

**Gemeinde Essel**  
**Landkreis Soltau-Fallingb.ostel**

**4. Änderung**  
**Bebauungsplan Nr. 3**  
**„Langes Feld“**  
**von Essel**

**U R S C H R I F T**

Verfahrensstand: 26.03.2007  
**Satzungsbeschluss § 10 BauGB**

---

Im Auftrag der Gemeinde Essel:  
 Horstmann & Partner GbR,  
Laatzen / Soltau


## Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Essel die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Langes Feld“ beschlossen.

Essel, den 26.03.2007

  
Bürgermeister



  
Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Langes Feld“ wurde ausgearbeitet von:

Horstmann & Partner GbR  
Albert-Schweitzer-Straße 1  
30880 Laatzen

Laatzen, den 30.03.2007


  
Planverfasser

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 15.01.2007 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essel, den 26.03.2007



  
Gemeindedirektor


### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 15.01.2007 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Langes Feld“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Langes Feld“ und der Begründung inklusive der nach Einschätzung der Gemeinde vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.02.2007 bis einschließlich 26.03.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Essel, den 26.03.2007



  
Gemeindedirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Essel hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Langes Feld“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.03.2007 als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Essel, den 26. 03.2007



  
Gemeindedirektor

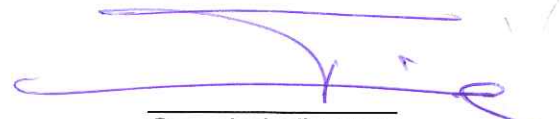
### Bekanntmachung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Langes Feld“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 14. 04. 2007 im amtlichen Teil der Walsroder Zeitung bekannt gemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Langes Feld“ ist damit am 14. 04. 2007 in Kraft getreten.

Essel, den 17. 04.2007



  
Gemeindedirektor

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

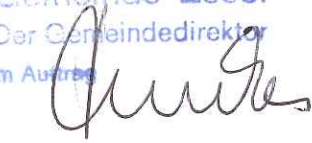
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Langes Feld“ sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß §§ 214 (1-3) BauGB,
- eine gemäß § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Essel, den 9. 9.2009



Gemeinde Essel  
Der Gemeindedirektor  
im Auftrag

  
Gemeindedirektor

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 40/8 in der Flur 10 von Essel.

## § 2 Allgemeine Wohngebiete, WA:

Zulässig sind: § 4 (2) BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden: § 4 (3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## § 3 Maß der baulichen Nutzung:

Es wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit eins festgesetzt wobei der Ausbau des Dachgeschosses auf Basis des § 2 (4) NBauO allgemein zugelassen wird.

## § 4 Überbaubare Grundstücksfläche:

- Es wird eine hintere Baugrenze gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Lange Feldweg“ mit 45 m festgesetzt.
- Es wird eine vordere Baugrenze gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Lange Feldweg“ mit 5 m festgesetzt.
- Es wird eine vordere Baugrenze gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Schwarmstedter Straße“ mit 15 m festgesetzt.

## § 5 Erschließung:

Die Abwasserbeseitigung muss über die vorhandenen Hausanschlussstutzen auf den jeweiligen Grundstück erfolgen.

## § 6 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss:

Anfallendes Regenwasser von Dachflächen, ist flächenhaft auf dem Grundstück zu versickern.

## § 7 Kompensationsmaßnahmen:

Pro angefangene 30 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ist auf dem entsprechenden Grundstück ein mindestens mittelkroniger hochstämmiger einheimischer Laubbaum, Stammumfang min. 12/14 cm zu pflanzen. Die Bepflanzung ist in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens durchzuführen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Abgänge bestehender Obstbäume sind im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.

**Gemeinde Essel**  
**Landkreis Soltau-Fallingb.ostel**


**4. Änderung**  
**Bebauungsplan Nr. 3**  
**„Langes Feld“**  
**von Essel**

**BEGRÜNDUNG**

**U R S C H R I F T**

Verfahrensstand: 26.03.2007  
Satzungsbeschluss § 10 BauGB

---

Im Auftrag der Gemeinde Essel:  
 Horstmann & Partner GbR,  
Laatzen / Soltau

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	3
1.1	Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung .....	4
1.2	Allgemeine Ziele der Planung .....	4
1.3	Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung in Stichworten.....	5
1.4	Raumordnung.....	5
1.5	Flächennutzungsplanung.....	5
1.6	Änderung anderer Pläne.....	5
1.7	Belange benachbarter Gemeinden .....	6
2	Umfang und Erforderlichkeit der Änderungs-Festsetzungen.....	6
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	6
2.3	Erschließung.....	7
2.4	Regelungen für den Wasserhaushalt .....	7
2.5	Ver- und Entsorgung.....	7
3	Eingriff in den Naturhaushalt .....	8
3.1	Bestandssituation .....	8
3.2	Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen.....	9
3.3	Vermeidung und Minderung.....	10
3.4	Kompensation, Überwachung.....	10
4	Beschluss der Begründung.....	11

---

## 1 Einleitung

Der Besitzer des Flurstücks 40/8 in der Flur 10 von Essel stellte im Herbst 2006 beim Landkreis Soltau-Fallingb. einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Langes Feld“ bezogen auf die hintere Baugrenze sowie das festgesetzte Sichtdreieck zur Schwarmstedter Straße hin. Die Befreiung von den Festsetzungen wurde vom Landkreis mit Schreiben vom 08.11.2006 als städtebaulich nicht vertretbar eingestuft und damit abgelehnt. In dem Schreiben vom Landkreis wurde der Grundstückseigentümer darauf hingewiesen, dass durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 durch die Gemeinde Essel sein Bauvorhaben doch realisiert werden könnte. Der Grundstückseigentümer beantragte daraufhin am 03.01.2007 bei der Gemeinde Essel eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Langes Feld“ zum Zweck der Errichtung eines 2. Wohnhauses als Hinterbebauung außerhalb der in einer Tiefe von 30 m festgesetzten Baugrenze.

Am 15.01.2007 fasste der Rat der Gemeinde Essel den Beschluss die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Langes Feld“ aufzustellen mit dem Ziel, eine für das Grundstück Lange Feldweg 1 beantragte Hinterbebauung zu ermöglichen.

Dies begründet sich städtebaulich wie folgt: Für das in Rede stehende Grundstück besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Baurecht. Dieser sieht eine Grundflächenzahl von 0,25 vor. Unter Bezugnahme auf die Grundstücksgröße von ca. 2.000 m<sup>2</sup> wäre mithin eine Versiegelung von ca. 500 m<sup>2</sup> zulässig, zuzüglich etwaiger Regelungen im Rahmen des § 19 (4) BauNVO für Nebenanlagen etc. Allerdings umfasst die überbaubare Fläche im Bereich des Grundstücks selbst nur knapp 400 m<sup>2</sup> Fläche, so dass die Vollziehbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes für dieses Grundstück nur zum Teil gegeben ist.

Durch die hier vorliegende Planänderung wird das Baurecht insofern angepasst, dass die durch den Satzungsgeber Gemeinde Essel plangewollte zulässige Versiegelung auch tatsächlich umgesetzt werden kann, so wie bei allen anderen Grundstücken im Geltungsbereich auch. Dies wird durch eine Verschiebung der Baugrenzen sichergestellt.

Da das bisher festgesetzte Sichtdreieck einer weiteren Bebauung auf dem großen Grundstück entgegenstand / die überbaubare Fläche reduziert hat, hat sich eine im Rahmen der Baugrenzen recht intensive Bebauung (Fläche, Lage, Grundriss, Grundstücksaufteilung) eingestellt, die eine zusätzliche straßenparallele Bebauung (im Rahmen der festgesetzten „hinteren“ Baugrenze) nicht mehr ermöglicht. Dies kann dem Grundstückseigentümer nicht angelastet werden. Daher muss auch die hintere Baugrenze verändert werden, um eine adäquate Ausnutzung zu ermöglichen.

Wichtig dabei ist: Das Maß der baulichen Nutzung bleibt, wie auch die Art (lediglich redaktionelle Anpassung), unverändert. Daher werden die Grundzüge des Plans nicht berührt.

Der städtebauliche Grund der Planänderung liegt somit darin, den seitens der Gemeinde Essel schon immer zugelassenen Versiegelungsgrad nunmehr durch Anpassung der Baugrenzen auch für das Plangrundstück tatsächlich zu ermöglichen und damit eine Ungleichbehandlung des Grundstückseigentümers gegenüber seinen Nachbarn entgegenzuwirken, wobei gleichzeitig der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen werden muss. Damit kann eine der Grundstücksgröße entsprechende Bebauungsmöglichkeit sichergestellt werden. Man beachte, dass die angrenzenden Grundstücke nur halb so groß sind, insofern hier die festgesetzten Baugrenzen schon immer ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl boten. Für diese Grundstücke besteht somit kein Planerfordernis.

Da die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Langes Feld“ sich lediglich über ein Flurstück erstreckt und in diesem Zusammenhang nur die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert sowie der Zulässigkeitskatalog des allgemeinen Wohngebietes an die zurzeit gültige BauNVO 1990 angepasst wird, wird von einer zeichnerischen Änderungsdarstellung abgesehen. Die Änderungen erfolgen sämtlich als textliche Festsetzungen.

Es wird das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 angewendet. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zurzeit ist auf dem betreffenden Flurstück eine hintere Baugrenze von 30 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Lange Feldweg“ festgesetzt. Es ist vorgesehen die hintere Baugrenze auf 45 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Lange Feldweg“ auszudehnen und gleichzeitig anstelle des festgesetzten Sichtdreieckes zur „Schwarmstedter Straße“ hin eine vordere Baugrenze von 15 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der „Schwarmstedter Straße“ festzusetzen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten, siehe oben. Die Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche für Wohngebäude zählt nicht zu den Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im überplanten Bereich noch in der Umgebung Schutzgüter im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB befinden.

Die Gemeinde verzichtet gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung, einen Umweltbericht, die Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Das Verfahren wird durchgeführt für die Gemeinde Essel von der Horstmann & Partner GbR, Laatzen.

### **1.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,2 ha und befindet sich in Essel.  
Der Geltungsbereich umfasst das bebaute Flurstück: 40/8 in der Flur 10.

Das Gelände des Plangebietes ist eben und wird im Osten von der Gemeindestraße „Lange Feldweg“, im Norden von der Gemeindestraße „Schwarmstedter Straße“ sowie im Westen durch das Flurstück 40/12 und im Süden durch das Flurstück 40/3 begrenzt.

Nördlich der Schwarmstedter Straße sowie westlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich befinden sich Wohngebäude. Südlich sowie südöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 3 an, in dessen Geltungsbereich sich hier ebenfalls Wohngebäude befinden.

### **1.2 Allgemeine Ziele der Planung**

Die Gemeinde Essel möchte das Angebot an Wohnungen im Innenbereich vergrößern und dadurch auch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur erhöhen. Die Gemeinde trägt damit einem Bauwunsch Rechnung. Durch diese Nachverdichtung können andere (Außenbereichs-) flächen geschont werden. Im übrigen vergleiche Einleitung zu den städtebaulichen Gründen.



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

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

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung einer Hinterbebauung
- Verdichtung der Bebauung
- Anpassung und Einbindung der geplanten Bebauung in das umgebende Orts- und Landschaftsbild durch Art und Maß der Nutzungen sowie Eingrünung
- Standortbezogene Bewältigung des planungsbedingten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

#### **Auswirkungen:**

- Nachfragegerechte Schaffung einer Wohnbauwandfläche
- Höhere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur
- Schaffung der Voraussetzungen zur schon immer plangewollten Ausnutzung des Grundstücks

### **1.4 Raumordnung**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist es möglich ein Grundstück mit einem zusätzlichen Wohngebäude zu bebauen. Dadurch wird die Dichte der Bebauung und Bevölkerung (wenn auch geringfügig) erhöht. Der Bebauungsplan kann also als Maßnahme der Innenentwicklung betrachtet werden und widerspricht somit nicht dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Soltau-Fallingb., der die Samtgemeinde Schwarmstedt und damit auch die Gemeinde Essel u.a. als Ort mit dem Schwerpunkt Sicherung und Entwicklung des Wohnens einstuft.

### **1.5 Flächennutzungsplanung**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt stellt den überplanten Bereich als Wohnbaufläche dar. Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan, da er ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

### **1.6 Änderung anderer Pläne**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 geändert. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 40/8 wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes vergrößert. Andere Pläne werden durch dieses Verfahren nicht geändert.

## 1.7 Belange benachbarter Gemeinden

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

## 2 Umfang und Erforderlichkeit der Änderungs-Festsetzungen

Zur Realisierung der eingangs geschilderten Planungsziele wird der Bebauungsplan Nr. 3 „Langes Feld“ bezogen auf das Flurstück 40/8, in Hinblick auf die textlichen Festsetzungen modifiziert. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird für das Flurstück 40/8 aufgehoben.

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsplan übernommen, da die geplante Wohnbebauung unter Hinzurechnung des bestehenden Gebäudes auf dem Flurstück 40/8 die festgesetzte GRZ von 0,25 nicht überschreiten wird. Der Zulässigkeitskatalog des allgemeinen Wohngebietes wird jedoch der seit 1990 gültigen Baunutzungsverordnung angepasst.

### 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Die bestehende hintere Baugrenze von 30 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Lange Feldweg“ wird aufgehoben. Ebenso das festgesetzte Sichtdreieck auf dem Flurstück 40/8.

Anstelle dieser wird eine hintere Baugrenze von 45 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Lange Feldweg“ sowie eine vordere Baugrenze von 15 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der „Schwarmstedter Straße“ festgesetzt. Die vordere Baugrenze von 5 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Lange Feldweg“ bleibt bestehen.

Im Gegensatz zu den sich südlich anschließenden Grundstücken ist das Grundstück Lange Feldweg 1 (Flurstück 40/8) mit 40 m Straßenfront zur Straße „Lange Feldweg“ doppelt so breit wie diese. Infolge des festgesetzten großen Sichtdreieckes zur „Schwarmstedter Straße“ hin ist jedoch die gesamte Nordhälfte nicht bebaubar. Hierin wird eine Ungleichbehandlung gesehen. Zwar ist die hintere Baugrenze beim Flurstück 40/8 im Vergleich zu den sich südlich anschließenden Flurstücken um 5 m vergrößert festgesetzt worden, jedoch gleicht dies die Tatsache der von Bebauung freizuhaltende Fläche durch die Festsetzung des Sichtdreieckes nicht aus.

Nachdem das Ortseingangsschild in Richtung Westen versetzt wurde, ist auf dem Abschnitt nördlich des Flurstücks 40/8 sowie im Bereich der Einmündung der Straße „Lange Feldweg“ in die „Schwarmstedter Straße“ nun Tempo 50 anstelle von Tempo 80 als zulässige Höchstgeschwindigkeit erlaubt. Infolge dessen, kann das Sichtdreieck verkleinert bzw. kann auf dieses komplett verzichtet werden, zumal auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Flurstücks 40/8 sich mittlerweile ebenfalls ein Gebäude im Blickfeld des Sichtdreieckes befindet (Flurstück 27/18). Das bedeutet, das Sichtdreieck erfüllt zum jetzigen Zeitpunkt seine Aufgabe nur noch zur Hälfte.

Aus Gründen der Verlangsamung des Verkehrs ist ebenfalls eine Aufgabe des Sichtdreieckes sinnvoll.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass Sie durch die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Hinterbebauung an der Straße „Lange Feldweg“ eine Vorbildwirkung für andere interessierte Bauherren schaffen könnte. Allerdings spricht die doppelte Größe sowie die Lage des Grundstückes an einer Straßenecke dafür, hier anders zu verfahren als bei den restlichen Grundstücken. Zudem sind der Gemeinde bis jetzt keine derartigen Bauwünsche bekannt. Durch eine Hinterbebauung auf dem Flurstück 40/8 kann hier die „Schwarmstedter Straße“ (wenn auch nur zu geringen Teilen) „gefasst“ werden. Der Ortseingang wird dadurch klarer erkennbar, da das geplante Gebäude mit seiner Lage auf dem Grundstück den Straßenverlauf der Schwarmstedter Straße verdeutlicht.

### **2.3 Erschließung**

Die Erschließung des Grundstückes ist über die bestehende Gemeindestraße „Lange Feldweg“ gesichert und wird im Vergleich zum Ausgangsplan nicht verändert. Es ist keine zusätzliche Zufahrt vorgesehen. Die Erschließung des geplanten Gebäudes erfolgt vielmehr über die bestehende Zufahrt des bestehenden Gebäudes.

### **2.4 Regelungen für den Wasserhaushalt**

Es wird angestrebt das Oberflächenwasser der Dachflächen zu versickern.

### **2.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist in vollem Umfang gesichert. Die gesetzliche Verantwortung der Abwasserbeseitigung liegt bei der Samtgemeinde Schwarmstedt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Hausanschlussstutzen auf dem Grundstück.

Das Plangebiet ist an die entsprechenden Versorgungsnetze der Versorgungsträger angeschlossen.

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet.

Die Bewohner der Hinterbebauung müssen ihren Abfall zu der Gemeindestraße „Lange Feldweg“ bringen, da die Abfallfahrzeuge nicht in den privaten Weg einfahren können.

#### 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 gewährleistet.

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Samtgemeinde Schwarmstedt

### 3 Eingriff in den Naturhaushalt

Wie bereits in der Einleitung dargelegt, lässt die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl eine Versiegelung von ca. 500 m<sup>2</sup> zu. Mindestens möglich ist eine Versiegelung im Rahmen der überbaubaren Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup>.

Das auf dem Grundstück vorhandene Wohngebäude zuzüglich des in Planung befindlichen Gebäudes werden die Grundfläche von 400 m<sup>2</sup> voraussichtlich nicht erreichen. Die GRZ wird nicht geändert. Die Planung kann daher § 1a (3) Satz 5 BauGB bemühen, wonach kein Ausgleich erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die ist zunächst festzuhalten.

Da jedoch unfraglich zumindest das Ortsbild durch die neu entstehende Ortsrandsituation beeinflusst wird und da zumindest die neu entstehende Versiegelung betrachtet werden soll, erfolgt folgende Ermittlung, deren Zielsetzung Maßnahmen zur Kompensation vornehmlich der genannten Schutzgüter ist.

Betreffs des Schutzguts Flora und Fauna, sei, unabhängig von der Bezugnahme auf § 1a (3) Satz 5 BauGB angemerkt, dass angesichts der vorgefundenen Hausgartenvegetation und der zu erwartenden tatsächlichen Neuversiegelung von ca. 200 m<sup>2</sup> die Erheblichkeit des Eingriffs zu bezweifeln ist (vgl. analoge Situation nach § 34 BauGB).

#### 3.1 Bestandssituation

Bei der Erfassung wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, O. v., 2004, Naturschutz und Landschaftspflege Heft A4) zugrunde gelegt.

Es finden sich ausschließlich Hausgärten der Wertstufe 2 mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft im neu überplanten Bereich des Grundstücks 40/8 auf ca. 500 m<sup>2</sup>. Europäische Schutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

##### Schutzgut Mensch / Gesundheit

Bedeutung für die Erholungsnutzung für die Allgemeinheit hat das Gebiet nicht. Es befindet sich am Rand einer bebauten Ortslage und ist bereits zum Teil bebaut.

##### Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden hier über die vorhandenen Biotoptypen erfasst. Auf eine gesonderte faunistische Untersuchung kann verzichtet werden, da keine Anzeichen für eine besondere Lebensraumbedeutung vorliegen.

Hinweise auf geschützte Arten liegen der Gemeinde nicht vor.

##### Schutzgüter Boden und Wasser

Da es sich um ein bereits zum Teil bebautes Grundstück am Rande einer Ortslage handelt ist das Schutzgut Boden im gesamten Bereich anthropogen verändert und von geringer Bedeutung. Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Oberflächengewässer im Plangebiet sind nicht vorhanden.

Schutzgüter Luft und Klima

Die Bebauung ist locker gestaltet, sodass der Luftaustausch gewährleistet ist.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch Äcker sowie die Ortschaft Essel geprägt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet oder der Umgebung.

### 3.2 Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Es ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit zu rechnen da lediglich ein neues Gebäude erstellt werden soll.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Infolge der Bebauung geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung verloren. Jedoch ist davon auszugehen, dass sich die Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen auf gleichem Niveau halten oder nur unwesentlich verschlechtert werden, da zum Einen die Neuversiegelung von ca. 200 m<sup>2</sup> (Grundfläche Haus + 50 % für Garage, Wege etc.) gering ist und zum Anderen die derzeitige Nutzung in Form eines Hausgartens keine hohe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt aufweist.

Schutzgüter Boden und Wasser

Es reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate durch neue Versiegelungen. Allerdings können durch eine Reduzierung zulässiger Versiegelungen und einer örtlichen Versickerung anfallenden Regenwassers die negativen Folgen der Bebauung reduziert werden. Die Neuversiegelung kann durch Baumpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück kompensiert werden.

Schutzgüter Luft und Klima

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung sind Veränderungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild (= Eingriffssituationen) zu erwarten. Es findet eine Überbauung und Versiegelung von biologisch aktiver Bodenfläche statt.

Die neuversiegelte Fläche ist jedoch sehr gering weshalb hier keine negativen Auswirkungen gesehen werden. Da sich die geplante Bebauung unmittelbar an den Ort anschließt und die ortstypische Gebäudehöhe nicht überschreitet ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Zwar stellt das geplante Gebäude eine Art zweite Baureihe dar, jedoch befindet es sich auf einem Eckgrundstück und betont hier in gewissen Maßen die Ortseinfahrt. Dennoch sollten Baumpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück zu einer besseren Eingrünung des Eckgrundstücks beitragen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen finden sich vornehmlich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Zudem wirken sich kompensatorische Maßnahmen zugunsten der Schutzgüter Pflanzen und Tiere in der Regel auch positiv auf das Landschaftsbild aus.

Weitere Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

### Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes

Das Plangebiet weist einen geringen Wert für die Umwelt auf. Besonders schutzwürdige Elemente des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes weist der Bereich nicht auf.

### **3.3 Vermeidung und Minderung**

Grundsätzlich ist anzuführen, dass der gewählte Standort bereits in Teilen bebaut ist und es sich bei den Bauvorhaben um eine Nachverdichtung handelt. Es werden lediglich ca. 200 m<sup>2</sup> Fläche neu versiegelt. Dadurch können andere (Außen-)Bereiche geschont werden.

In Hinblick auf Tiere und Pflanzen ist vorrangig eine Eingrünung der Außenanlagen von Relevanz. Wodurch Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Vergleich zur derzeitigen Nutzung in etwa erhalten bleiben.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und zur Erhaltung einer möglichst hohen Grundwasserneubildungsrate ist die zulässige Versiegelung zu begrenzen. Mögliche Maßnahmen zur örtlichen Versickerung des Regenwassers über die belebte Oberbodenzone sollten ergriffen werden.

### **3.4 Kompensation, Überwachung**

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild infolge der Planung sind auszugleichen. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung orientiert sich am Eingriffsmodell des Nds. Städtetag 2006 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung).

Das Verfahren lässt eine Versiegelung auf Basis einer GRZ von 0,25 zu. Das Grundstück ist jedoch bereits bebaut, weshalb die GRZ keine Basis für die Ermittlung zu erwartender eingriffsrelevanter Auswirkungen sein kann. Es wird folglich von der zu erwartenden Neuversiegelung des konkreten Bauvorhabens ausgegangen. Diese beträgt ca. 200 m<sup>2</sup>.

Das geplante Gebäude weist eine Grundfläche von 12 x 12 m auf (= 144 m<sup>2</sup>) hinzuzurechnen sind die Fläche für Stellplätze und Zuwegungen (+ ca. 50 % von 144 m<sup>2</sup> = 70 m<sup>2</sup>) was einer Neuversiegelung von ca. 200 m<sup>2</sup> entspricht.

Es wird daher folgende praxisgerechte Lösung vorgesehen:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 definiert für ein Grundstück neue Baugrenzen. Betroffen sind ausschließlich Hausgärten mit vergleichsweise geringem Wert. Es wird festgesetzt, dass als Ausgleich Baumpflanzungen auf dem Grundstück vorzunehmen sind. Es gilt je 30 m<sup>2</sup> angefangener neu versiegelter Fläche ein mindestens mittelkroniger, hochstämmiger, einheimischer Laubbaum, Stammumfang min. 12/14 cm, d.h. es ist davon auszugehen, dass ca. sieben Bäume gepflanzt werden. Die Baumpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind diese zu ersetzen.

Nach Auffassung der Gemeinde, ist dies ausreichend um etwaige Eingriffe auszugleichen, zumal streng genommen unter Bezug auf § 1a (3) Satz 5 BauGB von einem Ausgleich abgesehen werden könnte.

Die Gemeinde ist angehalten, die im Zuge der Baugenehmigung zu erteilenden Ausgleichspflanzungen zu kontrollieren.

#### 4 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der heutigen Ratssitzung der Gemeinde Essel beschlossen.

Essel, den 26. 03. 2007

Bürgermeister  
(Block)



Gemeindedirektor  
(Frische)

---

Zusammenstellung im Auftrag  
der Gemeinde Essel



Laatzen, Februar / März 2007