so dass eine direkte Grundstückserschließung möglich ist. Insofern ist eine flächendeckende Erschließung aller Teilflächen im festgesetzten Baugebiet gewährleistet.

Die Gemeinde wird bei der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche die Anforderungen an die Verkehrssicherheit bzw. -einsehbarkeit berücksichtigen, insofern ist die Festsetzung von Sichtschutzdreiecke im Übergang zur L 190 entbehrlich.

## **2.6 Immissionsschutz**

### **2.6.1 Ausgangslage**

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die L 190. Es sind somit verkehrsbedingte Schallimmissionen zu erwarten, welche Teile des Plangebietes beeinflussen werden.

Gewerbliche Immissionen sind nicht zu besorgen: Von bestehenden Betrieben in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches gehen für das Baugebiet keinerlei Geruchs- oder Lärmbeeinträchtigungen aus. Beeinträchtigungen aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden ackerbaulichen Nutzung sind in Anbetracht der ländlichen Prägung zu dulden. Hinzunehmen sind die von ordnungsgemäßer Landwirtschaft auf den angrenzenden Flächen ausgehenden Immissionen.

Um Umfang und Auswirkungen der verkehrlichen Immissionen im Bauleitplanverfahren abschätzen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben: Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Mai 2004, Ergänzungsberechnung August 2004. Die gutachterlichen Stellungnahmen sind Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Sie können bei Bedarf bei der Gemeinde Essel (Rathaus Schwarmstedt) eingesehen oder abgefordert werden.

Das Gutachten berücksichtigt die geplante Erschließungssituation (Linksabbiegerspur, Planstraßen), eine Geschwindigkeit von 100 km/h auf der L 190 sowie eine für das Jahr 2010 prognostizierte Verkehrsmenge von ca. 5.500 Kfz/24h auf der L 190.

### 2.6.2 Berechnungsergebnisse

Ohne aktiven Schallschutz werden erst in einem Abstand von 60-70m von der künftigen Fahrbahnkante tagsüber die anzuwendenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Nachts ist die Situation ähnlich.

Ausgehend von einer Bebauung in einem Abstand von lediglich 20m von der Fahrbahnkante der Landesstraße würden die Orientierungswerte an der der L 190 zugewandten Gebäudeseite um über 10 dB(A) überschritten.

Diese Ergebnisse sind mit den Anforderungen des Baugesetzbuches in Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu vereinbaren, so dass Maßnahmen zum Immissionschutz zu ergreifen sind. Da die Überschreitungen erheblich sind und auch an die Freibereiche Mindestanforderungen in Hinblick auf Aufenthalt und Kommunikation zu stellen sind, sieht dieses Verfahren folgende Maßnahmen vor.

### 2.6.3 Maßnahmen

Dieses Bebauungsplanverfahren trifft Regelungen zum Umgang mit den Lärmimmissionen: Abstandsgrün / Passiver Schallschutz / Ergänzende Hinweise.

#### Abstandsgrün

Laut Ergänzungsgutachten Anlage 1 werden bei freier Schallausbreitung in einem Abstand von 30m tags Pegelwerte von maximal 60 dB(A) erreicht. Die Gemeinde wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall) verzichten und statt dessen die Bebauung und damit die Freibereiche von der Hauptschallquelle (L 190) abrücken. Da selbst im Außenwohnbereich bei Einhaltung eines Lärmpegels von 60dB(A) die Gewährleistung einer normalen Unterhaltung in 1m Abstand in der Regel möglich ist, entspricht hier der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) tags für WA den Voraussetzungen der Zumutbarkeit. Dennoch setzt die Gemeinde das Baugebiet in einem Abstand von 33m und ihre erste Baugrenze auf 36m von der Landesstraße fest. Der verbleibende Bereich entlang der L 190 wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Abstandsgrün festgesetzt.

Unter der Berücksichtigung stadtgestalterischer Gesichtspunkte sowie der Anforderungen des §1 (5) Nr. 1 BauGB (... gesunde Wohnverhältnisse...) ermöglicht dieses Verfahren dem Bauherren eine begrenzte Gestaltungsfreiheit bezüglich des Umgangs mit den Immissionen. Betroffen sind nur Baugrundstücke entlang der Achse Planstraße A und F.

#### Passiver Schallschutz

Die Gemeinde sieht eine Verwallung des Baugebietes als stadtgestalterisch mangelhaft an, siehe oben. Demzufolge ist es erforderlich, für die Erd- und Dachgeschosse Regelungen zu treffen, um insbesondere bei Schlaf-/Aufenthaltsräumen die Einhaltung der maßgebenden Orientierungswerte zu gewährleisten. Dieses Verfahren favorisiert die Orientierung schutzbedürftiger Räume weg von der Schallquelle als Maßnahme der Immissionsvermeidung und erst dann – bei anderweitiger Anordnung – Auflagen betreffs der Außenbauteile der Gebäude als Maßnahmen zur Immissionsminderung. Diese Maßnahmen richten sich – entsprechend der Lärmpegelbereiche – nach den Anforderungen der DIN 4109 und sind im jeweiligen Bauantrag nachzuweisen. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist dabei der Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen zu fordern, falls der maßgebliche Bezugspegel in der Nachtzeit überschritten wird.

Als Hinweis für den Bauherren sei angeführt:

Bei Gebäudeseiten, welche sich im Lärmpegelbereich III befinden, sind bei Massivbauweise selbst bei einem angenommenen Fensterflächenanteil von 50% Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend. Dachflächen müssen in diesem Fall mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'w = 40$  dB(A) aufweisen. Unter Bezugnahme auf die (ohnehin zu beachtenden) Anforderungen der Wärmeschutzverordnung kann somit davon ausgegangen werden, dass die schalltechnischen Anforderungen bei Lärmpegelbereich III keine zusätzlichen Kosten verursachen.

#### Freibereiche

Für Freibereiche wird auf bindende Regelungen für den Bauherren verzichtet, sondern es wird lediglich auf die Situation hingewiesen, siehe allg. Hinweis III. Zwar liegen für acht Grundstücke Überschreitungen der WA-Orientierungswerte aufgrund der Seitenverlärmung vor. Jedoch bestehen auf allen Grundstücken ausreichend Möglichkeiten, die Freibereiche Richtung Westen dergestalt anzuordnen, dass diese Überschreitungen vermieden werden können. Die Exposition der künftigen Gebäude zur Sonne bzw. die Lage der Hauptschallquelle im Osten erleichtert dies.

Unabhängig davon sei darauf hingewiesen, dass Bauherren etwaige Freisitze, die z.B. Richtung Osten orientiert sind (Morgensonne) über kleinräumige Maßnahmen, z.B. unmittelbar an der Terrasse angebrachte, fugendichte Holzzäune oder Mauern bis 1,80m Höhe (baugenehmigungsfrei) schützen können, sofern sie dies für nötig erachten.

Darüber hinaus werden Freibereiche hauptsächlich am Wochenende und in den Abendstunden genutzt. Die Berechnungen des Schallschutzgutachtens geht jedoch von einem Mittellingspegel aus, der die Verkehrsspitzenzeiten in den Morgen- und späten Nachmittagsstunden berücksichtigt. Außerhalb der Verkehrsspitzenzeiten ist in der Regel mit einer Verringerung der Lärmbelastigung um bis zu 3 dB(A) auszugehen, so dass dann die Orientierungswerte für fast alle Freibereiche eingehalten werden können.

Insgesamt sieht die Planung über die festgesetzten bzw. empfohlenen Vorgaben zum Schallschutz gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauGB als gewährleistet an.

#### **Textliche Festsetzungen**

Zusätzlich trifft dieses Verfahren mittels textlicher Festsetzungen u.a. weiter folgende Regelungen:

##### **§ 6**

##### **Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss:**

- Anfallendes Regenwasser von Dachflächen ist flächenhaft auf den Wohngrundstücken zu versickern bzw. kann über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser befestigter Grundstückszufahrten oder nicht überdachter Stellplätze ist über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern bzw. kann über Mulden auf den Wohngrundstücken entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist über Mulden in den Seitenräumen zur Versickerung zu bringen, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.

Durch diese Regelung soll ein Grundwasserschutz und eine Minimierung des Eingriffs in den Gewässerhaushalt gewährleistet werden. Im Einzelnen soll unter Beachtung der Eigenschaften des örtlich anstehenden Bodens grundsätzlich eine örtliche Versickerung des anfallenden Regenwassers im Geltungsbereich verwirklicht werden.

Im Hinblick auf die Befestigung von Grundstückszufahrten sind dementsprechend wasser-durchlässige bzw. speicherfähige Materialien zu empfehlen (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine etc.).

## 2.7 Allgemeine Hinweise

Der allgemeine Hinweis I dient der möglichst umfassenden Sicherung potentieller denkmal-schützerischer Belange. Da sich in direkter Umgebung des Plangebietes archäologische Fundstellen befinden, ist auch im Plangebiet mit archäologischen Bodenfinden zu rechnen. Daher ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen eine Genehmigung nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes erforderlich. Vor Baubeginn wird in der Regel eine archäologische Prospektion durchgeführt, die durch einen Sachverständigen für Archäologie zu erfolgen hat. Der Umfang der Maßnahme ist vor Beginn mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Soltau-Fallingb. abzustimmen. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist das Prospektionsergebnis vorzulegen, im Anschluss an deren Auswertung wird eine Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Der allgemeine Hinweis II dient dem Schutz des nahegelegenen Natura-2000-Gebiet, näheres hierzu siehe unter 5.5 „Schutzgebiete Natura-2000“. Der allgemeine Hinweis III verweist auf bereichsweise Lärmbeeinträchtigungen von Außenwohnbereichen (siehe hierzu ausführlicher Abschnitt 2.6.3). Der allgemeine Hinweis IV berücksichtigt das Fernstraßengesetz.

## 2.8 Örtliche Bauvorschriften

Durch die Übernahme örtlicher Bauvorschriften in das Verfahren gemäß §§ 56/97/98 NBauO soll sowohl ein harmonisches, ortsangepasstes Gesamterscheinungsbild des Baugebietes, wie auch dessen Einfügung in die umgebende Landschaft gesichert werden.

Die örtlichen Bauvorschriften lehnen sich an die als Entwurf vorliegende Gestaltungssatzung der Gemeinde Essel an und bauen auf den örtlichen Bauvorschriften des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3/III auf. Es sollen ländlich-typische Bauformen, Materialien und Farben Verwendung finden. Die Maßstäblichkeit der Bebauung soll angesichts der besonderen Exposition des Gebiets zum Landschaftsbild, insbesondere aufgrund der teilweise großräumigen Blickbeziehungen, gesichert werden. Zurückhaltende, einheitliche Farbauswahl und der Verzicht auf überhohe Einfriedungen sichern einen ortsangepassten, einheitlichen Gesamteindruck.

Zu § 1:

Das harmonische Erscheinungsbild kann durch eine ortsuntypische Dachlandschaft erheblich gestört werden, daher möchte die Gemeinde nur gleichgeneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 30° bis 50° ermöglichen. Die zulässigen Dachformen und Neigungen sind ortstypisch.

Zu § 2:

Es soll eine Farb- und Materialvielfalt auf den Dächern verhindert werden. Gleichzeitig wird die Gemeinde die Farbauswahl nicht durch die Angabe von RAL-Kennziffern einschränken, da der Übergang von einer dann womöglich zulässigen RAL-Farbe zu einer unwesentlich anderen nicht zulässigen RAL-Farbe angesichts der nuancen-haften Unterschiede zwischen den Farben schwer zu bestimmen und kaum zu begründen ist. Vielmehr ist es Ziel der Gemeinde, ein aufgelockertes Baugebiet zu entwickeln in welchem gleichartige und ortsgerechte Dacheindeckungsfarben verwendet werden. Die angegebene Bandbreite wird sowohl

stadtgestalterischen Zielen als auch der Entscheidungsfreiheit potentieller Bauherren ausreichend gerecht.

Zu § 3:

Bezüglich der Regelungen zu Grasdächern etc. ist begründend anzumerken: Bei Neigungen über 20° sind Schubsicherungen vorzusehen, welche höhere Kosten verursachen. Die Gemeinde möchte die Begrünung von Dächern fördern und setzt somit eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung fest.

Zu § 4:

Die Gemeinde möchte unterbinden, dass das Gestaltungsbild der Dächer durch unproportionierte Dachgauben gestört wird.

Zu § 5:

Um optisch überhöhte Gebäude (beispielsweise durch Andeutung eines zweiten Geschosses) zu unterbinden, wird eine maximale Oberkante für den Fertigfußboden des Erdgeschosses sowie eine maximale Traufhöhe von 4,30m festgelegt.

Zu § 6:

Naturrotes Ziegelmaterial für die Dach- und Fassadenflächen bestimmen den Gesamteindruck des Ortes. Gelegentlich wird die Fassadenlandschaft auch durch Eichenfachwerk oder Holzverkleidungen aufgebrochen, weshalb die Gemeinde auch Holzbauweisen in Ausnahmefällen vertreten würde.

Zu §§ 7 und 8:

Auch Garagen, Carports und Nebenanlagen bestimmen maßgeblich das örtliche Erscheinungsbild mit. Außenflächen aus Beton oder Metall sind ortsuntypisch.

Zu § 9:

Die Gemeinde Essel verfolgt durch die Festlegung von bestimmten Einfriedungsmaterialien und -höhen ein angepasstes, einfaches, zusammenhangstiftendes Gestaltungselement. Geschlossene Mauern und Einzäunungen jenseits einer Höhe von 80 cm empfindet die Gemeinde als unpassend.

Zu § 10:

Auch mit dieser Festsetzung möchte die Gemeinde ein harmonisches Ortsbild sicherstellen.

### **3 Grünordnerische Festsetzungen / Gemeinbedarfseinrichtungen**

#### **3.1 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen, gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB umfassen einen Pflanzstreifen an der Südseite des Plangebiets, eine zentrale öffentliche Grünfläche inklusive Spielplatz, eine öffentliche Grünfläche entlang der Landesstraße L 190 sowie Baumpflanzungen. Sämtliche grünordnerische Maßnahmen sind mit standortheimischen Gehölzen und Bäumen der beigefügten Pflanzliste auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Ein Pflanzstreifen wird an der Südseite in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 3 / III, mit 5,0 m Breite festgesetzt. Diese Maßnahmen sind auch Bestandteil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung, § 9 (1a) BauGB.

Entlang der Landesstraße wird eine ca. 30m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün festgesetzt, siehe hierzu auch Abschnitt 6.0 „Immissionsschutz“.

Darüber hinaus wird die Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen je 800 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche sowie markierender Begleitpflanzungen entlang der Straßen festgesetzt. Diese Maßnahmen sind ebenso Bestandteil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung, § 9 (1a) BauGB.

Innerhalb der zentralen öffentlichen Grünfläche werden Anlagen nach § 14 (2) BauNVO für zulässig erklärt. Hierfür hat die Avacon Bedarf geäußert. Auf eine genaue Festlegung der örtlichen Lage wird verzichtet, da noch nicht klar ist, von welcher Seite das Baugebiet abschnittsweise erschlossen wird.

### 3.2 Spielplatznachweis gemäß SpielplatzG

Nach § 2 (2) SpielplatzG müssen in Allgemeinen Wohngebieten Spielplätze für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren angelegt werden.

Die Anlage von Spielplätzen für Kleinkinder nach § 2 (2) SpielplatzG ist aufgrund der Festsetzung von nur 2 Wohneinheiten je Baugrundstück nicht erforderlich. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass angesichts vorgesehener ortstypisch-großer Grundstücke das Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kleinkindern auf den Grundstücken erfüllt werden kann.

Bei der folgenden Ermittlung der notwendigen Spielplatzfläche werden Dachgeschossausbauten auf der Grundlage von § 20 (3) BauNVO mit berücksichtigt (GFZ, brutto). Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird aus dem Flächenansatz herausgerechnet, da hier keine Bebauung zulässig ist.

Somit gilt:

Baugebiet, netto (inkl. Pflanzstreifen)	Größe, qm	GRZ,	GFZ,	BGF, qm netto	Spielplatznutzfläche netto (2% BGF)
WA	ca. 43.100	0,25	0,4	17.240	ca. 345 qm

Somit ergibt sich für das geplante Baugebiet eine erforderliche Spielplatznutzfläche (brutto) von ca. 400 qm.

Der erforderliche Spielplatz wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Baugebietes festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche ist Maßnahme der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung, § 9 (1a) BauGB.

### 3.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Ort ist ein Kindergarten mit freien Kapazitäten und ein öffentlicher Sportplatz vorhanden. Bildungseinrichtungen für Kinder sind in Schwarmstedt gegeben.

#### 4 Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Brandschutz

Für das Plangebiet werden Anlagen zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser bzw. zur Abwasserbeseitigung an bestehenden Leitungen angeschlossen bzw. neu erstellt.

Das Plangebiet wird an die entsprechenden Versorgungsnetze der Versorgungsträger angeschlossen.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen einschließlich Zufahrten, Stellplätze etc. erfolgt auf den Grundstücksflächen, siehe im Einzelnen § 6 der textlichen Festsetzungen.

Für die Regenwasserversickerung der betroffenen Dachflächen gilt, dass angesichts des festgesetzten geringen Maßes der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ausreichend Versickerungsfläche auf den Grundstücken zur Verfügung steht.

Die Bodeneigenschaften stehen einer Versickerung gemäß örtlicher Aussage und geübter Praxis nicht entgegen.

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen kann im unbefestigten Seitenstreifen bzw. anzulegenden Sickermulden z.B. als Rohrversickerung abgeführt werden, siehe ebenso § 6 der textlichen Festsetzungen. Grundlage der Bemessung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138, Stand 2002. Bei der Ermittlung des nutzbaren Speichervolumens von Versickerungsmulden ist ein fünfzehnminütiges Regenereignis mit der Häufigkeit  $n = 0,2$  anzusetzen. Die Einleitung von Oberflächenwasser über Mulden in den Untergrund ist unter Beachtung der vorgenannten Bedingungen erlaubnisfrei.

Eventuell notwendige Notüberläufe sind so anzulegen, dass sie erst bei Überschreitung des nach A 138 ermittelten Speichervolumens erreicht werden.

Die Einleitung in den Untergrund über ein Mulden-Rigolen-System ist erlaubnispflichtig.

Die vorgesehene Form der Regenwasserentsorgung bringt neben der ökologisch positiven Bilanz einen finanziellen Einsparungseffekt mit sich, da zusätzliche bauliche Aufwendungen für den Bau einer Regenwasserkanalisationsleitung entfallen können.

Weitere Regelungen bleiben der gemeindlichen Ausbauplanung vorbehalten.

Träger für die Abwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Schwarmstedt. Essel ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen, durch Erweiterung des Kanalnetzes kann das Baugebiet entsorgt werden.

Die Trinkwasserversorgung ist durch das Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Fallingbostal (WVF) gewährleistet.

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung ist über die Avacon AG durch Netzerweiterung möglich.

Das Kommunikationsnetz der Telekom AG ist durch Netzerweiterung möglich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. In der zentralen Grünfläche wird über textliche Festsetzung die Zulässigkeit einer Trafostation vorbereitet.

Die Abfallentsorgung ist durch den Landkreis Soltau-Fallingbostal gewährleistet.

##### Brandschutz:

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

Erforderlich ist eine Menge von mind. 1600l/min über mindestens 3h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300m Entfernung.

Für die Löschwasserversorgung können aus dem Unterfluthydrant Nr. 5 am Knotenpunkt „Im Winkel“/„Buchenweg“ in Essel 800 l/min bereitgestellt werden, der UH 47 im „Lange Feldweg“ liefert 1600 l/min. Zusätzlich besteht noch ein weiterer Hydrant UH 49 am „Eichenweg“, so dass auch die übrigen Baugrundstücke abgesichert sind.

Hydranten zur zusätzlichen Entnahme von Löschwasser sind bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich vorhanden.

Erforderlichenfalls wird die gemeindliche Ausbauplanung zusätzliche Löschwasserentnahmeeinrichtungen gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 331 in Absprache mit dem Wasserverband für den Geltungsbereich vorhalten.

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Gemeinde Essel bzw. Samtgemeinde Schwarmstedt.

## **5 Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

Dieses Änderungsverfahren stellt die bauleitplanerische Grundlage für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches dar. Gemäß § 1a BauGB hat diese Verfahren den Eingriff darzulegen, zu bewerten und gegebenenfalls Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i.S. des Gesetzes darzulegen.

Zugrundegelegt werden die folgenden, vom Nieders. Landesamt für Ökologie, NLÖ, Hannover, herausgegebenen Veröffentlichungen: „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Stand I/94), sowie Olaf v. Drachenfels (Bearb.), „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand IX/94).

Wesentliches Planungsziel ist eine Landschaftsverträgliche Einbindung der vorgesehenen Bebauung in den am Siedlungsrand befindlichen Landschaftsraum sowie der nachhaltige Ausgleich von durch den Eingriff betroffenen Einzelelementen des Naturhaushaltes.

### **5.1 Bestandserfassung und –bewertung**

Innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich beim Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften um Acker- bzw. Verkehrsgrünflächen, der Wertstufe 3 gemäß NLÖ, von Drachenfels.

Die Böden sind durch eine anthropogene Nutzung vorbelastet, hier: Wertstufe 2.

Die Grundwassersituation ist durch die landwirtschaftliche Nutzung teilweise beeinträchtigt, die Neubildung und –qualität sind jedoch grundsätzlich gut. Wertstufe 2 (allgemeine Qualität).

Die Bedeutung des Schutzgutes Luft ist in Anbetracht der nahegelegenen Landesstraße als gut zu bewerten. Wertstufe 2.

Entlang der L190 müssen zur Anlage einer Linksabbiegespur voraussichtlich 19 großkronige Laubbäume gefällt werden.

Sonstige für das Landschaftsbild oder den Artenbestand wesentliche Vegetationsbestände sind nicht zu verzeichnen.

## 5.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen hat im Sinne des naturschutzfachlichen Instruments der Eingriffsregelung Priorität.

Durch die städtebauliche Konzeption in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind bereits eine Reihe potentieller Eingriffstatbestände vermieden worden. Insbesondere sind dies:

- o Begrenzung der Versiegelung und Überbauung in den Baugebieten durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl
- o Versickerung des Oberflächenwassers in den Straßenräumen bzw. auf den privaten Baugrundstücken
- o Verwendung von Baumaterial und Farben zur Neubildung einer dem Orts- und Landschaftsbild angepassten Ortsrandsituation

## 5.3 Auswirkungen

Für die Bewertung der Beeinträchtigungen des Vorhabens wird von den folgenden Flächengrößen ausgegangen:

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 60.000 m <sup>2</sup>
Eingriffsbereich (abzüglich bereits versiegelter Straßenflächen der L 190)	ca. 56.000 m <sup>2</sup>
WA-Fläche, Nettobauland	ca. 43.100 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (inkl. Spielplatz)	ca. 5.500 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche: innere Gebietserschließung	ca. 6.600 m <sup>2</sup>
Anlage einer Linksabbiegespur auf der L 190	ca. 800 m <sup>2</sup>

### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Gemäß NLO tritt mit der Planungsmaßnahme grundsätzlich keine Verschlechterung der Wertstufe ein. Um eine direkte Anbindung an die L 190 und deren reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten müssen zur Anlage einer erforderlichen Linksabbiegespur auf der L 190 ca. 19 der großkronigen Alleebäume gefällt werden. Bei einer Fällung eines großkronigen standortheimischen Laubbaumes wird ein Ersatz von 3 standortheimischen Laubbäumen angesetzt. Insofern resultiert hieraus ein Ersatz in Form von 57 Bäumen. Diese Bäume werden entlang von öffentlichen Verkehrsflächen überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches gepflanzt. Die Gemeinde beabsichtigt somit eine Aufwertung von gemeindeinternen Straßenräumen.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

Abgesehen von den beschriebenen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung erfolgt durch die Versiegelung von Bodenflächen eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Schutzgutes, da die bestehende Wertstufe 2 auf die Wertstufe 3 abnimmt. Betroffen ist eine Fläche von ca. 22.000 m<sup>2</sup>. Das Schutzgut ist vorbelastet, die Versiegelung ermittelt sich wie folgt:

Nettobauland (einschließlich zulässiger Nebenanlagen etc.)	ca. 16.200 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche: innere Baugebieterschließung, anteilig	ca. 5.000 m <sup>2</sup>
Anlage einer Linksabbiegespur auf der L 190	ca. 800 m <sup>2</sup>

Daraus leitet sich gemäß NLO ein Ersatzflächenanspruch von ca. **6.600 m<sup>2</sup>** um eine Wertstufe aufzuwertende Fläche ab (entsprechend 1/3).

#### **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser:**

Der offen verlaufende Entwässerungsgraben entlang der Landesstasse L 190 wird in seinem Querschnitt nicht verändert. Bei der Anlage der Zufahrt zur L 190 wird der Graben für den entsprechenden Abschnitt verrohrt.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser die Grundwassersituation nur unerheblich beeinträchtigen.

#### **Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft:**

In Verbindung mit der Bebauung kann die Versiegelung zur Veränderung des Kleinklimas führen. Als Kompensation ist die Baufläche von Grünflächen begrenzt, die in Verbindung mit den übrigen umfangreichen Pflanzmaßnahmen und erhaltenen Gehölzbeständen keine erhebliche Beeinträchtigung der Frischluftproduktion erwarten lassen.

#### **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild:**

Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen in Verbindung mit den baugestalterischen Maßnahmen lassen einen neuen angepassten Siedlungsrand entstehen. Die erforderliche Fällung der Alleebäume entlang der L 190 wird überwiegend außerhalb des Bebauungsplanes durch Pflanzung neuer Straßenbäume ausgeglichen.

### **5.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Auch unter Berücksichtigung der aufgezählten Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen bleiben erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zurück. Hierfür ergibt sich plangewollt, der vorab aufgeführte eingriffsbezogene Ausgleichsanspruch.

Es sind im Plangebiet folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Pflanzstreifen an der Südseite, 5m Breite auf 290 m, ca. 1.450 m<sup>2</sup>
- Baumpflanzungen je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, ca. 55 Bäume, entspr. 550m<sup>2</sup> anrechenbar
- Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A, B, C, D, E und F ca. 30, entspr. 300 m<sup>2</sup> anrechenbar
- Ca. 30 m breiter Grünstreifen auf 160m, entspr. 4.800 m<sup>2</sup>

Gegenüberstellung:

Ausgleichsanspruch – Soll:	6.600 m <sup>2</sup>
Kompensation, intern – Ist:	7.100 m <sup>2</sup>

Um den Verlust der 19 Bäume entlang der Landesstraße L 190 auszugleichen, werden 12 neue Straßenbäume zwischen dem Lärmschutzwand und der Fahrbahn gepflanzt. Ausreichende Abstände sind gegeben. Die verbleibenden 45 neu zu pflanzenden Straßenbäume werden außerhalb des Plangebietes gepflanzt.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

- Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs: ca. 45 neue Straßenbäume zwischen Essel und der Esseler Brücke über die Aller (L 190 von km 38,2 bis km 38,8).

Die Örtlichkeit wurde überprüft. Es sind ausreichende Abstände von der Fahrbahn gegeben. Zwar sind bereits Bäume vorhanden, jedoch sind dies überwiegend Pappeln, so dass ein Ersatz sinnvoll erscheint. Grundsätzlich ist es möglich, am geplanten Standort die notwendige Anzahl von Bäumen zu pflanzen.

Die Absicherung der externen Pflanzungen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Essel und dem Landkreis Soltau-Fallingb., der bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein wird.

Es besteht hinsichtlich der Kompensation eine rechnerische Überdeckung von 500 m<sup>2</sup>, vornehmlich resultierend aus der vergleichsweise großen öffentlichen Grünfläche an der L 190. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass diese geringfügige rechnerische Überkompensation, in Hinblick auf etwaige Beeinträchtigungen der öffentlichen Grünfläche im Einwirkungsbereich der Straße, hingenommen werden kann.

Insgesamt betrachtet die Gemeinde Essel die Planungsmaßnahme daher, unter besonderer Würdigung der vorgesehenen Baumpflanzungen, als ausgeglichen.

### 5.5 Schutzgebiete „Natura 2000“

Im Einzelnen gehören zu diesem Schutzgebiet:

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

In Hinblick auf die Planung ist festzustellen:

Das Vogelschutzgebiet folgt in seinem festgelegten Verlauf (siehe Bekanntmachung des MU vom 23.07.2002 „Erklärung von Gebieten zu Europäischen Vogelschutzgebieten“) dem Leine- und Allerverlauf. Das bedeutet, die westliche Gebietsgrenze verläuft östlich des Plangebietes bis an die Landesstraße heran. Die unmittelbar auf der Westseite der L 190 und damit dem Plangebiet gegenüberliegenden Flächen sind somit nicht in das Schutzgebiet einbezogen worden. Die Bauverbotszone mit der Anlage eines begrünten Lärmschutzwalles bildet vielmehr eine mehrere Meter tiefe Pufferzone. Angesichts dieser Zuordnung / Abstände sowie der gegebenen Zäsurwirkung durch die Landesstraße selbst ist zum derzeitigen Planungsstand davon auszugehen, dass die geplante Bebauung mit den Schutzziele des Vogelschutzgebietes konform geht.

Das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 90 entspricht in seinen Abgrenzungen in Bezug auf die hier bedeutsame westliche Begrenzung dem beschriebenen Vogelschutzgebiet V 23. Somit gelten die oben beschriebenen Abstände auch hier.

Als vom Plangebiet potentiell ausgehende Wirkfaktoren auf das gemeldete FFH-Gebiet sind zu nennen: Flächeninanspruchnahme, Emissionen / Stoffeinträge, Barrierewirkungen, Veränderung von Standortfaktoren.

Flächeninanspruchnahme oder Barrierewirkungen sind als sehr gering zu bewerten. Die Veränderung von Standortfaktoren (insb. des Wasserhaushaltes) ist durch eine Versickerung an Ort und Stelle gegeben.

In Hinblick auf Emissionen/Stoffeinträge (Lärm, Licht, Erschütterungen, Staub) gilt: Schadstoffeinträge über den Wasserpfad infolge künftiger Wohnnutzungen sind grundsätzlich nicht zu besorgen.

Für Schadstoffeinträge über den Luftpfad gilt: Zwar ist infolge der geplanten Bebauung sowie damit zusammenhängenden Ziel- und Quellverkehrs auf der L190 mit höheren Immissionen als derzeit zu rechnen, jedoch werden diese aufgrund von Verdünnungseffekten nicht in einem Maß

zu erwarten sein, welches unter Berücksichtigung der Abstände mit den Schutz- und Erhaltungszielen für das Gebiet kollidiert.

Insgesamt berücksichtigt die vorgenommene Abgrenzung des gemeldeten FFH-Gebietes die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort, so dass die Entwicklungsfähigkeit des Plangebietes in Richtung Wohnungsbau gegeben ist.

Dieses Bebauungsplanverfahren weist durch einen allgemeinen Hinweis auf die Nähe der genannten Natura 2000-Gebiete und die damit verbundenen Zielsetzungen hin.

Das Erfordernis weiterer Untersuchungen zur FFH-Verträglichkeit auf Ebene dieser Bebauungsplanung ist nicht gegeben.

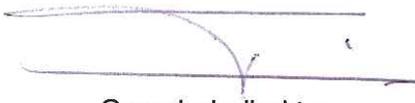
## 6 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde mit ihren Anlagen in der heutigen Ratssitzung der Gemeinde Essel beschlossen.

Essel, 29.09.2005

  
Bürgermeister  
(Völker)



  
Gemeindedirektor  
(Frische)

---

Zusammenstellung im Auftrag  
der Gemeinde Essel



Laatzen, 23.06.2005

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1** Es werden **Allgemeine Wohngebiete, WA**, § 4 BauNVO, festgesetzt.

**Zulässig sind:** § 4 (2) BauNVO

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:** § 4 (3) BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer höchstzulässigen Bettenanzahl von 8
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

**Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:** § 4 (2) i.V.m. 1 (6) BauNVO

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

**§ 2 Begrenzung von Wohnungen in Wohngebäuden:**

Pro Einzel- bzw. Doppelhaushälfte sind **maximal 2 Wohnungen** zulässig, § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

**§ 3 Nebenanlagen etc. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze sind gemäß § 14 (1) Satz 3 i.V.m. § 23 (5) Satz 1 BauNVO Nebenanlagen und sonstige nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässige Anlagen ausgeschlossen (auch Garagen oder Carports), außer solchen gemäß § 14 (2) BauNVO. Bei Eckgrundstücken gilt dies nur für die längere von zwei an Straßen oder Wegen liegenden Seiten. An der kürzeren Seite kann die Baugrenze durch benannte Anlagen überschritten werden, jedoch nur um max. 3m.

**§ 4 Mindestbreite von Grundstücken**

Die Mindestbreite der Grundstücke beträgt für Einzelhäuser und Doppelhäuser 18,00m, § 9 (1) Nr. 3 BauGB.

**§ 5 Passiver Schallschutz**

**5.1**

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind Fenster schutzbedürftiger Räume auf der von der jeweiligen Hauptschallquelle (L 190) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

**5.2**

Eine anderweitige Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume ist zulässig, sofern die Außenbauteile in Anwendung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), Abschnitt 5, Tabelle 8-10, folgende erforderliche Schalldämmmaße (res. R<sub>w</sub> erf) erfüllen:

- Lärmpegelbereich III : 35 dB
- Lärmpegelbereich IV : 40 dB

Soweit es sich hierbei um Schlafräume und Kinderzimmer handelt, die ausschließlich über die genannten Gebäudeseiten entlüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüfter vorzusehen, deren Schalldämmmaß die Anforderungen der DIN 4109 gewährleisten muss.

Die Lage der Lärmpegelbereiche kann der Übersichtsskizze, M 1:2.500, entnommen werden.

**5.3**

Soweit durch vorgelagerte Baukörper / Bauteile, andere Hindernisse oder durch sonstige Maßnahmen wirksame Pegelminderungen gewährleistet werden können, ist der Nachweis

ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen verkehrsbedingte Schallimmissionen auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

#### **§ 6 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss:**

- Anfallendes Regenwasser von Dachflächen ist flächenhaft auf den Wohngrundstücken zu versickern bzw. kann über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser befestigter Grundstückszufahrten oder nicht überdachter Stellplätze ist über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern bzw. kann über Mulden auf den Wohngrundstücken entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist über Mulden in den Seitenräumen zur Versickerung zu bringen, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.

#### **§ 7 Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zulässig.

#### **§ 8 Naturschützerische / grünordnerische Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB i.V.m. § 1a BauGB:**

Dieses Verfahren begründet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Zum Ausgleich dieses planungsbedingten Eingriffs i.S. BNatSchG werden bei Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB folgende Einzelmaßnahmen als:

#### **Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, § 1a Abs. 3 BauGB, festgesetzt:**

- A) Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Pflanzstreifen ist mit einem Strauch je 1 qm und mit einem Überhälter je 30 qm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB, ca. 1.450 qm.
- B) Auf den Baugrundstücken ist je angefangenen 800 qm Grundstücksfläche 1 großkroniger standortheimischer Laubbaum bis zur Bezugsfertigkeit des Wohnhauses zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB, ca. 55 Bäume.
- C) Innerhalb der Verkehrsflächen der Planstraßen A, B, C, D, E und F sind insgesamt 30 mittelkronige Bäume anzupflanzen.
- D) Der ca. 30 m breite öffentliche Grünstreifen ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, ca. 4.800 qm. Die Pflanzdichte entspricht A).
- E) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Landesstraße L 190 sind 12 standortheimische Bäume anzupflanzen.

#### **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsorts, § 1a Abs. 3 BauGB, festgesetzt:**

Die Gemeinde Essel pflanzt straßenbegleitend 45 standortheimische Bäume, entlang der L 190 zwischen dem Ortsteil Essel und der Esseler Brücke (Aller) (von km 38,2 bis km 38,8). Die Maßnahme wird über städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Essel und dem Landkreis Soltau-Fallingb. abgesichert.

Es sind ausschließlich Gehölze/Bäume der Pflanzliste gemäß § 9 mit den dort vorgegebenen Mindestmaßen zu verwenden. Abgänge sind zu ersetzen.

Hinweis: Laubbaumarten sind in der Pflanzliste § 9 durch Markierung\* gekennzeichnet.

Zeitliche Durchführung: Die Ausgleichsmaßnahmen sind, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist, spätestens in der auf Fertigstellung der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## § 9 Pflanzliste

### • **Bäume:** Mindestens Hochstämme 3xv. 12-14

Acer pseudoplatanus und A. platanoides \*  
(Bergahorn und Spitzahorn)  
Aesculus hippocastanum \* (Rosskastanie)  
Carpinus betulus \* (Hainbuche)  
Fraxinus excelsior \* (Esche)  
Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)

Sorbus aucuparia \* (Eberesche)  
Quercus robur \* (Stieleiche)  
Quercus petraea \* (Traubeneiche)  
Tilia cordata \* (Winterlinde)

### **Hecken und Feldgehölze:** Heister 2xv. 100-125

v. Sträucher 3 Triebe 60-100

Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Acer campestre (Feldahorn)  
Taxus baccata (Gemeine Eibe)  
Betula pendula (Hängebirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Rubus idaeus (Himbeere)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Ribes nigrum (Johannisbeere)  
Salix viminalis (Korbweide)  
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)

Salix triandra (Mandelweide)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Salix alba (Silberweide)  
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)  
Ilex aquifolium (Stechpalme)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Prunus avium (Waldkirsche)  
V. opulus (Wasserschneeball)  
Crataegus sp. (Weißdorn)

## **ALLGEMEINE HINWEISE**

### **I.**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei dem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege des Landkreises Soltau-Fallingb., Herrn W. Meyer, Finkenweg 5, 29699 Bomlitz, anzuzeigen. Aufgrund möglicher archäologischer Funde ist für Erdarbeiten eine Genehmigung nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Vor Beginn der Erdarbeiten ist nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes eine Prospektion erforderlich.

### **II.**

Östlich der Landesstraße L 190 verläuft ein Natura 2000-Gebiet. Damit sind unmittelbare Zielsetzungen zum Schutz und zur Pflege der Flora und Fauna verbunden. Die Schutz- und Erhaltungsziele für das nahegelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzgebietes sind im Plangebiet zu beachten.

### **III.**

Östlich der Achse der Planstraßen A und F werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bereichsweise überschritten. Es wird empfohlen, Außenwohnbereiche auf den von der Hauptschallquelle (L 190) abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

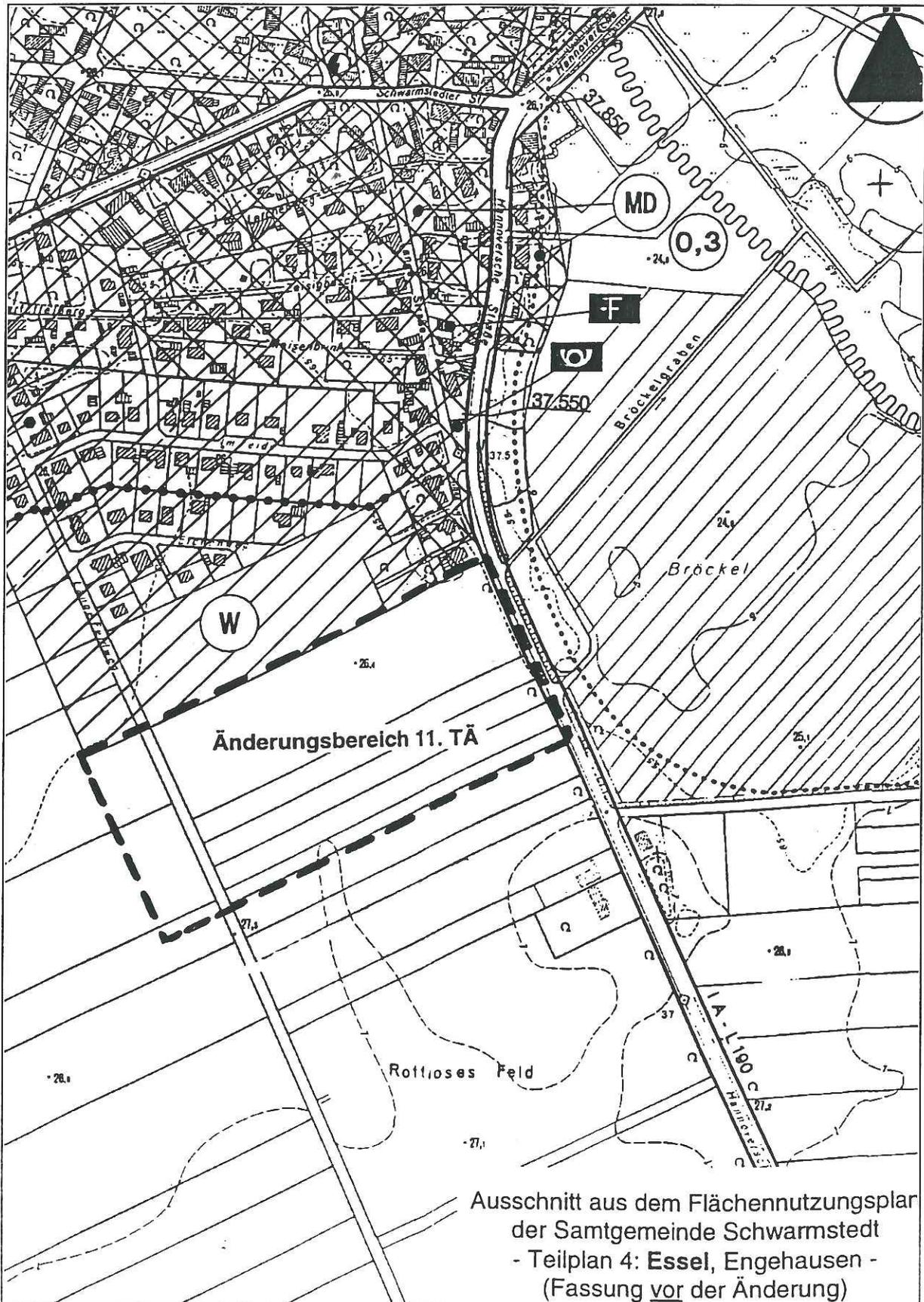
### **IV.**

Auf die Bestimmungen des § 9 FStrG, bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen, wird hingewiesen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN §§ 56/97/98 NBauO

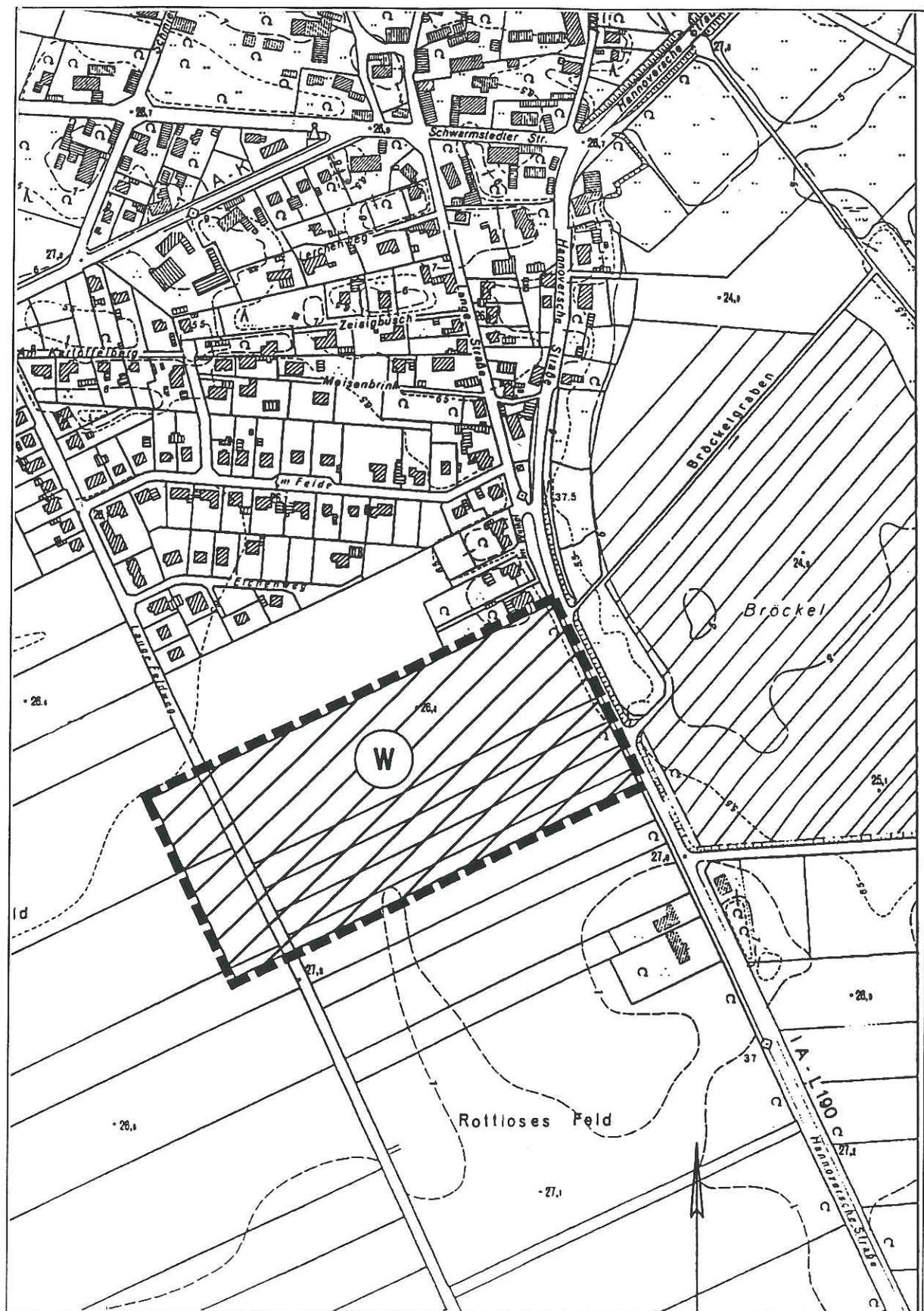
1. Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig. Das gilt nicht für Dachaufbauten, Wintergärten, Friesengiebel, Nebenanlagen und Garagen. Mansarddächer sind nicht zulässig.
2. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ton oder Beton in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Das gilt nicht für Vordächer, Wintergärten, Garagen, Nebenanlagen, gewerblich genutzte Wirtschaftsgebäude (ohne Wohnungen) und begrünte Dächer sowie bei Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, wobei abweichend von Satz 1 insgesamt eine der Solaranlage angepasste Farbe der Ziegel verwendet werden kann, wenn die Solaranlage mehr als 50 % der betroffenen Dachfläche einnimmt.
3. Abweichend von Absatz 1 können Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden, wenn sie intensiv oder extensiv begrünt werden.
4. Dachgauben sind nur bis zu einer Länge von max. 50% der Trauflänge des Gebäudes und im Abstand von 1,50m zum Ortgang zulässig. Bei mehreren Dachgauben darf deren Gesamtlänge ebenfalls 50% der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Schleppegauben sind zulässig.
5. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,80m und die Trauhöhe der Gebäude (Schnittpunkt äußere Wandfläche und Oberkante Dachhaut) auf maximal 4,30m bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.
6. Die Außenwände der Gebäude sind in Verblendmauerwerk, ausgemauerten Holzfachwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun oder auf Antrag in Ausnahmefällen auch in Holzbauweise auszuführen. Ausnahmsweise können Giebeldreiecke in Holz- oder Schieferverschalung ausgeführt werden. Die Außenflächen von Dachgauben sind in Holz- oder Schieferverschalung zulässig.
7. Carports und Nebengebäude, die in den Abstandsflächen zulässig sind, können in Holzbauweise errichtet werden.
8. Das Aufstellen von Fertigaragen und vorgenannten Nebenanlagen mit Außenflächen aus Beton oder Metall ist nicht zulässig.
9. Die Einfriedungen der Grundstücke darf straßenseitig nur durch Holzzäune oder Hecken erfolgen, welche die Höhe von 80 cm nicht überschreiten dürfen. Geschlossene Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.
10. Pro Gebäude darf außen sichtbar nur jeweils eine terrestrische und eine SAT-Antenne angebracht werden.
11. Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten (§ 91 (3) NBauO), die mit einer Geldbuße gem. § 91 (5) NBauO geahndet werden.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt –  
Umgebung des Plangebietes

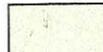
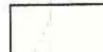


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
der Samtgemeinde Schwarmstedt  
- Teilplan 4: Essel, Engehausen -  
(Fassung vor der Änderung)

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt –  
Plangebiet (Teiländerungsfläche 11 der wirksamen 14. Änderung)





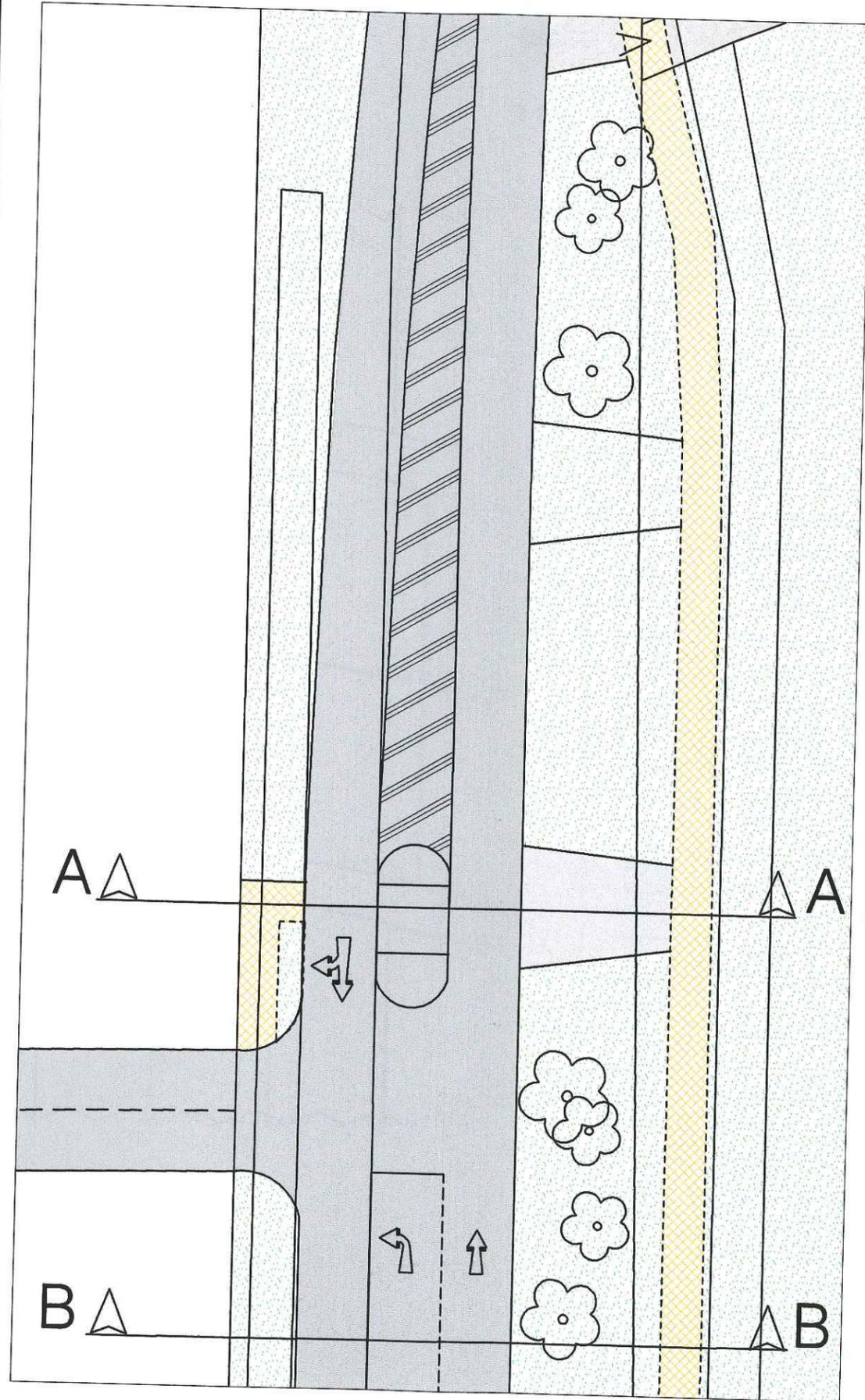
-  Geltungsbereich
-  Baugrundstück
-  Straßenverkehrsfläche
-  Wegefläche
-  Grünfläche

**B-Plan Nr. 6**  
**"Rottloses Feld" in Essel**  
 Samtgemeinde Schwarmstedt  
**Anlage 2**  
**Bebauungsvorschlag**

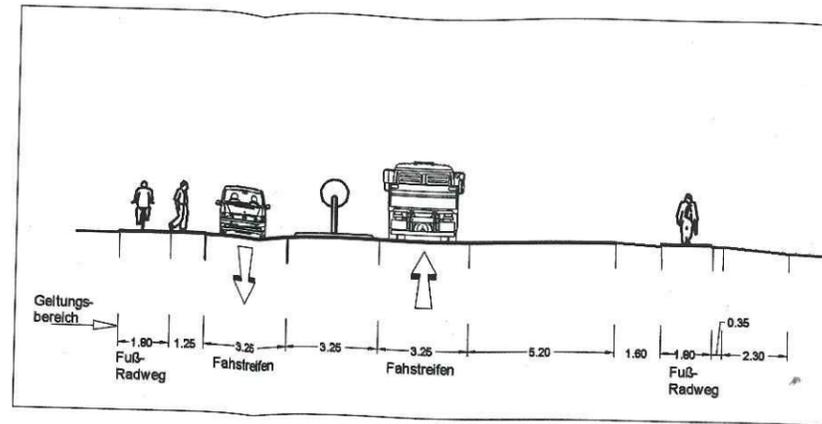
Stand: 04/2005 Maßstab 1:2.000



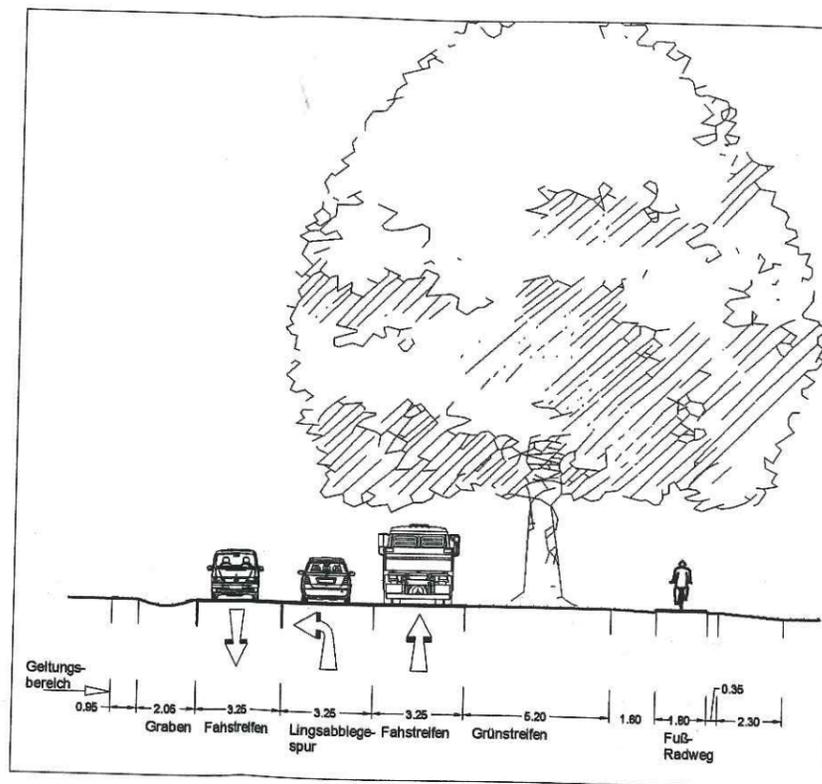
bearbeitet:  
 Horstmann & Partner, Laatzen / Soltau



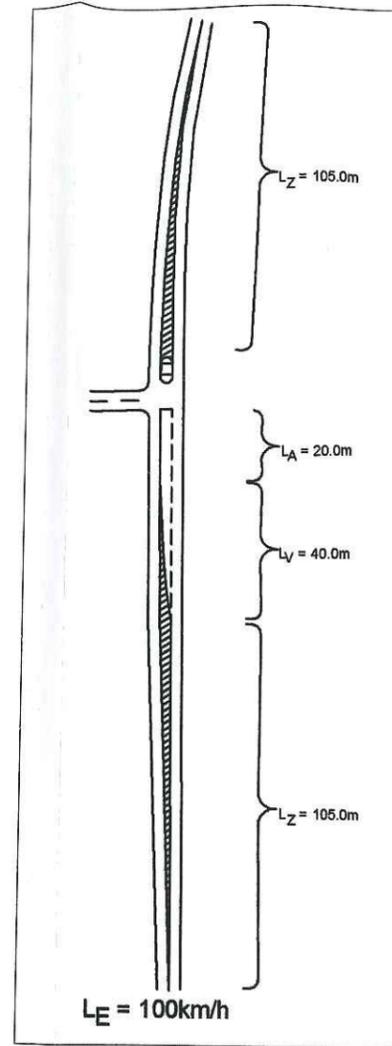
Maßstab 1:250



Schnitt A-A



Schnitt B-B



B-Plan Nr. 6  
"Rottloses Feld" in Essel

Gemeinde Essel

Anlage 3  
Straßenprofil L190

Stand: 20.04.2005

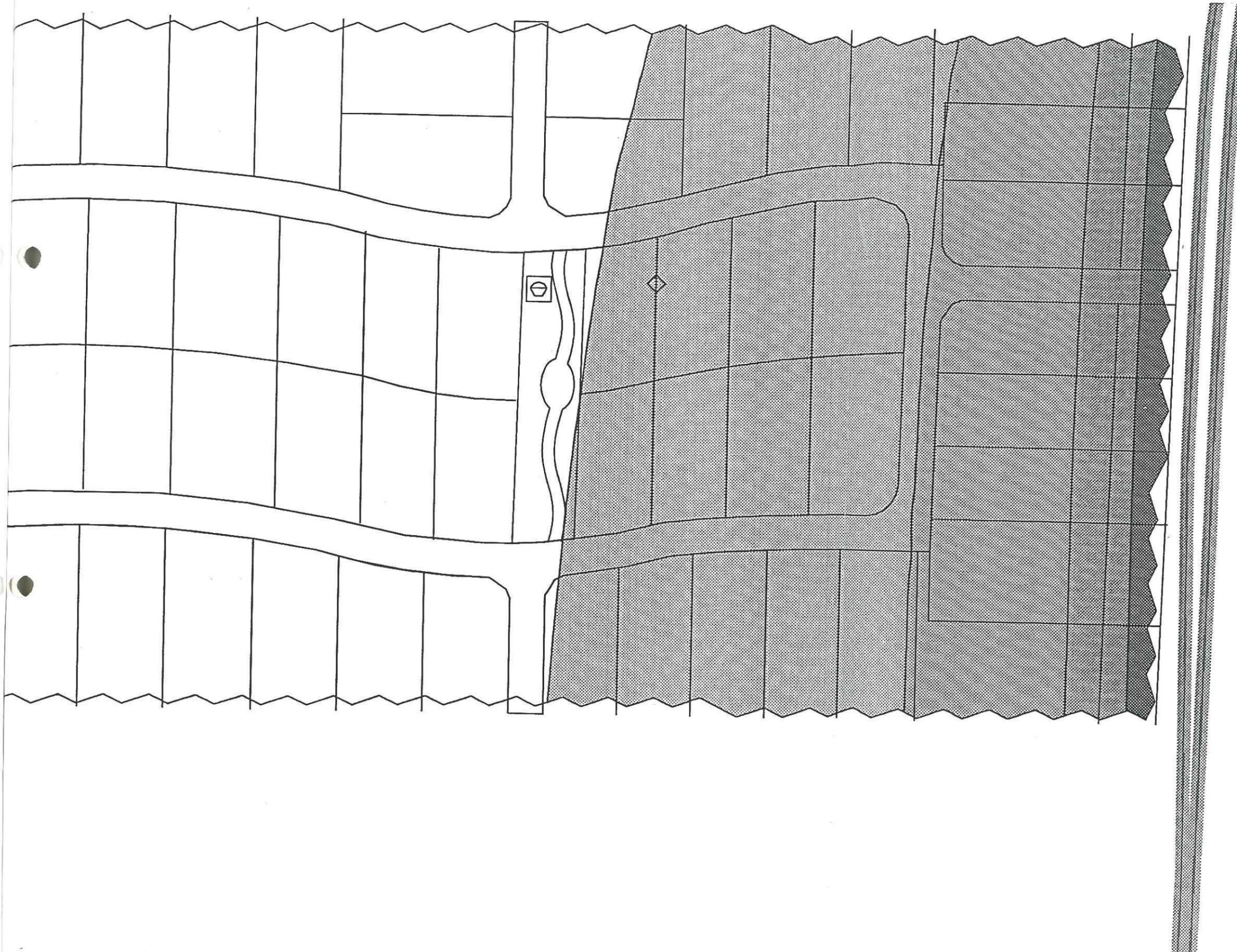


bearbeitet:  
Horstmann & Partner,  
Laatzen / Soltau



# Anlage 4: Lärmpegelbereiche ohne aktiven Lärmschutz

Zuarbeit des Büros Bonk-Maire-Hoppmann aus Garbsen vom 25.01.2005



Anlage 6.1

Maßstab 1:1000



## Legende

- Straßenachse
- Emission Straße
- Straße

## Pegelwerte

Tag in dB(A)	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
≤ 55	I
55 < ≤ 60	II
60 < ≤ 65	III
65 < ≤ 70	IV
70 < ≤ 75	V
75 < ≤ 80	VI
80 <	VII