



## **Samtgemeinde Schwarmstedt Landkreis Heidekreis**

# **43. Änderung des Flächennutzungsplanes „Texas“**

### **BEGRÜNDUNG**

**Stand: ENTWURF – 08.04.2024**

Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB

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

---

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure  
Laatzten / Soltau

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	<u>Seite</u>
Teil A:	1
1. Rechtsgrundlagen	1
2. Einleitung	1
2.1 Ausgangssituation / Zielsetzung / Anlass	1
2.2 Ziele und Zwecke der Planung	3
2.3 Voraussichtliche Auswirkungen	3
2.4 Bedarfsbegründung / Standortalternativen	3
3. Einfügung in die Gesamtplanung	4
3.1 Raumordnung und Landesplanung	4
3.2 Belange der Nachbargemeinden	5
3.3 Sonstige Rahmenbedingungen	5
4. Das Plangebiet	7
4.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs	7
4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen	7
5. Grünordnung / Umweltschutz	8
5.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen	8
5.2 Artenschutzrechtliche Belange	8
5.3 Bilanzierung / Kompensation	11
6. Klima	12
7. Erschließung / Ver- und Entsorgung	13
7.1 Verkehrliche Erschließung	13
7.2 Ver- und Entsorgung	13
8. Immissionen / Emissionen	15
Teil B:	19
1. Umweltbericht	19
1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen	19
1.2 Inhalte und wichtigste Ziele der Planung	19
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen	19
1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung	21
1.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 2b aa bis hh zum BauGB	25
1.7 Artenschutzrechtliche Belange	26
1.8 Zusammenfassende Bewertung	28
1.9 Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung	28
1.10 Bilanzierung	29
1.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
1.13 Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten	31

1.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31
1.15 Quellenangaben	32
Teil C:	33
Abwägung und Beschlussfassung	33

<u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS BEGRÜNDUNG</u>	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich, Lage Änderungsbereich markiert) .....	2
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, hier: 41. Änderung (unmaßstäblich) .....	2
Abbildung 3: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, Plangebiet markiert) .....	7
Abbildung 4: Übersichtslageplan der CEF-Maßnahmenfläche .....	10
<i>Abbildung 5: Kompensationsflächen (Samtgemeinde Schwarmstedt, unmaßstäblich) .....</i>	<i>12</i>
Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 9 „Feuerwehr Essel“ – Planzeichnung, verkleinert .....	16
Abbildung 7: FFH-Gebiet 3021-331 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ und das EU-Vogelschutzgebiet DE3222-401 „Untere Allerniederung“ .....	20
Abbildung 8: Lageplan der CEF-Maßnahmenfläche .....	27
<i>Abbildung 9: Kompensationsflächen (Samtgemeinde Schwarmstedt, unmaßstäblich) .....</i>	<i>30</i>

#### ANLAGEN:

- Anlage 1: Dekra, HH, Prognose von Schallimmissionen, B-Plan Nr. 8, 08.05.2023  
(Bericht-Nr. 244-86/A42687/551438124\_B02)
- Anlage 2: Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohngebiet (B-Plan Nr. 8)“,  
17.04.2021
- Anlage 3: Dipl.- Ing. Jan Brockmann, Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:  
“Essel, Rottloses Feld II“, 17.02.2021
- Anlage 4: Ilse Thamm, Gutachterliche Prüfung der Geruchsvorbelastung, Nr. 44/2021,  
22.05.2021



## **Teil A:**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 43 „Texas“, wird mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom \_\_\_\_\_ aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

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

### **2. Einleitung**

#### **2.1 Ausgangssituation / Zielsetzung / Anlass**

Der Änderungsbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Schwarmstedt befindet sich in der Gemeinde Essel, am südlichen Siedlungsrand. Im Änderungsbereich und dessen Umfeld stellt sich die planungsrechtliche Ausgangssituation auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß der folgenden Abbildungen dar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt wird der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten verläuft die L 190 und wird als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Östlich der L 190 werden die Flächen als „Fläche mit unsicherem Baugrund, F = Flussablagerungen (Sand, stellenweise Torf und Faulschlamm)“ beschrieben. Östlich des Plangebietes stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan Fläche für Gemeinbedarf dar (hier: Feuerwehr Essel), kürzlich geändert im Zuge der 41. Änderung, Nördlich wird Wohnbaufläche, W, dargestellt.

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.

Der Planung liegt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Ansiedlungsentwurf zu Grunde, der eine mögliche Erschließung darlegt.

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich, Lage Änderungsbereich markiert)

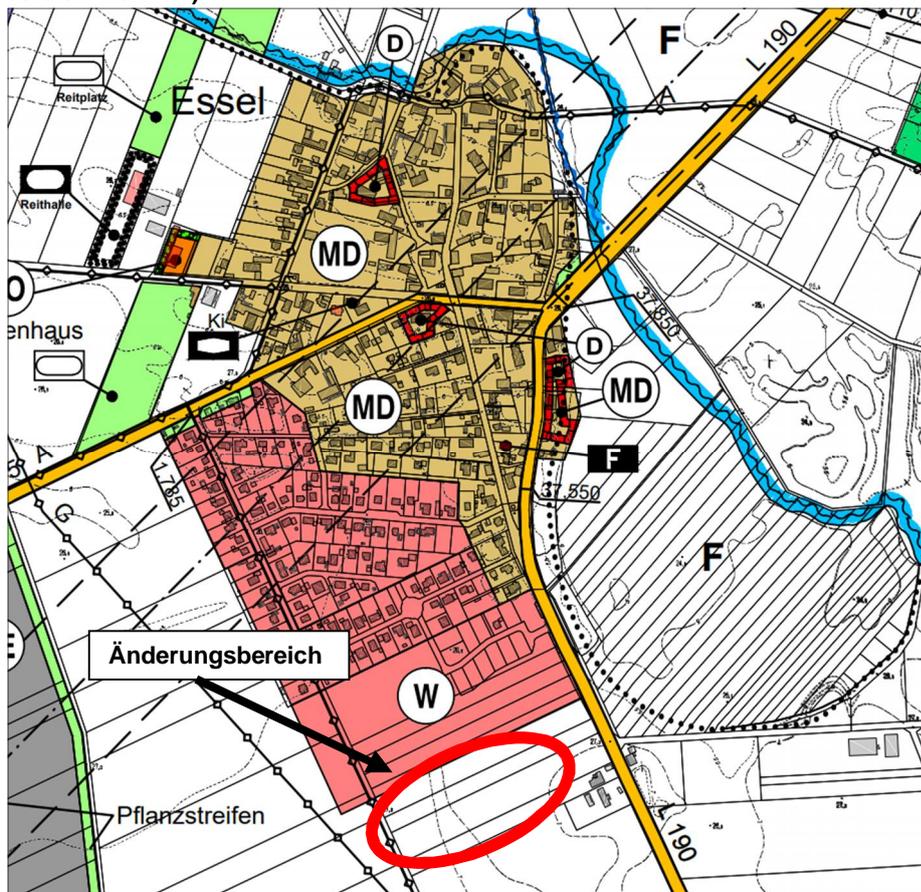
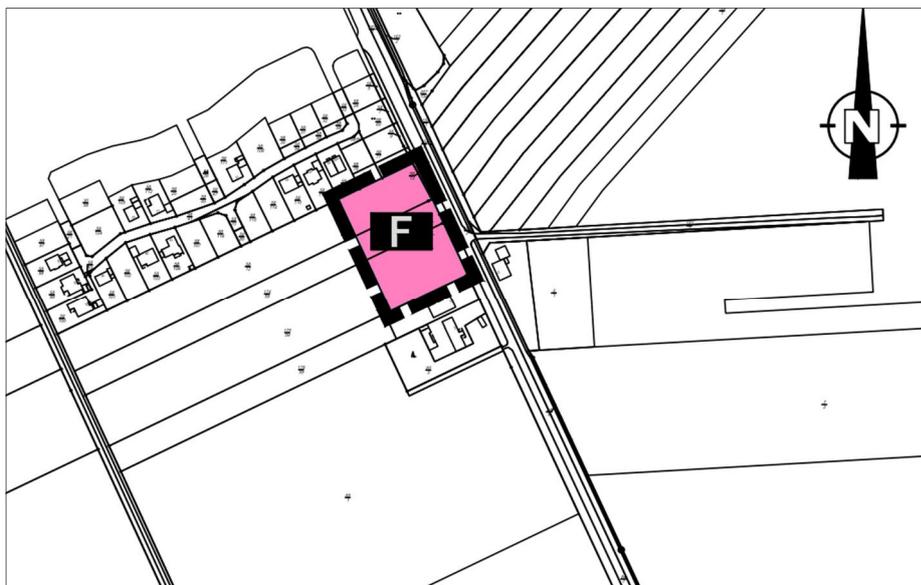


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, hier: 41. Änderung (unmaßstäblich)



## 2.2 Ziele und Zwecke der Planung

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Wohnbaulandentwicklung zur Deckung des Eigenbedarfes von Essel,
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen,
- Erweiterung des südlichen Siedlungsrandes.

## 2.3 Voraussichtliche Auswirkungen

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen,
- zusätzliches Verkehrsaufkommen,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, insb. durch Versiegelungen,
- Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild.

## 2.4 Bedarfsbegründung / Standortalternativen

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

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

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

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

3) Die Einwohnerentwicklung von Essel bildet die Baulandentwicklung ab: Ende 2019 hatte Essel ca. 1.168 Einwohner. 2011 waren es 1.062, 2001 kam man auf 1.079<sup>1</sup>. D.h. während die Einwohnerzahl ab 2.000 im ersten Jahrzehnt stagnierte, wuchs diese mit Bereitstellung des Baulandes ab dem zweiten Jahrzehnt um jährlich ca. 1 %.

---

<sup>1</sup> [http://www.citypopulation.de/de/germany/niedersachsen/heidekreis/03358007\\_\\_essel/](http://www.citypopulation.de/de/germany/niedersachsen/heidekreis/03358007__essel/) - auf Basis des Statistischen Bundesamtes Deutschland

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

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

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

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

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

### **3. Einfügung in die Gesamtplanung**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### LROP (2017):

Im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (2017) werden für den Änderungsbereich keine besonderen Darstellungen abgebildet.

##### RROP 2015 (Entwurf)

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

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

Der Änderungsbereich wird in der zeichnerischen Darstellung als „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund hohen Ertragspotenzials

dargestellt. Die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes erfolgt durch die Planung nur kleinflächig und in Verlängerung des bestehenden Baugebietes „Rottloses Feld“.

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

### 3.2 Belange der Nachbargemeinden

Die Nachbarkommunen werden im Verfahren beteiligt.

### 3.3 Sonstige Rahmenbedingungen

#### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, oder einem Beauftragten für Bodendenkmalpflege, § 22 NDSchG, anzuzeigen.

#### Hinweis Landkreis Heidekreis

*Unmittelbar östlich des Vorhabengebietes befindet sich eine mittelalterliche Wüstung vermutlich des 13./14. Jahrhunderts. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.*

*Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: <https://www.uni-bamberg.de/?id=8806>*

*Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 13 Abs. 1 NDSchG beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt.*

*Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Gebietsreferat Lüneburg. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.*

*Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).*

*Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG)*

*hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.*

#### Bodenschutz

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

#### Artenschutz

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

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

#### Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigung hat im Zuge des Bebauungsplanverfahrens darauf hingewiesen, dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht. *Es wurde eine Luftbildauswertung erstellt und als Ergebnis festgehalten, dass die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet wurden und nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet.*

#### Einsichtnahme von Normen und Regelwerken

*Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke liegen bei der Verwaltung der Samtgemeinde Schwarmstedt zur Einsicht bereit.*

#### Weitere Hinweise:

Der Änderungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich für militärische Flugplätze und in einem Hubschraubertiefstflugkorridor sowie im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede und in der 10.000 m Emissionsschutzzone um den Truppenübungsplatz Bergen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Truppenübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, können durch die Bundeswehr nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes am Truppenübungsplatz Bergen können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar. Da es sich hierbei um einen allgemeinen Hinweis handelt, der eine Vielzahl von Ortslagen im Einflussbereich betrifft und keinen konkret baugebietsbezogenen Belang, wird auf einen Hinweis auf dem Plan selbst verzichtet.

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

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

Die Avacon Netz GmbH weist darauf hin, dass durch die Planung Fernmeldeleitungen betroffen sind. Diese ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

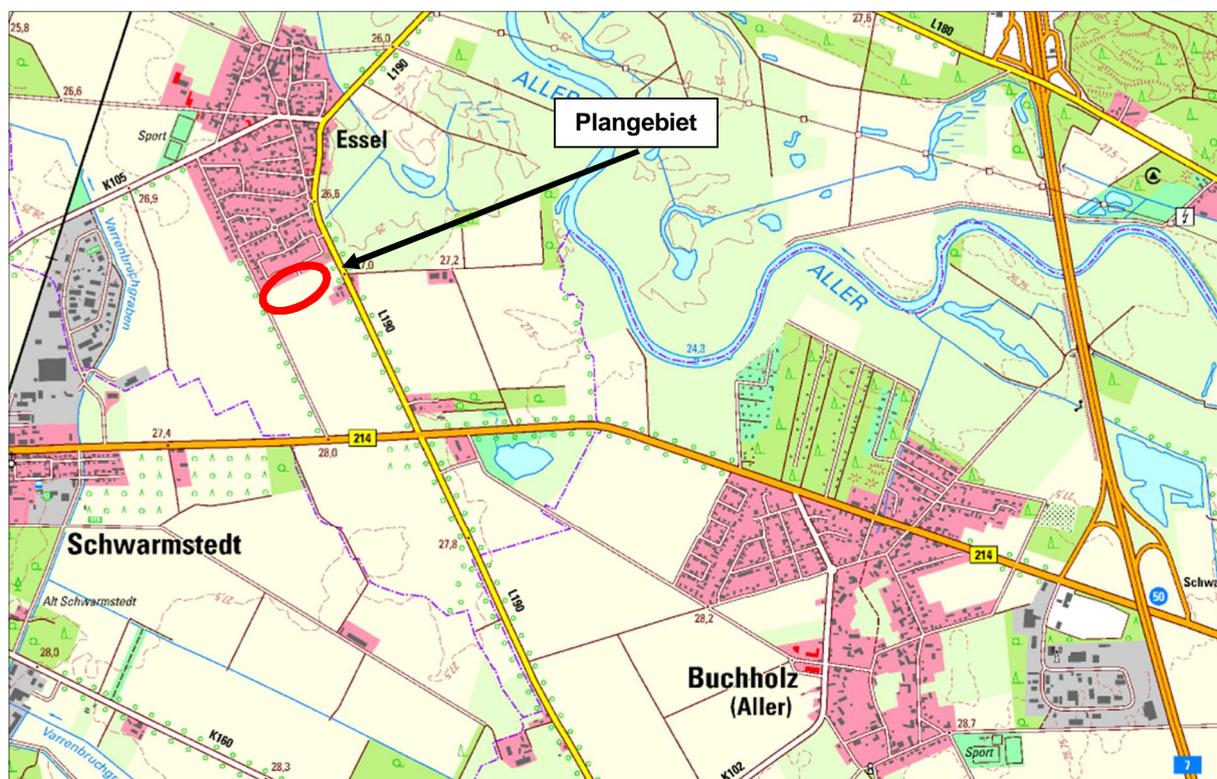
## 4. Das Plangebiet

### 4.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

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.

Die exakte Geltungsbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 3: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, Plangebiet markiert)<sup>2</sup>



### 4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Fläche für die Landwirtschaft dar (vgl. Abbildung 1, S. 1). Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden mit diesem Änderungsverfahren für den Änderungsbereich aufgehoben und ersetzt:

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt eine Wohnbaufläche W, gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO, dar. Entlang der Südkante wird zur Sicherung einer künftigen Eingrünung eine

<sup>2</sup> Verden-Navigator, 2023

Eingrünung dargestellt (ohne Angabe der Breite), Fläche für Maßnahmen nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB.

Durch die Planung kann ein geeigneter Standort für eine Wohnbaufläche in direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung in Essel geschaffen werden.

## **5. Grünordnung / Umweltschutz**

### **5.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen**

Landschaftsrahmenplan (LRP Heidekreis 2013):

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

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

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

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“.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereiches.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

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.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG

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

### **5.2 Artenschutzrechtliche Belange**

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

Der Änderungsbereich besteht aus Ackerflächen. Im Bereich des Änderungsbereiches befindet sich kein Baumbestand, jedoch auf der östlichen Grenzlinie im Straßenraum der Hannoverischen Straße: Eichen. Am westlichen Rand, auf der des Änderungsbereiches gegenüberliegenden Wegseite des Langen Feldwegs, befindet sich ebenfalls eine Baumreihe: Eichen und Linden. Nördlich grenzt Wohnbebauung an den Änderungsbereich an.

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

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

### **Feldlerche**

Der Änderungsbereich ist aufgrund bestehender Kulissenwirkungen (vorhandene Bebauung/Gehölze) nicht als Brutrevier anzunehmen.

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

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

#### Hierzu ist anzuführen:

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

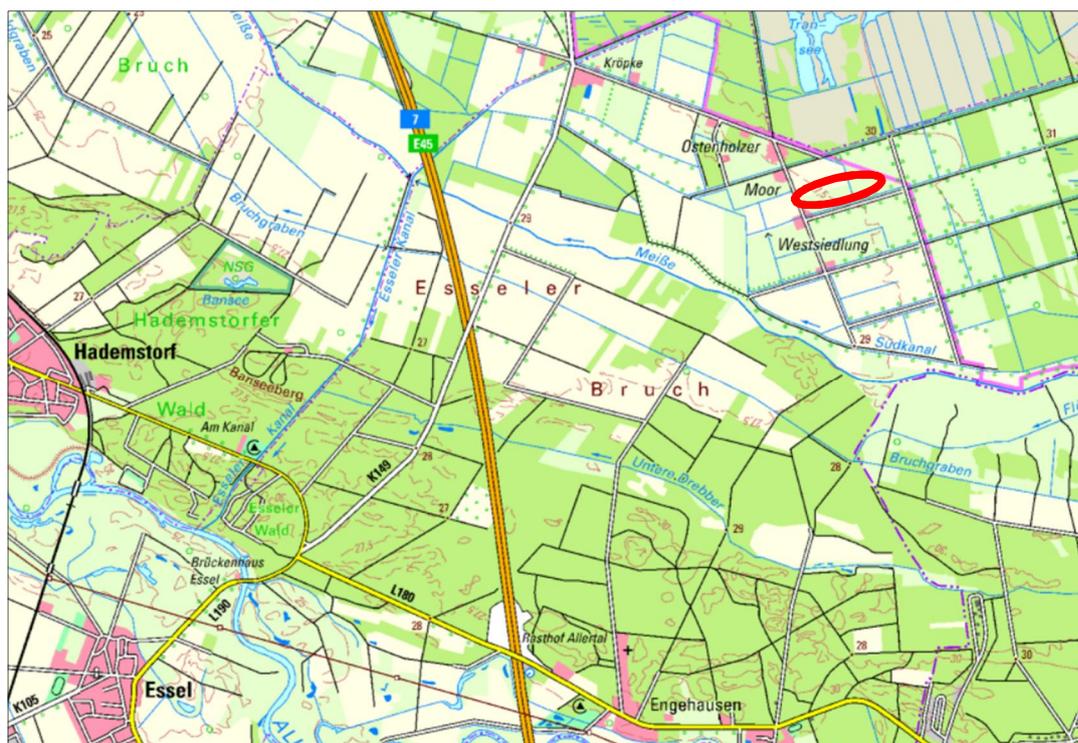
Gemarkung: Essel, Flur: 16, Flurstücke: 1/83 tlw. und 1/84 tlw., Größe der Fläche: 2,069 ha abgegolten. Dazu werden insgesamt 2,069 ha Grünlandfläche extensiviert (Aufwertung von 2 WE auf 3 WE). Diese sind einer jährlichen Mahd zu unterziehen (ab Ende August). Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz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

Zur Lage der Fläche siehe folgende Abbildung sowie konkret Abschnitt 1.7 des Umweltberichts.

Die Fläche wird nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 8 „Texas“ übernommen und sichert somit für die hier vorliegende Eingriffsfläche die artenschutzrechtlichen Anforderungen. Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Essel ist zwischenzeitlich rechtsgültig bekannt gemacht worden.

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

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

Abbildung 4: Übersichtslageplan der CEF-Maßnahmenfläche<sup>3</sup>

#### Fledermäuse:

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

Es wird festgestellt, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Unter den genannten Voraussetzungen werden aus Sicht des Gutachters keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.<sup>4</sup>

Schutzwürdige Bodentypen finden sich gemäß Kartenserver des LBEG nicht.<sup>5</sup>

Insgesamt stehen die Umweltbelange der Planung somit nicht entgegen.

<sup>3</sup> Quelle: Verden-Navigator

<sup>4</sup> Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: "Essel, Rottloses Feld II" 17.02.2021

<sup>5</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

### 5.3 Bilanzierung / Kompensation

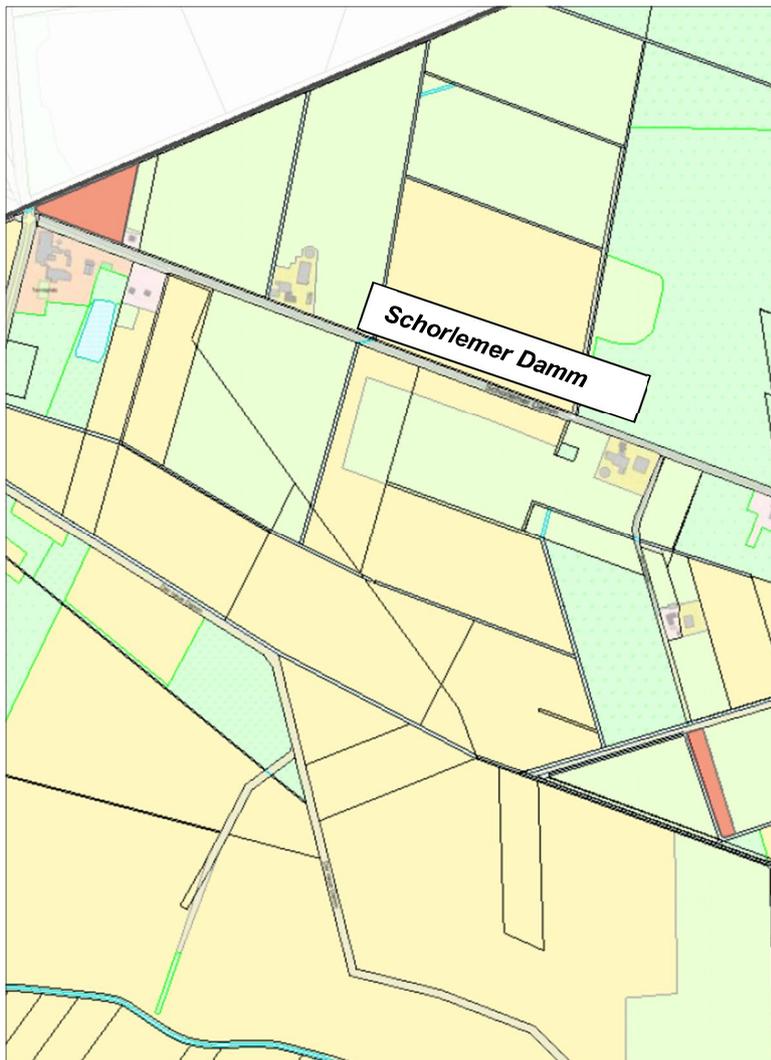
#### Kompensation

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

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

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.

**Abbildung 5: Kompensationsflächen (Samtgemeinde Schwarmstedt, unmaßstäblich)**

## 6. Klima

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

Die Örtlichen Bauvorschriften sehen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen für Photovoltaikanlagen auf Dächern vor. Der Bebauungsplan macht keine Vorgaben zu Gebäudestellungen, so dass eine diesbezügliche Optimierung jedem Bauherren freisteht. Schotter-Vorgärten werden textlich im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan unterbunden.

Die im Änderungsbereich zulässigen baulichen Nutzungen sind auf Grundlage des Gebäudeenergie-Gesetzes so zu errichten, dass sie somit ihren Beitrag zur Klimaschutz leisten.

## 7. Erschließung / Ver- und Entsorgung

### 7.1 Verkehrliche Erschließung

#### Äußere Erschließung

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

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

#### Interne Erschließung

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

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

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

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

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

Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände ist der Einsatz von Ersatzbaustoffen im Änderungsbereich nicht zulässig. Das gilt für die Erschließungsarbeiten wie auch für die späteren Einzelbebauungen. Der Einsatz von Ersatzbaustoffen wird daher in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner textlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen.

#### Ruhender Verkehr:

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

### 7.2 Ver- und Entsorgung

#### Sonstige Ver- und Entsorgung

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

Die Abfallentsorgung ist durch den Entsorgungsträger gewährleistet.

#### Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Auf eine Beifügung des o.g. geotechnischen Berichts zu dieser Begründung wird verzichtet, da die Gemeinde diesen thematisch den nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, konkrete Vorhabenplanung) zugeordnet sieht. Bei Bedarf kann der Bericht bei der Gemeinde oder dem Planverfasser angefordert werden.*

#### Brandschutz:

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Bei der zu erwartenden Bauart (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen) ist eine Menge von mind. 800 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten, wobei eine Entnahmestelle max. 150 m entfernt sein darf. Sofern erforderlich sollten ergänzend zu Entnahmestellen aus dem Trinkwassernetz Löschwasserbrunnen in der Ausführung nach DIN 14220 800-S erstellt werden.

Eine Notzuwegung vom westlich angrenzenden Wirtschaftsweg ist zu gewährleisten.

Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Samtgemeinde Schwarmstedt.

### Hinweis Landkreis Heidekreis

1. Es ist eine nach der Nutzung und baulichen Gestaltung bemessene ausreichende Löschwassermenge, gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405, über mindestens 2 h Benutzungsdauer im Umkreis jeder baulichen Anlage von maximal 300 m vorzuhalten.

Eine erste Löschwasserentnahmestelle mit einer Leistung von mindestens 800 l/min über eine Benutzungsdauer von mindestens 2 h muss in einer maximalen Entfernung von 150 m Laufweg zu jeder baulichen Anlage vorhanden sein, der Abstand zu jedem Grundstückszugang sollte 75 m Laufweg nicht übersteigen.

Die Abstände von Löschwasserentnahmestellen bzw. Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

2. Werden im Plangebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Gebäude besonderer Brandgefahr, Sonderbauten, o.ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzliches Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und Größe des Objektes.

3. Jede bauliche Anlage die sich mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befindet, muss über eine nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.V.m. der DIN 14090 ausgeführte Zufahrt verfügen, an deren Ende ausreichende Bewegungsflächen für den Einsatz der Feuerwehr vorzuhalten sind.

4. Alle öffentlichen Verkehrswege (Straßen) müssen zur Gewährleistung des für die Entwicklung von Lösch- und Rettungsmaßnahmen notwendigen Raumes über eine lichte Breite der Fahrbahn von mindestens 5 m verfügen. Die insgesamt zur Verfügung stehende lichte Breite sollte 7 m nicht unterschreiten.

## **8. Immissionen / Emissionen**

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

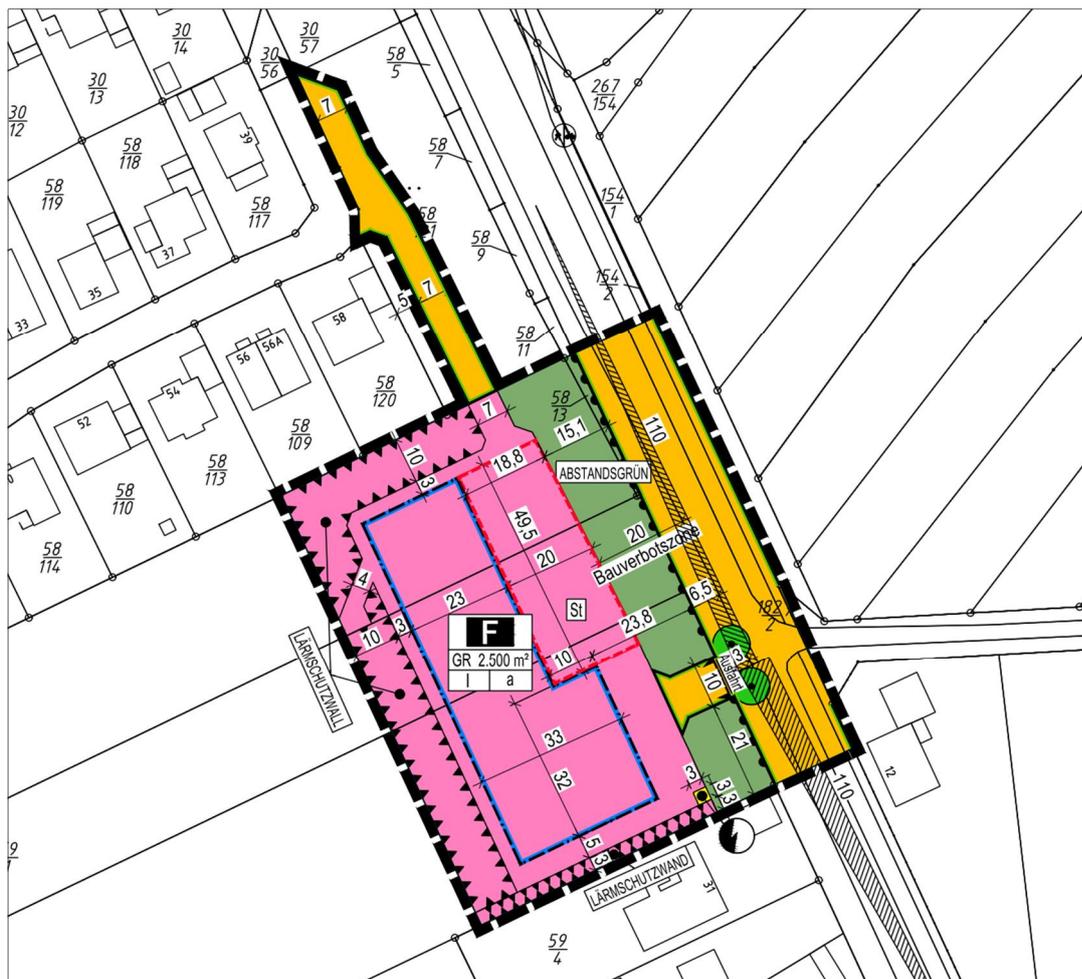
- Prognose von Schallimmissionen, B-Plan Nr. 8, 11.02.2021 (Bericht-Nr. 244-86/A42687/551438124\_B01),
- Prognose von Schallimmissionen, Feuerwehrgerätehaus, 18.08.2022 (Bericht-Nr. 244-86/A42687/551438180\_B02).

Dies beiden Gutachten wurden nunmehr mit dem vorliegenden Gutachten

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

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

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

Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 9 „Feuerwehr Essel“ – Planzeichnung, verkleinert<sup>6</sup>

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

### 7.1 Immissionen Verkehr, L 190

Durch die Darstellung von Wohnbauland ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen zu rechnen. Östlich des Änderungsbereiches verläuft die L 190 „Hannoversche Straße“. Die verkehrsbedingten Lärmimmissionen im Änderungsbereich waren zu untersuchen.

Durch Verkehrslärm ergeben sich im Bereich der geplanten künftigen Baugrenzen im Änderungsbereich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf Höhe des 1. OG/DG folgende Beurteilungspegel:

- tags (6-22h)  $LrT \leq 56 \text{ dB(A)}$
- nachts (22-6h)  $LrN \leq 49 \text{ dB(A)}$ .

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden tags und nachts im östlichen Teil des Änderungsbereiches

<sup>6</sup> Gemeinde Essel

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

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

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

Einzelheiten dazu sind dem Gutachten zu entnehmen, vgl. Anlage 1 zu dieser Begründung. Zusammenfassend heißt das, das die verkehrlichen Immissionen der vorliegenden Planung nicht entgegen stehen und die FNP-Änderung umsetzbar ist.

## **7.2 Immissionen künftiger Feuerwehrstandort**

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

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

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

Die Gemeinde Essel folgt dieser Empfehlung und setzt diese Nutzungsbeschränkung im Dachgeschoss für die erste Bebauungstiefe im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung fest<sup>7</sup>. Zusammenfassend heißt das, dass die Immissionen der Feuerwehr der vorliegenden Planung nicht entgegen stehen und die FNP-Änderung umsetzbar ist.

### **7.3 Geruchsimmissionen Schweinemastbetrieb**

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

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

## Teil B:

### 1. Umweltbericht

#### 1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

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

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

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

#### 1.2 Inhalte und wichtigste Ziele der Planung

Die Planung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauland im südlichen Bereich von Essel.

Zu diesem Zweck wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung erfolgt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im direkten Anschluss an die vorhandene Siedlung.

#### 1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen

##### Fachgesetze

##### Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

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“.

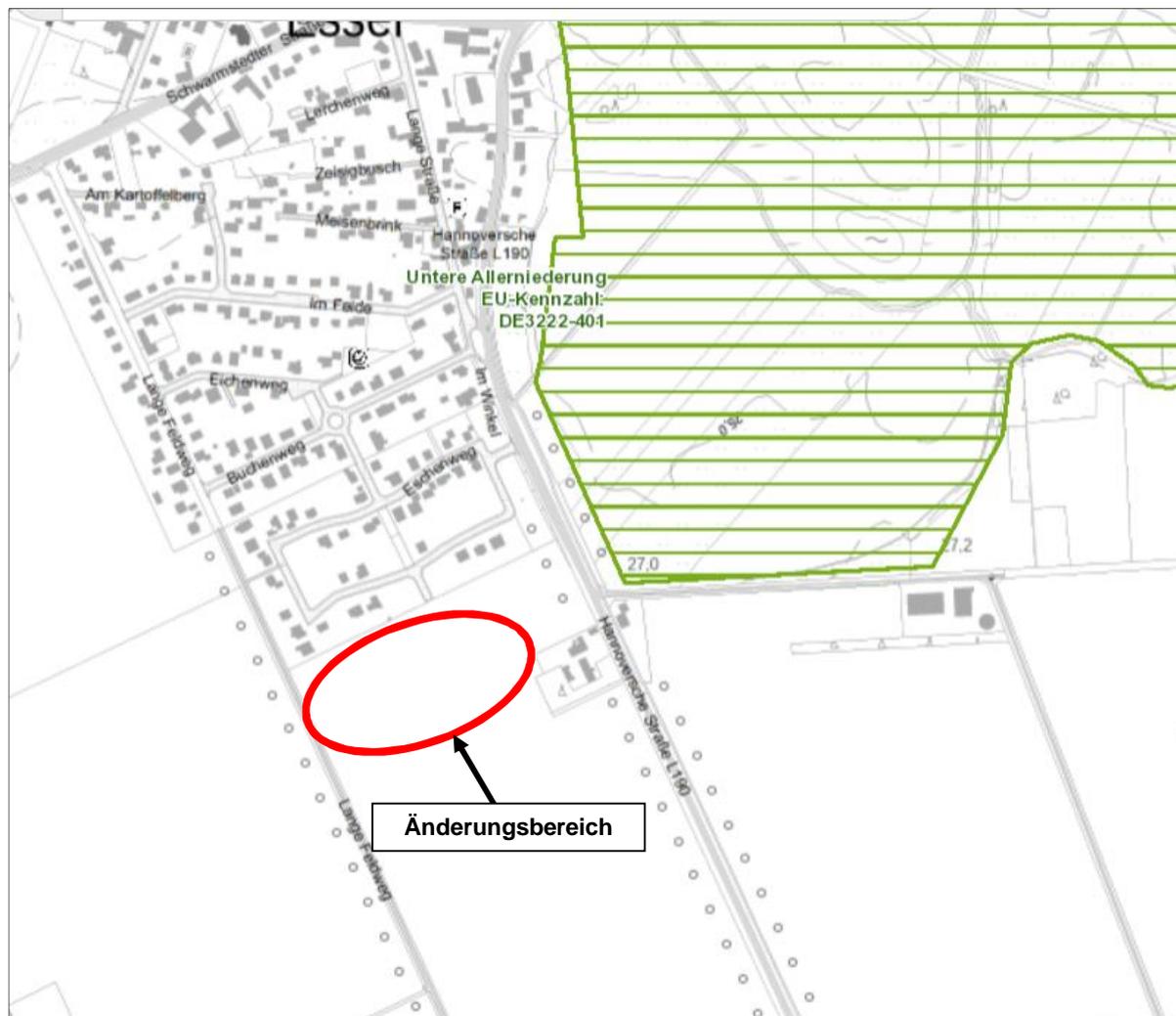
Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereiches.

##### Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

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“.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereichs.

Abbildung 7: FFH-Gebiet 3021-331 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ und das EU-Vogelschutzgebiet DE3222-401 „Untere Allerniederung“<sup>8</sup>



Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG  
Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. WHG. Östlich befindet sich eine ÜSG Verordnungsfläche.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereiches.

### Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan (LRP Heidekreis 2013):

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

Im Rahmen der Karte Zielkonzept wird die Kategorie „Sicherung und Verbesserung“ abgebildet. Die Karte Zielkonzept / Verbundsystem bildet für den Änderungsbereich „Nh – durch

<sup>8</sup> <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>

Gehölze strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstigen Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnahe Fließgewässer“ ab.

#### Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Essel, bzw. für die Samtgemeinde Schwarmstedt nicht vor.

### **1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung**

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

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

### **1.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **Schutzgut Mensch / Gesundheit**

##### Beschreibung:

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

##### Bewertung:

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

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

##### Ergebnis:

Für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung und das Wohnumfeld des Menschen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein erhebliches Risiko aus der geplanten Nutzung. Verbindliche Maßnahmen zum Schallschutz werden entsprechend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls verbindlich festgesetzt.

#### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt**

##### Beschreibung:

Der Änderungsbereich wird durch Ackerflächen geprägt. Teilweise wird ein bestehendes Wochenendhausgebiet zur Bestandssicherung überplant. Insgesamt ist der Änderungsbereich durch die vorhandenen Nutzungen bereits anthropogen überprägt.

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

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

#### Bewertung:

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

#### Ergebnis:

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

### **Schutzgut Boden und Fläche**

#### Beschreibung:

Im Änderungsbereich steht ein mittlerer Podsol an.<sup>9</sup> Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

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

Im Änderungsbereich ist der Boden bereits in Teilen durch die intensive menschliche Nutzung als landwirtschaftliche Flächen überprägt. Die weitgehend unversiegelten, jedoch stark durch menschliche Nutzung überprägten Flächen haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden. Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering angegeben.<sup>10</sup>

Alttablagerungen und Rüstungsaltpasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt.<sup>11</sup>

#### Bewertung:

Im Änderungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die

<sup>9</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

<sup>10</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BK 1:50.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

<sup>11</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

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

#### Ergebnis:

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

### **Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz. Östlich befindet sich eine ÜSG Verordnungsfläche. Die bisher bereits versiegelten Flächen haben für die natürliche Grundwassersituation eine geringe Bedeutung. Die Ackerflächen weisen eine allgemeine Bedeutung auf.

#### Bewertung:

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

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

#### Ergebnis:

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

### **Schutzgüter Luft und Klima**

#### Beschreibung:

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

#### Bewertung:

Aufgrund der Planung als Wohnbaufläche sind mit der geplanten Bebauung keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z.B. durch Schadstoffeinträge, verbunden (Betriebsphase), zumal die geplante Bebauung offen auf voraussichtlich recht großen Grundstücken mit entsprechenden Freihalteanteilen zu erwarten ist, so dass typischerweise eine Frischluftzufuhr unverändert erfolgen kann. Ferner werden zukünftig auch Freiflächen im Änderungsbereich entstehen. Durch die geplanten Wohnbauflächen sind keine erheblichen Auswirkun-

gen auf das Klima zu erwarten. Durch die Inanspruchnahme der Flächen ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Geländeklimas zu rechnen. Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

#### Ergebnis:

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

### **Schutzgut Landschaftsbild**

#### Beschreibung:

Der Änderungsbereich wird durch die Ackerflächen am direkten südlichen Ortsrand der Gemeinde Essel geprägt. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013), im Rahmen der Karte Landschaftsbild, wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit für den Änderungsbereich als „sehr gering“ dargestellt.

#### Bewertung:

Insgesamt hat der Änderungsbereich, welcher im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis mit einer sehr geringen Bewertung unterliegt, eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Eingrünung des Änderungsbereiches zur freien Landschaft festgesetzt (Betriebsphase). Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

#### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie von Minimierungsmaßnahmen, (Eingrünung des Plangebietes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) ist für das Schutzgut Landschaftsbild keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

#### Beschreibung:

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

*Unmittelbar östlich des Vorhabengebietes befindet sich eine mittelalterliche Wüstung vermutlich des 13./14. Jahrhunderts. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.*

*Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: <https://www.uni-bamberg.de/?id=8806>*

*Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 13 Abs. 1 NDSchG beantragt der Veranlasser bei*

der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt.

Bewertung:

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

Ergebnis:

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

### **Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)**

Beschreibung / Bewertung:

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

Ergebnis:

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

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

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

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von baulichen Anlagen zu rechnen. Ein Abriss von Gebäuden ist durch die Planung nicht notwendig. Durch das Vorhandensein der künftigen Gebäude und baulichen Anlagen ist mit keinen darüber hinausgehenden erheblichen Auswirkungen zu rechnen.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Lage am Ortsrand des Vorhabens ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.
- cc.)** Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, können keine konkreten Angaben zur der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung getroffen werden. Die geplante Nutzung als Wohngebiet lässt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Rückschlüsse auf problematische Emissionen schließen.
- dd.)** Da es sich um einen Angebotsplanung handelt, ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung noch nicht abzusehen. Aussagen hierzu müssen auf Ebene des Bauantragsverfahrens geklärt werden. Im Rahmen der vorgesehenen Nutzung als Wohnbaugebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit problematischen Abfällen zu rechnen.

- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist auf nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu betrachten. Das Risiko auf das kulturelle Erbe wird im Bebauungsplanverfahren durch einen Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenfunden minimiert. Unfälle und Katastrophen sind, unter Annahme der Nutzung als Wohnbaufläche, für gering zu erachten.
- ff.)** Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Vorbelastung nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu beschreiben.
- hh.)** Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen (Wohnbauland) dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

Generell gilt, dass aufgrund der relativen Kleinflächigkeit des Geltungsbereichs i.V.m. der geplanten Art der Nutzung etwaige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, wie auch der Bau- und Betriebsphase, im Abgleich zum Status-Quo, nicht erheblich zu sein scheinen.

## 1.7 Artenschutzrechtliche Belange

### Artenschutz

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

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

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

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

### **Feldlerche**

Der Änderungsbereich ist aufgrund bestehender Kulissenwirkungen (vorhandene Bebauung/Gehölze) nicht als Brutrevier anzunehmen.

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

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

Hierzu ist anzuführen:

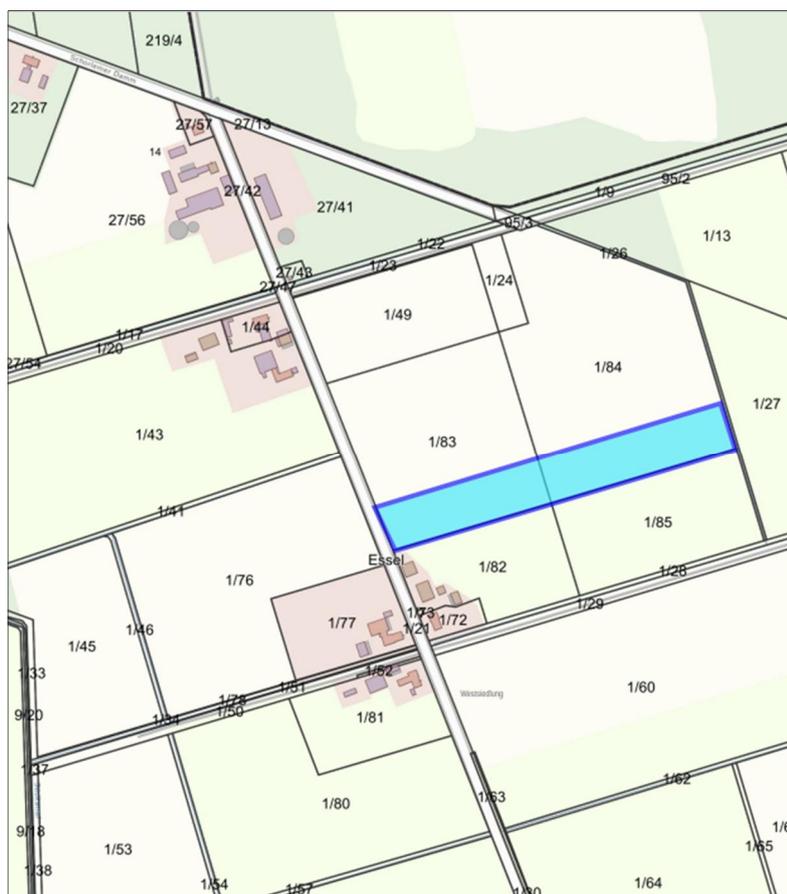
Bereits im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 9 „Feuerwehr Essel“ wurde eine CEF-Maßnahme vorgesehen, die den hier angesprochenen Feldlerchen-Revierverslust kompensiert. Die Maßnahme wird auf der Fläche:

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

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

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

**Abbildung 8: Lageplan der CEF-Maßnahmenfläche<sup>12</sup>**



<sup>12</sup> Samtgemeinde Schwarmstedt

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

#### **Fledermäuse:**

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

Es wird festgestellt, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Unter den genannten Voraussetzungen werden aus Sicht des Gutachters keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.<sup>13</sup>

### **1.8 Zusammenfassende Bewertung**

Durch die hier vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Die aus der Durchführung der Planung voraussichtlich resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser und werden durch folgende Faktoren hervorgerufen:

- Verlust von Freilandlebensräumen,
- Verlust von Bodenlebensräumen von Tieren und Pflanzen,
- Verlust von Boden und Bodenfunktionen aus der Versiegelung des Bodens und der damit verbundene Verlust der Bodenfunktionen und Eingriffe in die natürliche Grundwassersituation.

Bezüglich des Schutzgutes (Landschaftsbild) werden zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen Minimierungsmaßnahmen ergriffen (Eingrünung und örtliche Bauvorschriften auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung). Hinsichtlich der Fauna sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen zu beachten.

### **1.9 Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung**

Die hier angesprochenen Maßnahmen können erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Für die hier vorliegende FNP-Ebene kann die Standortauswahl als eingriffsmindernd angesprochen werden, da damit vorhandene Erschließungs- und Entsorgungsstrukturen genutzt werden können, was den Aufwand für deren Herstellung mindert.

Zudem sind die eingriffsmindernden Maßnahmen zum Artenschutz zu berücksichtigen. Diese werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

---

<sup>13</sup> Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: "Essel, Rottloses Feld II" 17.02.2021

## 1.10 Bilanzierung

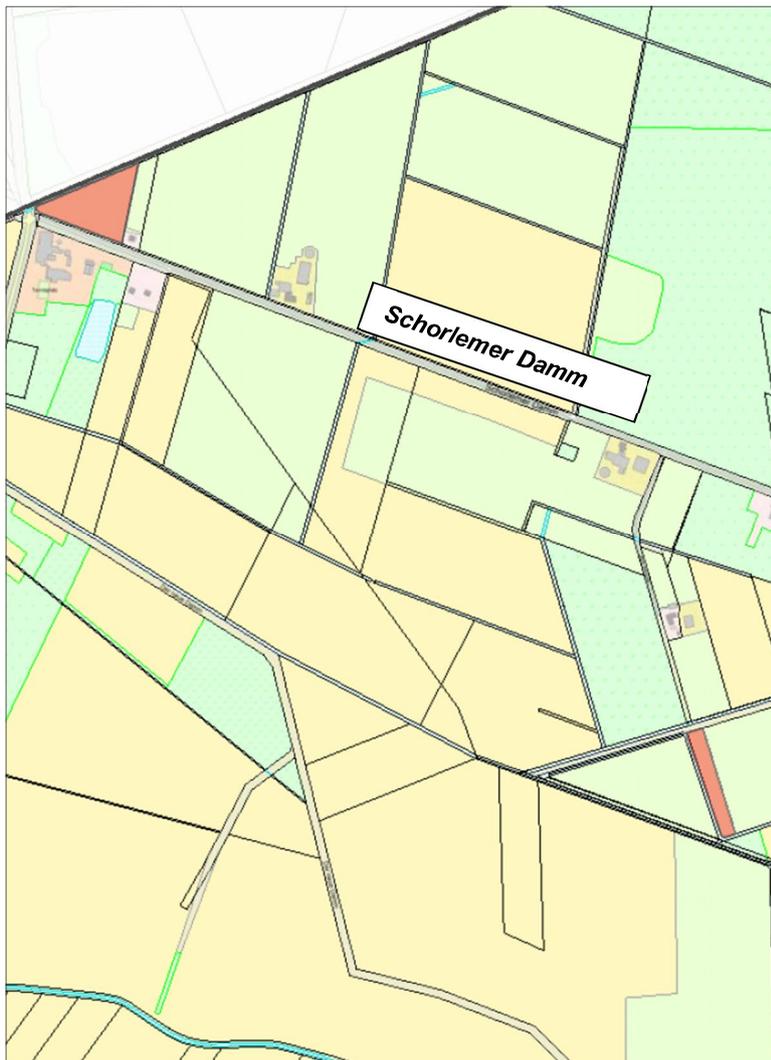
### Bilanzierung:

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

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

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.

**Abbildung 9: Kompensationsflächen (Samtgemeinde Schwarmstedt, unmaßstäblich)**

### 1.12 Anderweitige 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.

### **1.13 Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten**

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

Die relevanten Umweltfolgen sind im Umweltbericht für die hier vorliegende Planungsebene überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung vorliegen. Die Ergebnisse zum Artenschutz und die Untersuchungen zum Schallschutz liegen vor.

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

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

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

### **1.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

#### Lage des Gebietes:

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

#### Ziele der Planung:

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

#### Auswirkungen auf die Schutzgüter:

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

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

Aufgrund der festgesetzten Eingrünung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Landschaft werden im künftigen Bebauungsplan durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung und der Festsetzung einer Eingrünung gemindert.

#### Planungsalternativen:

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

### **1.15 Quellenangaben**

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

## Teil C:

### Abwägung und Beschlussfassung

#### Abwägung:

-

#### Beschlussfassung:

Der Rat der Samtgemeinde Schwarmstedt hat die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes „Texas“ in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen. Die Begründung in der vorliegenden Fassung wurde in gleicher Sitzung ebenfalls beschlossen.

Schwarmstedt,

L. S.

Bürgermeister

---

Im Auftrag der Samtgemeinde Schwarmstedt:  
H&P, Laatzen, *April. 2024*