



Samtgemeinde Schwarmstedt Landkreis Heidekreis

43. Änderung des Flächennutzungsplanes „Texas“

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Fläche für die Landwirtschaft dar.

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 grenzt der Standort des neuen Feuerwehrhauses Essel an. Weiter im Osten verlaufen Schutzgebiete und in Richtung Süden und Westen setzen sich Ackerflächen weiter fort. Weiter südlich verläuft die B 214.

Im Änderungsbereich sollen im Rahmen der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Wohnbaufläche dargestellt werden

Im Änderungsbereich sollen im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung ein Standort für weitere Wohnbebauung in Essel geschaffen werden. Der Änderungsbereich 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.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Der Änderungsbereich 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“.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. WHG. Östlich befindet sich eine ÜSG Verordnungsfläche.

Der Änderungsbereich 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“, vgl. dazu auch Abbildung 6 im Umweltbericht.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereichs.

Im Vorfeld der Planung wurde von Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ausgearbeitet. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen, die bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Feuerwehr Essel“ gesichert und umgesetzt wurden, werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht berührt.

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

Das Kompensationsdefizit wird auf einer Fläche Gemarkung Essel, (Flurstück 3/5, Flur 14) auf ca. 1 ha zur Verfügung gestellt und weitere rund 0,5 ha werden auf einer Fläche in der Gemarkung Essel (Flurstück 1/43, Flur 16, Westlicher Teilbereich) zur Verfügung gestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Flächen entsprechend gesichert.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung minimiert.

Aufgrund der Eingrünung sind erhebliche Auswirkungen auf das Orts-/ Landschaftsbild nicht erkennbar.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit liegen keine Stellungnahmen vor.

Von Seiten des Landkreises Heidekreis werden von Seiten der Raumordnung Hinweise zum Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis und zum Raumordnungsplan für Hochwasserschutz abgegeben. Die Hinweise zum RROP des Heidekreises werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Das Kapitel wird in der Begründung redaktionell angepasst. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht. Die Hinweise zum Länderübergreifenden Raumordnungsplan für Hochwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung dazu wird redaktionell ergänzt. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht. Von Seiten des Planungsrechtes werden Hinweise zum Bedarf und zu Infrastruktureinrichtungen abgegeben. Die Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Interessentenliste zeigt lediglich einen Trend auf. Die eigentliche Nachfrage aus der Gemeinde selbst wird sich im Laufe der Vermarktung zeigen. Generell soll das Baugebiet vornehmlich dazu dienen, den kurz- bis mittelfristigen Eigenbedarf in Essel zu decken. Die Situation der Lage der Infrastruktureinrichtungen, hier Kita, ist der Samtgemeinde Schwarmstedt bewusst. Es werden hier Seitens der Samtgemeinde und Gemeinde Lösungen ausgearbeitet, um in Zukunft eine ausreichende Anzahl an Betreuungsplätzen zur Verfügung zu stellen. Es wurden bereits verschiedene möglicherweise in Frage kommende Grundstücke für städtebauliche Maßnahmen diskutiert. Eine Abschließende Verfügbarkeit wird derzeit geprüft. Da bei der vorliegenden Planung von einem kurz- bis mittelfristigen Bedarf ausgegangen wird, wird die Samtgemeinde Schwarmstedt im Zuge der Entwicklungszeit des Baugebietes sukzessive neue Betreuungsmöglichkeiten schaffen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Von Seiten der Denkmalpflege werden Hinweise zu möglichen archäologischen Strukturen abgegeben. Die Hinweise von Seiten der Denkmalpflege werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Es wurde bereits ein entsprechender Hinweis in die Planung mit aufgenommen. Die Stellungnahme des Landkreises Heidekreis wird insgesamt wie dargelegt berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.

Von Seiten der Polizeiinspektion Heidekreis werden Hinweise zur Erschließung abgegeben. Die Hinweise der Polizeiinspektion Heidekreis werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Auf Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung wird in Richtung Westen eine Notzufahrt vorgesehen. Die Stellungnahme wird wie dargelegt berücksichtigt. Auswirkungen auf die vorliegende Planung ergeben sich nicht.

Von Seiten der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden Hinweise zu Schutzmaßnahmen gegen Emissionen abgegeben. Die Hinweise von Seiten der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu den Emissionen wurde bereits in die Begründung aufgenommen. Die Stellungnahme wird somit wie dargelegt berücksichtigt.

Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden Hinweise zu Kampfmitteln abgegeben. Die Hinweise von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden zur Kenntnis genommen. Es befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis in der Begründung.

Von Seiten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen werden Hinweise zu externen Kompensationsmaßnahmen abgegeben. Die Hinweise von Seiten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen werden in Absprache mit den betroffenen Eigentümern und Bewirtschaftern umgesetzt. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Von Seiten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie werden Hinweise zu Baugrunduntersuchungen abgegeben. Die Stellungnahme der Abfallwirtschaft Heidekreis wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits in der Begründung. Weitere Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Von Seiten des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr werden Hinweise zu Lärm- und Abgasimmissionen des Standortübungsplatzes/Truppenübungsplatzes Bergen abgegeben. Die Hinweise von Seiten des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr werden zur Kenntnis genommen. Es wurden bereits entsprechende Hinweise in die Begründung aufgenommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Von Seiten der Avacon Netz GmbH werden Hinweise zu vorhandenen Leitungen abgegeben. Die Hinweise von Seiten der Avacon Netz GmbH werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Von Seiten der Abfallwirtschaft Heidekreis werden Hinweise zur Berücksichtigung der Belange der Abfallwirtschaft abgegeben. Die Hinweise der Abfallwirtschaft Heidekreis werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die hier vorliegende Planung ergeben sich nicht.

3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Kurzfristig- bis mittelfristig können im Plangebiet ca. 34 Wohnbaugrundstücke entstehen. Der Bedarf dafür ist belegbar. Derzeit steht kein Grundstück zur Deckung des Eigenbedarfes in Essel mehr zur Verfügung.

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).

Der Änderungsbereich ist verfügbar, überplant lediglich Ackerflächen und setzt die Entwicklung am Südrand von Essel maßvoll fort. Insgesamt trägt der Änderungsbereich somit zu einer nachfrageentsprechenden Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Essel bei.

Zusammenstellung: H&P, Laatzen, 07.01.2025

Samtgemeinde Schwarmstedt
Der Samtgemeindebürgermeister

L.S.

gez. Gehrs