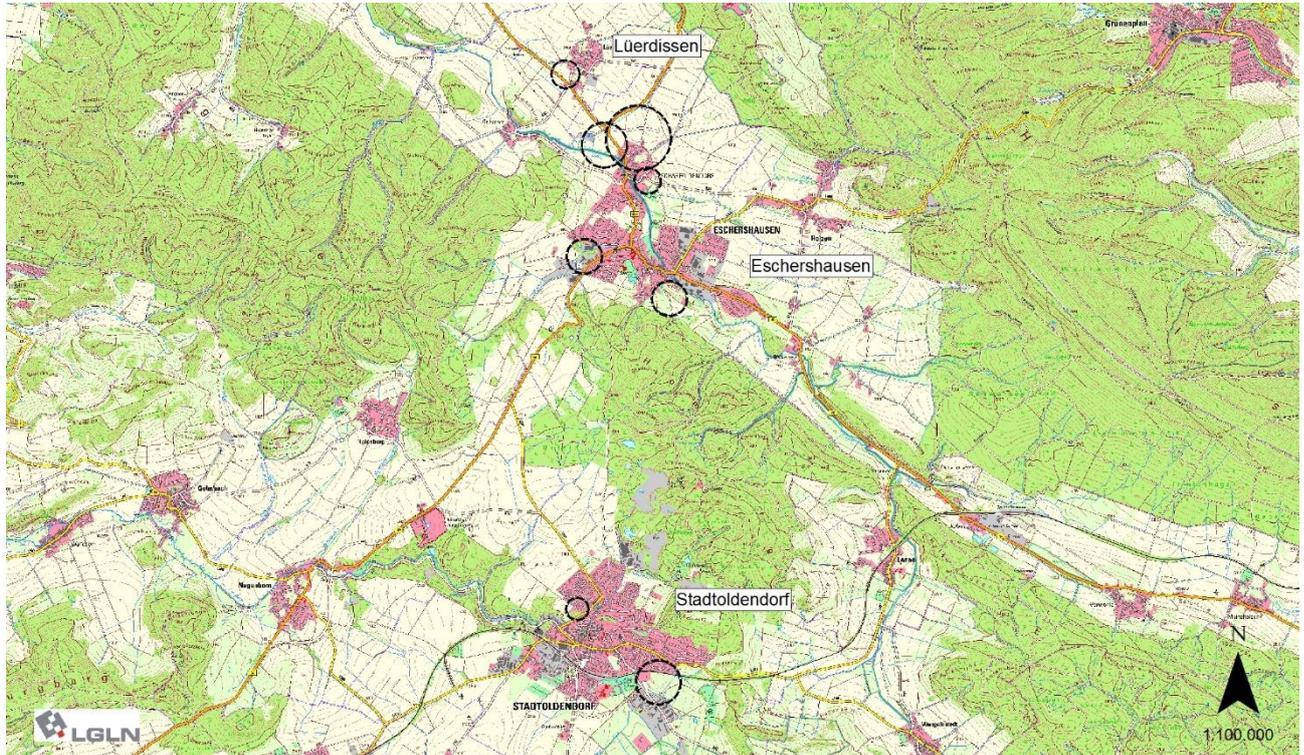


# Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf

5. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen

3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf



**Begründung**

**Vorentwurf**

Stand: 04.10.2023

Betreuung:

.....  
(Unterschrift)



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

503 FNP Begründung 1-c

## IMPRESSUM:

### Projekt:

5. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen

3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf

### Projektnummer:

503 FNP Begründung 1-c

### Kommune:

Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf  
Kirchstraße 4  
37627 Stadtoldendorf

### Auftragnehmer:



planungsgruppe  
**puche**

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1  
37154 Northeim

### Mitarbeiter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Pehle  
Raphael Bachmann, M.Sc  
Julia Klose, M.Sc  
Annika Beushausen, B.A.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
<b>2</b>	<b>Hintergrund der Planung</b>	<b>2</b>
2.1	Änderungsanlass und -erfordernis	2
2.1.1	Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen	3
2.1.2	Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf	12
2.2	Räumlicher und inhaltlicher Änderungsumfang	16
2.3	Ziele und Zwecke der Planung	18
<b>3</b>	<b>Planerische und rechtliche Ausgangslage</b>	<b>20</b>
3.1	Raumordnung	20
3.2	Innenentwicklungspotenziale, Bodenschutz und Bedarfsnachweis	26
<b>4</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung</b>	<b>29</b>
5.1	Lage	29
5.2	Siedlungsentwicklung und Ortsbild	30
5.3	Nutzungen und Nutzungskonflikte	32
5.4	Verkehr und Mobilität	35
5.5	Ver- und Entsorgung	37
<b>6</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange</b>	<b>38</b>
6.1	Überschlägige Betroffenheitsbewertung	39
6.2	Bemerkungen zur Checkliste	40
6.2.1	Schutzgüter	41
6.2.2	Schutzgebiete	49
6.2.3	Klimaschutz	50
6.3	Fazit	50
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Werte, Kosten</b>	<b>51</b>



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild mit gekennzeichneten Änderungsbereich 1, Quelle: NIBIS 2023, ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP für den Änderungsbereich 1; Quelle: Samtgemeinde, ohne Maßstab	4
Abbildung 3: Luftbild mit gekennzeichneten Änderungsbereich 2, Quelle: NIBIS 2023, ohne Maßstab	5
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP für den Änderungsbereich 2; Quelle: Samtgemeinde, ohne Maßstab	6
Abbildung 5: Luftbild mit gekennzeichneten Änderungsbereich 3, Quelle: NIBIS 2023, ohne Maßstab	7
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP für den Änderungsbereich 3; Quelle: Samtgemeinde, ohne Maßstab	8
Abbildung 7: Luftbild mit gekennzeichneten Änderungsbereich 4, Quelle: NIBIS 2023, ohne Maßstab	8
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP für den Änderungsbereich 4; Quelle: Samtgemeinde, ohne Maßstab	9
Abbildung 9: Luftbild mit gekennzeichneten Änderungsbereich 5, Quelle: NIBIS 2023, ohne Maßstab	10
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP für den Änderungsbereich 5; Quelle: Samtgemeinde, ohne Maßstab	10
Abbildung 11: Luftbild mit gekennzeichneten Änderungsbereich 6, Quelle: NIBIS 2023, ohne Maßstab	11
Abbildung 12: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP für den Änderungsbereich 6; Quelle: Samtgemeinde, ohne Maßstab	12
Abbildung 13: Luftbild mit gekennzeichneten Änderungsbereich 7, Quelle: NIBIS 2023, ohne Maßstab	13
Abbildung 14: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP für den Änderungsbereich 7; Quelle: Samtgemeinde, ohne Maßstab	14
Abbildung 15: Luftbild mit gekennzeichneten Änderungsbereich 8, Quelle: NIBIS 2023, ohne Maßstab	15
Abbildung 16: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP für den Änderungsbereich 8; Quelle: Samtgemeinde, ohne Maßstab	15
Abbildung 17: Zeichnerische Darstellung des 3. Entwurfes des RROP 2020 mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche (ohne Maßstab)	22

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	39
Tabelle 2:	Flächenbilanz	51



# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf ist:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

## 1.2 Verfahren

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2023 den Änderungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf gefasst.

Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf lag in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 3 (1) BauGB zur allgemeinen Einsicht und mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rathaus der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf frühzeitig öffentlich aus.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ frühzeitig beteiligt.

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf einschließlich der Entwurfsbegründung und Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.



Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_ durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit dem Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen und die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen, beschlossen.

## **2 Hintergrund der Planung**

### **2.1 Änderungsanlass und -erfordernis**

Gemeinden haben gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Er soll sich auf die Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung beschränken.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan der Gemeinde. Er entwickelt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern. Aus seinen zeichnerischen und textlichen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, wie etwa bei einer Baugenehmigung für ein bestimmtes Grundstück, noch Entschädigungsansprüche, die aufgrund von Bebauungsplanfestsetzungen entstehen können, herzuleiten.

Innerhalb dieses Rahmens des genehmigten Flächennutzungsplanes kann die weitere Entwicklung gesteuert werden, sobald es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Gemeinde erforderlich ist. Dabei können Veränderungen und Entwicklungen angepasst werden, die zum Zeitpunkt der Erstellung des genehmigten Planes noch nicht vorhersehbar waren.

Die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf möchten ihre Flächennutzungspläne den aktuellen und zukünftigen Erfordernissen sowie den entsprechenden absehbaren Bedarfen anpassen und somit bauliche Entwicklungen ermöglichen.

Dafür sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Änderungen der Flächennutzungspläne durch die Samtgemeinde nötig.

Die Entwicklung innerhalb der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf macht es erforderlich Änderungen des Flächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen und der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf vorzunehmen.

In beiden ehemaligen Gebietsbereichen sind jeweils mehrere Bereiche von einer Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen.



Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gebietes der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf setzt sich aus zwei Änderungsbereichen zusammen, wobei die Gemeinde Stadtoldendorf betroffen ist. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gebietes der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen setzt sich aus sechs Änderungsbereichen zusammen.

### **2.1.1 Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen**

Für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eschershausen von 2004 rechtswirksam. Es sind sechs Änderungsbereiche auf dem Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen betroffen.

#### **Teiländerungsbereich 1: Darstellung einer gewerblichen und einer gemischten Baufläche, Gemeinde Lüerdissen, „Auf der Großen Breite“**

Für den Teilbereich „Auf der großen Breite“ in der Gemeinde Lüerdissen plant die Samtgemeinde die Darstellung einer gewerblichen und einer gemischten Baufläche. Der Änderungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Lüerdissen. Das Plangebiet ist durch die umgebenden Straßen, Rottenweg, Ithbergstraße und Dielmisser Straße B 240), vollständig erschlossen. Die bestehende Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes soll durch die Änderung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche gesichert werden. Zusätzlich erfolgt die Darstellung einer gewerblichen Baufläche als Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung und der südlichen Bundesstraße. Für die künftige gewerbliche Baufläche gibt es einen lokalen Interessenten, der in diesem Bereich ein Gewerbe errichten möchte.

Der Änderungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Baurechtsetzung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde stellt Flächen für die Landwirtschaft dar. Zusätzlich wird im Plangebiet eine unterirdische Wasserleitung dargestellt. Das Plangebiet wird nördlich und östlich von gemischten Bauflächen umgrenzt. Südlich und Westlich stellt der Flächennutzungsplan weitere landwirtschaftliche Flächen dar. Außerdem verläuft eine unterirdische Stromleitung durch das Plangebiet.

Es soll zunächst der Flächennutzungsplan in seiner Darstellung an die geplante Flächennutzung angepasst werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt durch die Gemeinde Eschershausen zu einem späteren Zeitpunkt.





Abbildung 1: Luftbild mit gekennzeichneten Änderungsbereich 1, Quelle: NIBIS 2023, ohne Maßstab)

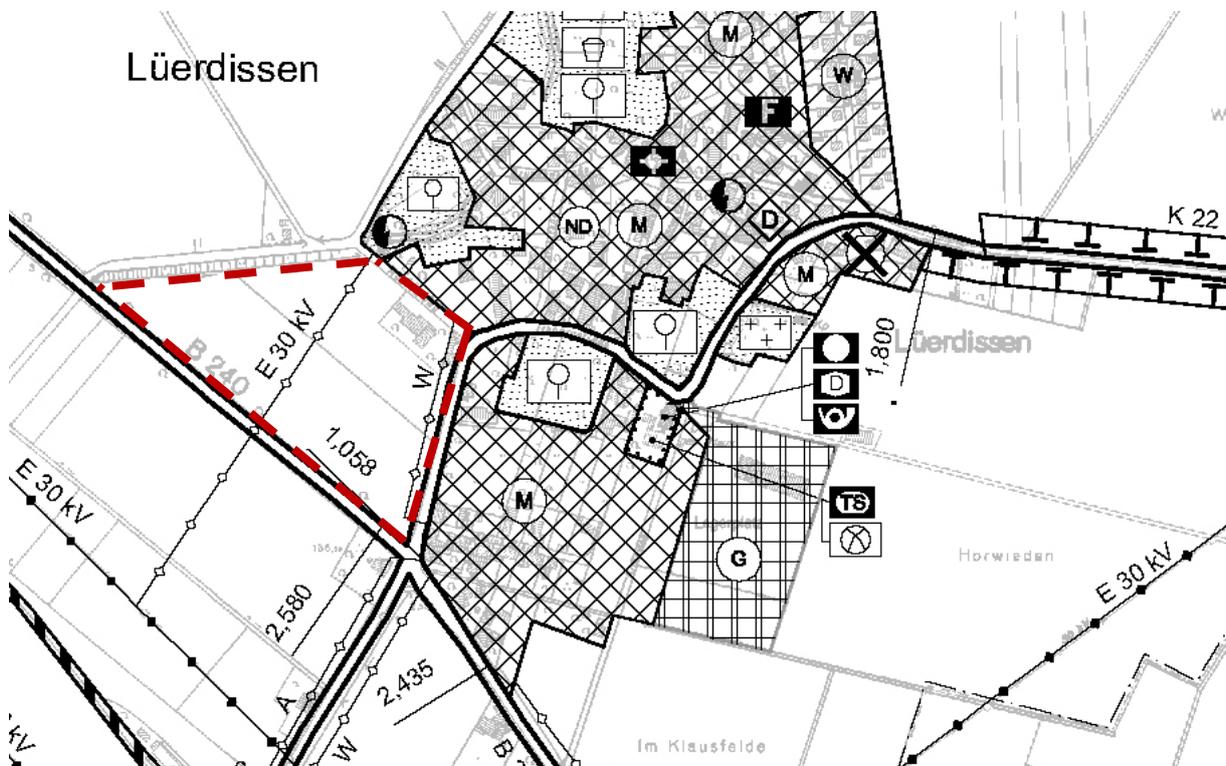


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP für den Änderungsbereich 1; Quelle: Samtgemeinde, ohne Maßstab

## Teiländerungsbereich 2: Darstellung einer gewerblichen Baufläche, Stadt Eschershausen, „Kreisel Süd“

Für den zweiten Teiländerungsbereich ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche in der Stadt Eschershausen im Ortsteil Scharfoldendorf für den Bereich „Kreisel Süd“ geplant. Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Eschershausen. Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die Lüerdisser Straße. Mit der Planung soll im Zusammenhang mit der neuen Straßenführung der Bundesstraße B240 gewerbliches Bauland am Ortsrand von Eschershausen für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben zur Verfügung gestellt werden. Zudem besteht ein konkreter Bauwunsch für die Fläche.

Der Änderungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Baurechtsetzung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Zusätzlich wird im südlichen Bereich des Plangebietes eine unterirdische Abwasserleitung und ein Naturschutzgebiet dargestellt. Westlich des Plangebietes stellt der wirksame Flächennutzungsplan Flächen für die Abfallentsorgung dar. Östlich grenzen gemischte Bauflächen der Ortschaft Scharfoldendorf an. Nördlich und südlichen schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Es soll zunächst der Flächennutzungsplan in seiner Darstellung an die geplante Flächennutzung angepasst werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt durch die Stadt Eschershausen zu einem späteren Zeitpunkt.



Abbildung 3: Luftbild mit gekennzeichneten Änderungsbereich 2, Quelle: NIBIS 2023, ohne Maßstab



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP für den Änderungsbereich 2; Quelle: Samtgemeinde, ohne Maßstab

### Teiländerungsbereich 3: Darstellung einer gewerblichen Baufläche, Stadt Eschershausen, „Kreisel Ost“

Für den Teiländerungsbereich 3 „Kreisel Ost“ ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche in der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen im Ortsteil Scharfholdendorf der Stadt Eschershausen geplant. Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Ortschaft Scharfholdendorf. Die „Lüerdisserstraße“ sowie die Straße „Am Krümpel“ begrenzen das Gebiet in Richtung Westen und Osten. Mit der Planung soll im Zusammenhang mit der neuen Straßenführung der Bundesstraße B240 gewerbliches Bauland am Ortsrand von Eschershausen für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben zur Verfügung gestellt werden. Mit der gewerblichen Baufläche soll sich zum einen an der zukünftigen Ortsumgebung orientiert und zum anderen die besondere Lagegunst mit der Anbindung an das klassifizierte Straßennetz genutzt werden.

Der Änderungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Baurechtsetzung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen stellt Flächen für die Landwirtschaft dar. Zudem stellt der Flächennutzungsplan in dem Bereich eine in Aussicht genommene sowie langfristig angedachte Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge und einen Anbindungsknoten dar (nördliche Ortsumfahrung).

Die Planung passt sich jedoch an die Gegebenheiten vor Ort an, da die Verkehrsfläche sich bereits im Bau befindet und die Änderungsflächen sich daran orientieren. Zusätzlich werden auf Flächennutzungsplanebene eine Bahnanlage und eine unterirdische Hauptversorgungs-

und Hauptwasserleitung dargestellt. Im Norden, Osten und Westen stellt der Flächennutzungsplan derzeit Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Süden befinden sich eine gemischte Baufläche sowie eine Wohnbaufläche angrenzend an den Änderungsbereich. Es soll zunächst der Flächennutzungsplan in seiner Darstellung an die geplante Flächennutzung angepasst werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt durch die Stadt Eschershausen zu einem späteren Zeitpunkt.



Abbildung 5: Luftbild mit gekennzeichneten Änderungsbereich 3, Quelle: NIBIS 2023, ohne Maßstab

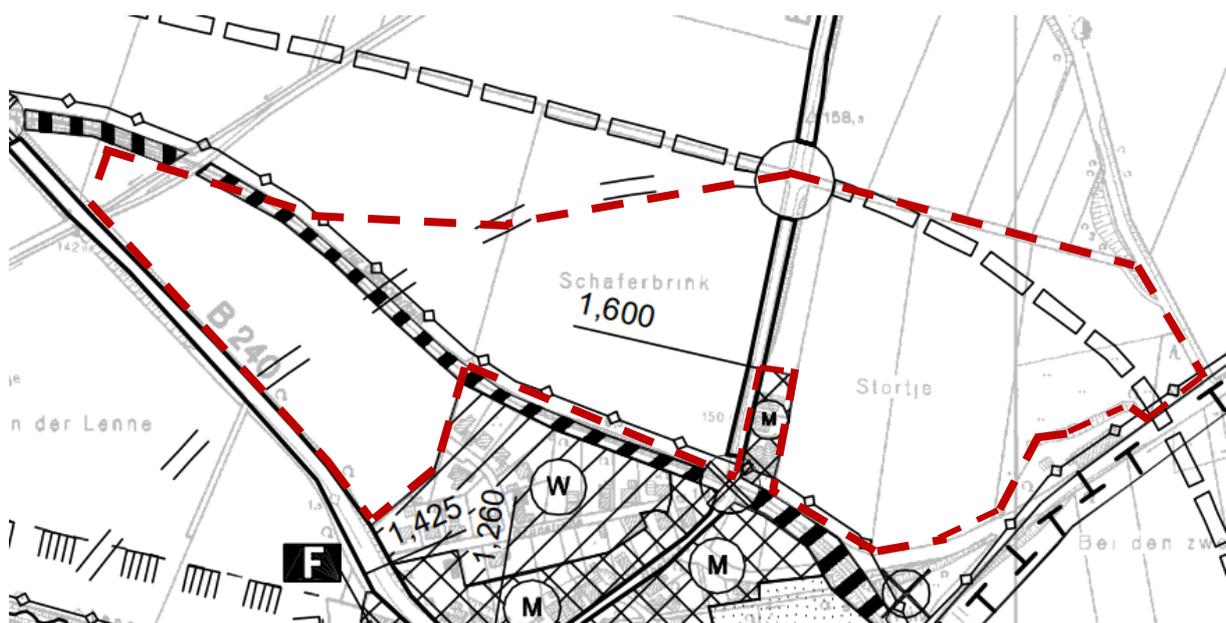


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP für den Änderungsbereich 3; Quelle: Samtgemeinde, ohne Maßstab

#### **Teiländerungsbereich 4: Aufhebung einer gewerblichen Baufläche, Stadt Eschershausen, „Wäscheweg“**

Mit dem Teiländerungsbereich 4 soll ein Teil des Gewerbegebietes „Odfeldstraße/Wäscheweg“ in der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen aufgehoben werden. Der Änderungsbereich befindet sich im Südwesten der Stadt Eschershausen, in unmittelbarer Nähe zum Wäscheweg sowie der B64. Für den Änderungsbereich ist nur eine Zuwegung von 3 m Breite erlaubt. Diese Vorgabe macht diesen Bereich für Gewerbe unbrauchbar und die Aufhebung dieser Fläche sinnvoll. Die Fläche soll aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen erhalten werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen stellt die Fläche derzeit als Gewerbegebiet dar. Überwiegend ist der Änderungsbereich von Gewerbegebieten umgeben. Zudem grenzt nördlich ein „Ortsbildprägender Freibereich“ an. Westlich liegen „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie südlich „Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität“. Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan zwei oberirdische Elektroleitungen über dem Plangebiet dar. Es soll zunächst die Fläche auf Flächennutzungsplanebene aufgehoben werden. Die Anpassung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Stadt Eschershausen zu einem späteren Zeitpunkt.



Abbildung 7: Luftbild mit gekennzeichneten Änderungsbereich 4, Quelle: NIBIS 2023, ohne Maßstab

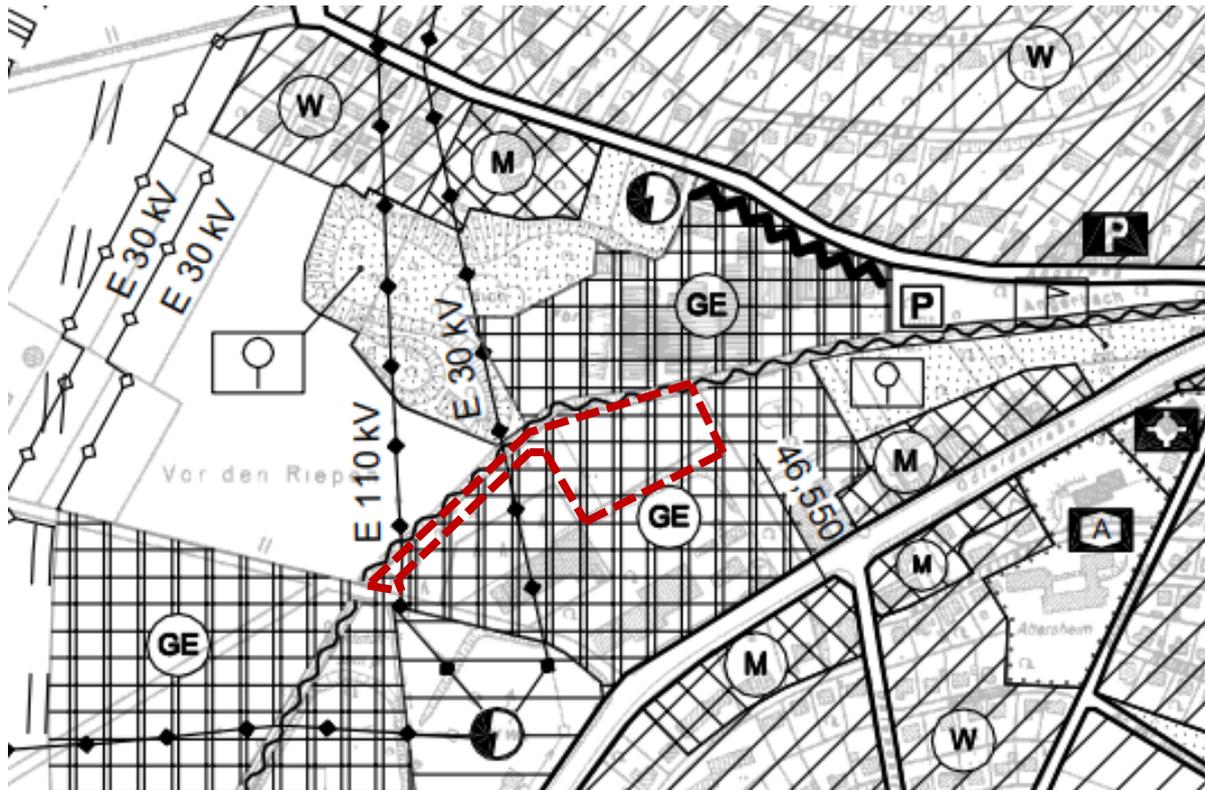


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP für den Änderungsbereich 4; Quelle: Samtgemeinde, ohne Maßstab

### Teiländerungsbereich 5: Darstellung eines Sondergebietes Wochenendhaus, Gemeinde Eschershausen, „Auf dem Kirchberg“

Die Samtgemeinde beabsichtigt auf Flächennutzungsplanebene die Fläche „Auf dem Kirchberg“ für ein Sondergebiet Wochenendhausgebiet vorzubereiten. Der Änderungsbereich befindet sich im Süden der Stadt Eschershausen entlang der Straße auf dem Kirchberg. Mit der Planung soll im Süden von Eschershausen ein Wochenendhausgebiet entstehen. Auf dieser Fläche möchte ein Investor eine Ferienhaussiedlung bauen.

Der Änderungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Baurechtsetzung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Derzeitig stellt der Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland dar. Zudem ist ein Naturdenkmal in dem Bereich dargestellt. Nördlich und östlich des Änderungsbereiches grenzt Grünland mit der Zweckbestimmung Gartenland an. Im Süden stellt der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche dar sowie im Westen Wohnbaufläche. Es soll zunächst der Flächennutzungsplan in seiner Darstellung an die geplante Flächennutzung angepasst werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt durch die Stadt Eschershausen zu einem späteren Zeitpunkt.



Abbildung 9: Luftbild mit gekennzeichneten Änderungsbereich 5, Quelle: NIBIS 2023, ohne Maßstab

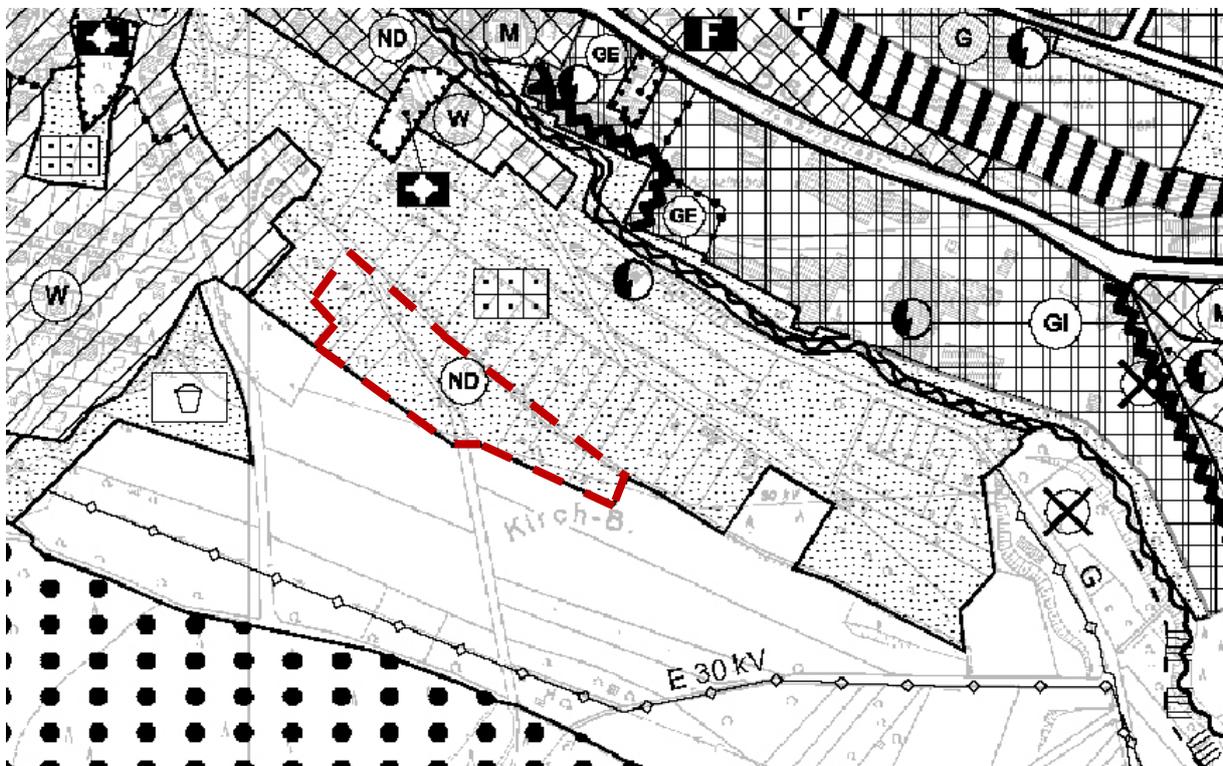


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP für den Änderungsbereich 5; Quelle: Samtgemeinde, ohne Maßstab

### Teiländerungsbereich 6: Darstellung einer gemischten Baufläche, Gemeinde Eschershausen, „Holzer Straße“

Für den Teiländerungsbereich 6 ist die Darstellung einer gemischten Baufläche in der Gemeinde Eschershausen im Ortsteil Scharfoldendorf für den Bereich „Holzer Straße“ geplant. Die Fläche befindet sich im Osten von Scharfoldendorf. Der Bereich befindet sich südlich der Holzer Straße. Mit der Planung soll die Fläche für eine Bebauung vorbereitet werden. Damit die Grundstücke durch eine Ergänzungssatzung in den Innenbereich einbezogen werden können, ist es notwendig auf Flächennutzungsplanebene eine Baufläche darzustellen.

Der Änderungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Baurechtsetzung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen stellt die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dar. Zudem verläuft im nördlichen Bereich der Fläche eine unterirdische Abwasserleitung. Im Norden und Westen des Geltungsbereiches sind gemischte Bauflächen dargestellt. Im Süden befinden sich weitere Flächen für die Landwirtschaft. Östlich und südlich stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar. Es soll zunächst der Flächennutzungsplan in seiner Darstellung an die geplante Flächennutzung angepasst werden. Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Bereich erfolgt ebenfalls.



Abbildung 11: Luftbild mit gekennzeichneten Änderungsbereich 6, Quelle: NIBIS 2023, ohne Maßstab

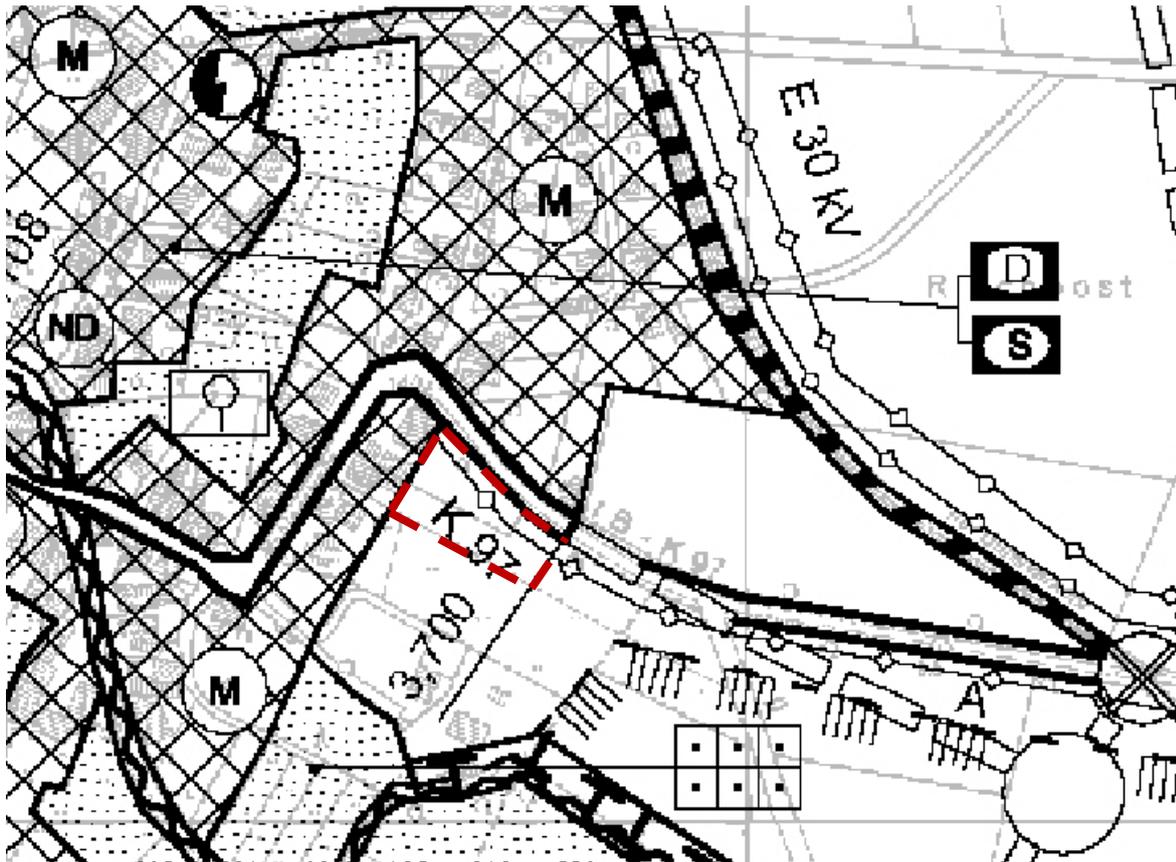


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP für den Änderungsbereich 6; Quelle: Samtgemeinde, ohne Maßstab

### 2.1.2 Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf

Für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf ist der Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf von 2010 rechtswirksam. Insgesamt sind zwei Änderungsbereiche auf dem Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf betroffen.

#### Teiländerungsbereich 7: Darstellung einer gewerblichen Baufläche, Stadt Stadtoldendorf, „Linnenkämper Straße“

Für den Teilbereich „Linnenkämper Straße“ in der Stadt Stadtoldendorf plant die Samtgemeinde die Darstellung einer gewerblichen Baufläche. Der Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Stadt Stadtoldendorf. Ein kleiner Bereich der Fläche grenzt im Westen an die Linnenkämper Straße an. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche auf der Flächennutzungsplanebene soll die Fläche für die gewerbliche Entwicklung vorbereiten, da es bereits Anfragen von Gewerbetreibenden gibt.

Der Änderungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Baurechtsetzung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde stellt Flächen für die Landwirtschaft dar. Durch den Änderungsbereich wird im derzeitigen wirksamen Flächennutzungsplan eine in Aus-

## 5. Änderung FNP ehemals SG Eschershausen und 3. Änderung FNP ehemals SG Stadtoldendorf

sicht genommene Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Zudem ist im Süden der Fläche eine Regenwasserrückhaltung auf Flächennutzungsplanebene vorgesehen. Im Norden grenzen eine Bahnanlage sowie Wohnbaufläche an das Gebiet an. Östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Süden und im Westen sind gewerbliche Bauflächen abgebildet. Im Osten stoßen Flächen für Maßnahmen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an den Änderungsbereich.

Es soll zunächst der Flächennutzungsplan in seiner Darstellung an die geplante Flächennutzung angepasst werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt durch die Stadt Stadtoldendorf zu einem späteren Zeitpunkt.



Abbildung 13: Luftbild mit gekennzeichneten Änderungsbereich 7, Quelle: NIBIS 2023, ohne Maßstab

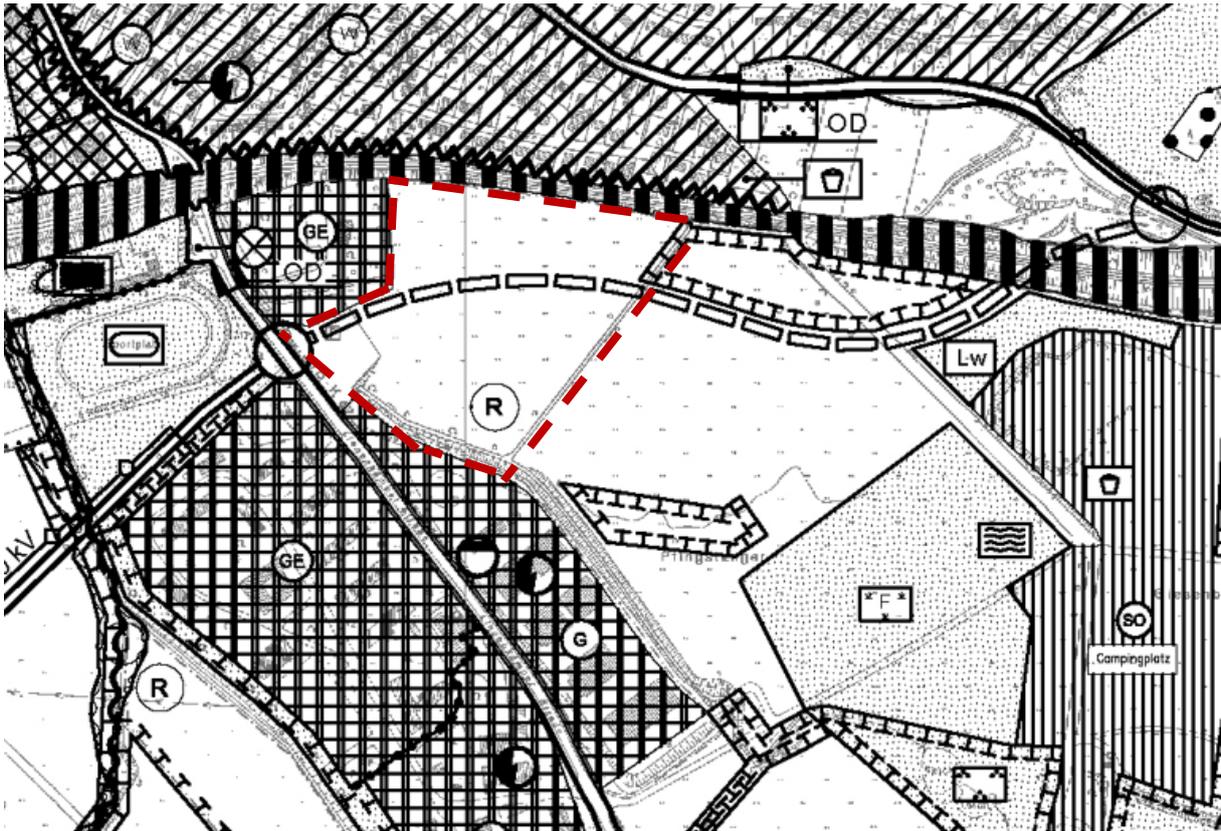


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP für den Änderungsbereich 7; Quelle: Samtgemeinde, ohne Maßstab

### Teiländerungsbereich 8: Darstellung einer Wohnbaufläche, Stadt Stadtoldendorf, „Rosenbuschweg“

Für den achten Teiländerungsbereich ist die Darstellung einer Wohnbaufläche in der Stadt Stadtoldendorf für den Bereich „Rosenbuschweg“ geplant. Der Änderungsbereich befindet sich im Westen von Stadtoldendorf südlich des Rosenbuschwegs. Mit der Planung soll die Fläche für eine Wohnnutzung vorbereitet werden. Für die Fläche bestehen Anfragen von Bauinteressierten.

Der Änderungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Baurechtsetzung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im derzeitigen wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Umgeben ist die Fläche im Norden und Westen von Wohnbaufläche sowie im Osten und Süden von Grünflächen. Es soll zunächst der Flächennutzungsplan in seiner Darstellung an die geplante Flächennutzung angepasst werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt durch die Stadt Stadtoldendorf zu einem späteren Zeitpunkt.



Abbildung 15: Luftbild mit gekennzeichneten Änderungsbereich 8, Quelle: NIBIS 2023, ohne Maßstab



Abbildung 16: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP für den Änderungsbereich 8; Quelle: Samtgemeinde, ohne Maßstab

## 2.2 Räumlicher und inhaltlicher Änderungsumfang

### Teiländerungsbereich 1 in Lüerdissen, „Auf der Großen Breite“: Darstellung einer gewerblichen und einer gemischten Baufläche“ (G/M)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,76 ha. Der Großteil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich bereits eine Bebauung, in welcher sich Dienstleistungen und Wohnnutzungen befinden. Das Plangebiet fällt von ca. 141,0 m über NHN. im Nordosten auf ca. 130,0 m über NHN. im Nordwesten ab. Daraus ergibt sich eine Steigung von ca. 3,3% im Plangebiet. Die Flurstücke 76/1, 77/1, 77/2 und 378 der Flur 2, Gemarkung Lüerdissen sind vollständig betroffen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird für den Teiländerungsbereich 1 die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Gewerbliche Baufläche (G)“ und in eine „Gemischte Baufläche (M)“ geändert.

### Teiländerungsbereich 2 in Eschershausen, Ortsteil Scharfoldendorf, „Kreisel Süd“: Darstellung einer gewerblichen Baufläche“ (G)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,35 ha. Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Am westlichen Plangebietsrand verläuft ein Entwässerungsgraben. Das Plangebiet weist topografische Gegebenheiten auf. Der tiefste Punkt befindet sich mit ca. 135,0 m über NHN im Süden des Plangebietes. Nach Norden hin steigt das Plangebiet bis auf ca. 140,0 m über NHN an. Daraus ergibt sich ein geringfügiges Gefälle von Nord nach Süd von ca. 2,4%.

Durch die Planung sind die Flurstücke 90/363, 93/1, 93/6 und 322/3 der Flur 4, Gemarkung Scharfoldendorf vollständig betroffen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird für den Teiländerungsbereich 2 die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Gewerbliche Baufläche (G)“ geändert.

### Teiländerungsbereich 3 in Eschershausen, Ortsteil Scharfoldendorf, „Kreisel Ost“: Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13,2 ha. Derzeit wird das Gebiet landwirtschaftlich genutzt. Durch das Plangebiet verläuft die Ithstraße. Umgeben ist der Änderungsbereich fast durchgängig von einem Entwässerungsgraben. Der höchste Punkt der Fläche befindet sich im Nordosten. Von Nordosten 155,0 m über NHN fällt das Plangebiet nach Südwesten auf 145,0 m über NHN.

Durch die Planung sind die Flurstücke 298/5, 129/2, 130, 131/3, 132/4 vollständig und Teilstücke der Flurstücke 91/24, 92/9, 92/298, 92/303, 298/19 der Flur 4, Gemarkung Scharfoldendorf betroffen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird für den Teiländerungsbereich 3 die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Gewerbliche Baufläche (G)“ geändert.

#### Teiländerungsbereich 4 in Eschershausen, „Wäscheweg“: Aufhebung einer gewerblichen Baufläche

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,73 ha. Derzeit besteht auf der Fläche Wald. Der Änderungsbereich fällt von Süden nach Norden von 162,5 m über NHN auf 157,5 m über NHN ab.

Der Teiländerungsbereich umfasst das vollständige Flurstück 691/125 der Flur 4 in der Gemarkung Eschershausen.

Die Darstellung von einem Gewerbegebiet (GE) wird zurückgenommen und die Fläche in ihrer tatsächlichen und ursprünglichen Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Ortsbildprägender Freibereich“ dargestellt.

#### Teiländerungsbereich 5 in Eschershausen, „Auf dem Kirchberg“: Darstellung eines Sondergebiets Wochenendhaus (SW)

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,7 ha. Gegenwärtig wird der Änderungsbereich als Gartenanlage genutzt. Auf der Fläche sind an verschiedener Stelle Bebauungen vorhanden. Das Gebiet umfasst vereinzelte sowie in gruppenstehende Grünstrukturen. Durch den Änderungsbereich verläuft die Straße „Auf dem Kirchberg“. Umgeben ist der Änderungsbereich von Grünland und Pflanzstrukturen. Das Plangebiet steigt von 177,5 m über NHN im Westen auf 200,0 m über NHN im Osten.

Durch die Planung sind die Flurstücke 404, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 416/2 vollständig und Teilstücke des Flurstücks 745/3 der Flur 2 in der Gemarkung Eschershausen betroffen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird für den Teiländerungsbereich 5 die Darstellung von „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland“ zu einem „Sondergebiet Wochenendhaus (SW)“ geändert.

#### Teiländerungsbereich 6 in Eschershausen, Ortsteil Scharfoldendorf, „Holzer Straße“: Darstellung einer gemischten Baufläche (M)

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,3 ha. Derzeit wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche und Garten genutzt. Am nördlichen Plangebietsrand verläuft die Holzer Straße sowie ein Radweg. Landwirtschaftliche Flächen grenzen im Osten sowie im Süden an den Änderungsbereich an. Westlich und nördlich befindet sich bestehende Bebauung sowie im Norden eine Grünfläche. Der Änderungsbereich befindet sich auf ca. 140,0 m über NHN.

Durch die Planung ist das Flurstück 48/3 vollständig und Teilstücke der Flurstücke 48/2 der Flur 1, Gemarkung Scharfoldendorf betroffen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird für den Teiländerungsbereich 6 die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „gemischte Baufläche (M)“ geändert.

#### Teiländerungsbereich 7 in Stadtoldendorf, „Linnenkämper Straße“: Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

Das Plangebiet hat eine Größe von 7,3 ha. Derzeit wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Westen befindet sich zudem ein Parkplatz, welcher als Lagerfläche genutzt



wird. Im Norden wird das Plangebiet durch eine Bahnlinie begrenzt. Östlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Fläche mit Einzelgehölzen an. Im Süden wird das Plangebiet durch einen Gehölzbestand begrenzt. Weiter südlich schließen sich gewerbliche Flächen an. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Restaurant sowie ein Wohnmobilhändler. Weiter westlich schließen sich Sportflächen an. Topografisch fällt das Plangebiet im Norden von ca. 230,0 m über NHN auf ca. 219,0 m über NHN im Süden ab. Daraus ergibt sich ein Gefälle von ca. 4%.

Durch die Planung ist das Flurstück 1412/17 der Flur 16 in der Gemarkung Stadtoldendorf vollständig betroffen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird für den Teiländerungsbereich 7 die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „gewerbliche Baufläche (G)“ geändert.

Teilbereich 8 in Stadtoldendorf „Rosenbuschweg“: Darstellung in eine Wohnbaufläche (W)

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,3 ha. Derzeit wird die Fläche zur Weidetierhaltung und als Garten genutzt. Nördlich und Östlich befindet sich die Straße Rosenbuschweg und ein Wohngebiet. Westlich des Plangebiet erfolgt derzeit die Errichtung eines weiteren Wohngebietes. Südlich schließen sich Gärten mit Gehölzbestand an. Das Plangebiet fällt von Nordwesten von ca. 225,5 m über NHN nach Südosten auf ca. 230,0 m über NHN ab.

Durch die Planung ist das Flurstück 510/96 vollständig und ein Teilstück des Flurstückes 510/91 der Flur 7 in der Gemarkung Stadtoldendorf betroffen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird für den Teiländerungsbereich 8 die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Wohnbaufläche (W)“ geändert.

## **2.3 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf möchte den Flächennutzungsplan den aktuellen und zukünftigen Erfordernissen und Bedarfen ihrer Mitgliedsgemeinden anpassen. Daher erfolgt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gebietes der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf mit zwei Änderungsbereichen und die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gebietes der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen mit insgesamt fünf Änderungsbereichen.

Mit den Flächennutzungsplanänderungen werden folgende übergeordnete Planungsziele verfolgt:

- planungsrechtlichen Vorbereitung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben
- planungsrechtliche Vorbereitung zur Errichtung eines Wochenendhausgebietes
- planungsrechtliche Vorbereitung zur Schaffung von Wohnraum
- planungsrechtliche Anpassung an die realen Nutzungen

In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren



sowie Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen. Die Umweltbelange sollen besonders geprüft und im Umweltbericht dokumentiert werden.

Folgende Ziele und Zwecke liegen den Planungen für die einzelnen Teiländerungsbereiche zugrunde:

Teiländerungsbereich 1 in Lüerdissen, „Auf der Großen Breite“: Darstellung einer gewerblichen und einer gemischten Baufläche“ (G/M)

- planungsrechtliche Vorbereitung eines Gewerbegebietes am südwestlichen Ortsrand
- planungsrechtliche Anpassung an die tatsächliche Nutzung durch ein Mischgebiet
- Darstellung einer gewerblichen und einer gemischten Baufläche (G/M)

Teiländerungsbereich 2 in Eschershausen, Ortsteil Scharfoldendorf, „Kreisel Süd“: Darstellung einer gewerblichen Baufläche“ (G)

- planungsrechtliche Vorbereitung eines Gewerbegebietes am nördlichen Ortsrand
- die Flächennutzungsplanänderung dient der Anpassung an die künftige Nutzung
- Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

Teiländerungsbereich 3 in Eschershausen, Ortsteil Scharfoldendorf, „Kreisel Ost“: Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

- planungsrechtliche Vorbereitung eines Gewerbegebietes am nördlichen Ortsrand
- die Flächennutzungsplanänderung dient der Anpassung an die künftige Nutzung
- Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

Teiländerungsbereich 4 in Eschershausen, „Wäscheweg“: Aufhebung einer gewerblichen Baufläche

- Aufhebung eines Teils des Gewerbegebietes „Odfeldstraße/Wäscheweg“
- Flächenausgleich für neue gewerbliche Bauflächen „Kreisel Süd + Ost“
- Flächennutzungsplanänderung dient zur Anpassung an die Gegebenheiten vor Ort
- Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Ortsbildprägender Freibereich“

Teiländerungsbereich 5 in Eschershausen, „Auf dem Kirchberg“: Darstellung eines Sondergebietes Wochenendhaus (SW)

- planungsrechtliche Vorbereitung eines Sondergebietes am südlichen Ortsrand
- die Flächennutzungsplanänderung dient der Anpassung an die künftige Nutzung
- Darstellung eines Sondergebietes Wochenendhaus (SW)

Teiländerungsbereich 6 in Eschershausen, Ortsteil Scharfoldendorf, „Holzer Straße“: Darstellung einer gemischten Baufläche (M)

- planungsrechtliche Vorbereitung eines Mischgebietes am östlichen Ortsrand
- Vorbereitung einer Genehmigungsfähigkeit für Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)
- die Flächennutzungsplanänderung dient der Anpassung an die künftige Nutzung
- Darstellung einer gemischten Baufläche (M)

Teiländerungsbereich 7 in Stadtoldendorf, „Linnenkämper Straße“: Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

- planungsrechtliche Vorbereitung eines Gewerbegebietes am östlichen Ortsrand
- die Flächennutzungsplanänderung dient der Anpassung an die künftige Nutzung
- Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

Teilbereich 8 in Stadtoldendorf „Rosenbuschweg“: Darstellung in eine Wohnbaufläche (W)

- planungsrechtliche Vorbereitung eines Wohngebietes am westlichen Ortsrand
- die Flächennutzungsplanänderung dient der Anpassung an die künftige Nutzung
- Darstellung einer Wohnbaufläche (W)

## 3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

### 3.1 Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Damit unterliegen sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einem übergemeindlichen Anpassungsgebot. Die planerischen Entscheidungen der Gemeinde müssen demnach mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden. Sie dürfen ihnen nicht widersprechen. Vielmehr stellen die Ziele eine verbindliche Vorgabe für die Bauleitplanung dar.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2022 (LROP) werden in dem Regionalen Raumordnungsplan des Landkreises Holzminden (RROP) aufgegriffen und durch eigene, gebietsspezifische Planungsziele konkretisiert. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Holzminden befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Für die Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung sind aus diesem Grund die Aussagen des 3. Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Holzminden

(3. Entwurf RROP 2020) maßgebend. Mit dem Entwurf RROP 2020 liegen neue, in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die gem. § 3 (1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sog. „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu berücksichtigen sind.

Für die Gemeinden Eschershausen und Stadtoldendorf sieht der Entwurf des RROP die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums vor. Der grundzentrale Verflechtungsbereich von Eschershausen umfasst dabei die Gemeinden Eschershausen, Dielmissen, Lüerdissen, Holzen und Eimen. Darüber hinaus wird Eschershausen als Standort mit besonderen Entwicklungsaufgaben für den Bereich Erholung im RROP gekennzeichnet. Der grundzentrale Verflechtungsbereich von Stadtoldendorf umfasst die Gemeinden Stadtoldendorf, Arholzen, Deensen, Heinade, Lenne und Wangelstedt. Im Gegensatz zum Grundzentrum Eschershausen wird der Gemeinde Stadtoldendorf die besondere Entwicklungsaufgabe für den Bereich Tourismus zugeordnet.

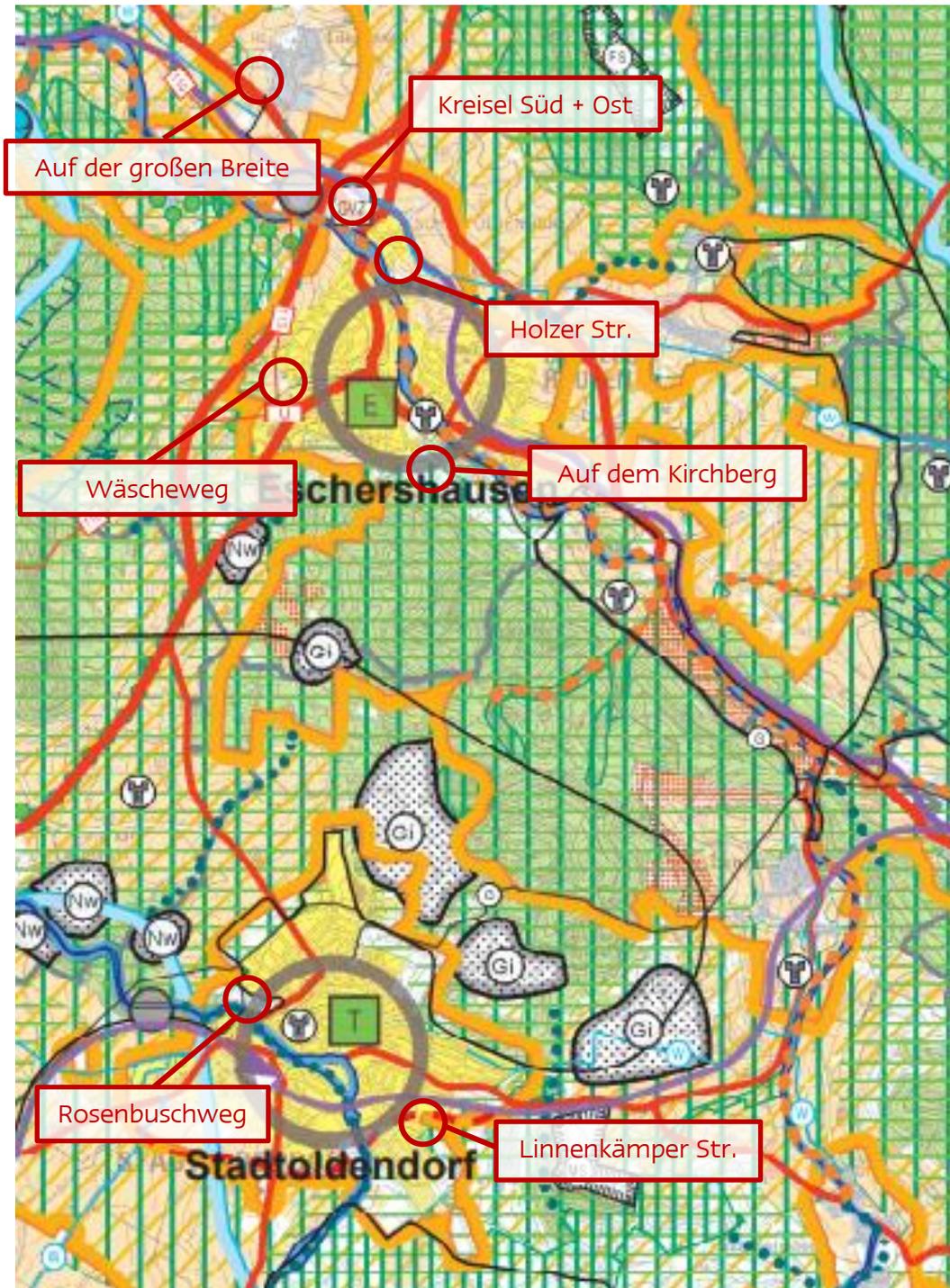


Abbildung 17: Zeichnerische Darstellung des 3. Entwurfes des RROP 2020 mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche (ohne Maßstab)

Gemäß des 3. Entwurfes des RROP liegen folgende Ziele und Grundsätze für die Planungen zugrunde:

Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

## 5. Änderung FNP ehemals SG Eschershausen und 3. Änderung FNP ehemals SG Stadtoldendorf

Benachbarte Gemeinden, deren Siedlungsstrukturen räumlich und funktional eng verflochten sind, sollen zur Stärkung der gemeinsamen Entwicklungspotenziale ihre Planungen und Maßnahmen auf der Grundlage gemeinsamer Ziele und Grundsätze zur regionalen Strukturentwicklung abstimmen.

Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.

Bauflächen sollen sparsam im Flächenbedarf, Energieverbrauch und in den Infrastrukturfolgekosten geplant werden.

Die Entwicklung von Wohnstätten, die über die Eigenentwicklung hinausgeht, soll sich auf die zentralen Orte entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktionen konzentrieren.

Die Entwicklung von Arbeitsstätten, die über die Eigenentwicklung hinausgeht, konzentriert sich auf die zentralen Orte entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion und die Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Bei der Siedlungsentwicklung sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung gegenüber einer Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen bevorzugt genutzt werden. Um die Entwicklungspotenziale der Ortskerne besser zu nutzen, sollen die Kommunen die Innenentwicklung mit geeigneten Maßnahmen unterstützen.

Teiländerungsbereich 1 in Lüerdissen, „Auf der Großen Breite“: Darstellung einer gewerblichen und einer gemischten Baufläche“ (G/M)

Der Teiländerungsbereich 1 am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Lüerdissen gelegen, wird im Entwurf des RROP zum Großteil als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials - dargestellt. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird bereits als Siedlungsgebiet der Gemeinde dargestellt. Ein Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße verläuft direkt südlich angrenzend an das Plangebiet.

Die Entwicklung der Fläche widerspricht teilweise den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes. Angesichts der geringen Flächengröße des Plangebietes und der übergeordneten Lage des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft bleibt die Grundkonzeption des RROP unberührt. Abweichungen von den Darstellungen des RROP sind zulässig, wenn sie sich aus der Konkretisierung rechtfertigen und die Grundkonzeption des RROP unberührt lassen. Das trifft in dem vorliegenden Fall zu. Die Fläche des Plangebietes mit 4,76 ha ist im Vergleich zum gesamten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft nur von geringer Bedeutung und ist vom Entwicklungsspielraum und der Parzellenunschärfe des RROP gedeckt. Somit werden keine Konflikte mit den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes gesehen.

Teiländerungsbereiche 2 und 3 in Eschershausen, Ortsteil Scharfoldendorf, „Kreisel Süd“ und „Kreisel Ost“: Darstellung einer gewerblichen Baufläche“ (G)

Die Teiländerungsbereiche 2 und 3 liegen am nördlichen Ortsrand von Scharfoldendorf in der Stadt Eschershausen. Im RROP wird ein Teil der Bereiche als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt und ein weiterer Teilbereich hat keine zeichnerische Darstellung. Zudem befinden



sich auf der Fläche eine Darstellung als Vorbehaltsgebiet Güterverkehrszentrum. Zusätzlich verlaufen ein Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße sowie ein Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke durch die Bereiche bzw. zwischen den Teiländerungsbereichen. Ein Teil des Teiländerungsbereiches 2 grenzt an ein Vorranggebiet Hochwasserschutz.

Vorbehaltsgebiete sollen gem. § 7 (3) Satz 2 Nr. 2 ROG bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Eschershausen ist ein Grundzentrum, hat zentralörtliche Funktionen und ist ein Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Flächenreserven für die Errichtung von Gewerbebetrieben sind in Eschershausen auf Flächennutzungsplanebene zwar vorhanden, jedoch sind diese aus verschiedenen Gründen für Gewerbebetriebe nicht bebaubar. Um dem Standort als Grundzentrum gerecht zu werden, ist die Ausweisung von neuen Flächen für gewerbliche Nutzungen notwendig. Dies ist im Innenbereich der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen nicht möglich. Konflikte mit dem Vorbehaltsgebiet Güterverkehrszentrum und dem Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke werden auf Raumordnungsebene nicht gesehen. Die Teiländerungsflächen orientieren sich an den Vorranggebieten Hauptverkehrsstraße und stehen daher nicht im Konflikt mit der Raumordnung. Aus vorgenannten Gründen werden derzeit keine Konflikte mit der Raumordnung gesehen.

#### Teiländerungsbereich 4 in Eschershausen, „Wäscheweg“: Aufhebung einer gewerblichen Baufläche

Der Teiländerungsbereich 4 liegt am südwestlichen Ortsrand der Stadt Eschershausen und wird als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Zudem wird auf RROP-Ebene der durch den Änderungsbereich verlaufende Angerbach als Gewässer dargestellt. Nördlich, östlich und südlich befindet sich ebenfalls zentrales Siedlungsgebiet bzw. werden keine zeichnerischen Aussagen getroffen. Westlich liegt ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragswertpotenzials. In unmittelbarer Nähe zum Teiländerungsbereich befinden sich ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, ein Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung und ein Vorranggebiet Natura 2000. Zudem verläuft über das Gebiet ein Vorranggebiet Umspannwerk.

Mit der Aufhebung werden keine Konflikte mit der Raumordnung gesehen, da bestehende Nutzungen durch die Aufhebung bestehen bleiben.

#### Teiländerungsbereich 5 in Eschershausen, „Auf dem Kirchberg“: Darstellung eines Sondergebiets Wochenendhaus (SW)

Der Teiländerungsbereich 5 befindet sich am südlichen Ortsrand von Eschershausen. Das Plangebiet wird im RROP als Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung und als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Weiter südlich in ca. 150,0 m Entfernung wird ein Vorbehaltsgebiet Wald dargestellt. Im Norden angrenzend wird der Siedlungsbereich von Eschershausen dargestellt.

Vorbehaltsgebiete sollen gem. § 7 (3) Satz 2 Nr. 2 ROG bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Der Teiländerungsbereich 5 befindet sich im direkten räumlichen Zusammenhang zum Siedlungskörper von Eschershausen. Angesichts der geringen Flächengröße des Plangebietes

und der übergeordneten Lage der Vorbehaltsgebiete landschaftsbezogene Erholung und Natur und Landschaft bleibt die Grundkonzeption des RROP unberührt. Abweichungen von den Darstellungen des RROP sind zulässig, wenn sie sich aus der Konkretisierung rechtfertigen und die Grundkonzeption des RROP unberührt lassen. Das trifft in dem vorliegenden Fall zu. Die Fläche des Plangebietes mit 1,7 ha ist im Vergleich zu der gesamten Fläche des Vorbehaltsgebietes nur von geringer Bedeutung und ist vom Entwicklungsspielraum und der Parzellenunschärfe des RROP gedeckt. Somit werden keine Konflikte mit den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes gesehen.

#### Teiländerungsbereich 6 in Eschershausen, Ortsteil Scharfoldendorf, „Holzer Straße“: Darstellung einer gemischten Baufläche (M)

Der Teiländerungsbereich 6 befindet sich am östlichen Ortsrand im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Scharfoldendorf. Das Plangebiet wird größtenteils als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft-auf Grund hohen Ertragspotenzials-dargestellt. Ein nördlicher Teilbereich des Plangebietes erfährt auf Ebene des RROP keine Darstellung („sog. Weißfläche“). Westlich und nördlich angrenzend wird das Siedlungsgebiet von Scharfoldendorf dargestellt. Weiter südlich und östlich werden landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die Entwicklung der Fläche widerspricht teilweise den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes. Angesichts der geringen Flächengröße des Plangebietes und der übergeordneten Lage des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft bleibt die Grundkonzeption des RROP unberührt. Darüber hinaus steht das Plangebiet im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Scharfoldendorf. Der Ortsteil wird durch die Planung sinnvoll ergänzt.

Die Fläche des Plangebietes mit 0,3 ha ist im Vergleich zum gesamten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft nur von geringer Bedeutung und ist vom Entwicklungsspielraum und der Parzellenunschärfe des RROP gedeckt. Somit werden keine Konflikte mit den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes gesehen.

#### Teiländerungsbereich 7 in Stadtoldendorf, „Linnenkämper Straße“: Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

Der Teiländerungsbereich 7 befindet sich am östlichen Ortsrand von Stadtoldendorf. Das Plangebiet wird im RROP als Siedlungsgebiet von Stadtoldendorf dargestellt. Durch das Gebiet verläuft ein Vorbehaltsgebiet Straße von regionaler Bedeutung. Im Östliche Bereich verläuft die Grenze eines Natura-2000-Gebietes. Nördlich, westlich und südlich wird das Siedlungsgebiet von Stadtoldendorf im RROP dargestellt. Östlich befinden sich Vorbehaltsgebiete für landschaftsbezogene Erholung und Natur und Landschaft.

Die künftige Darstellung einer gewerblichen Baufläche entspricht der Darstellung von Siedlungsgebieten auf Raumordnungsebene. Das Vorbehaltsgebiet Straße von regionaler Bedeutung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant, könnte aber zukünftig über die interne Erschließungsstraße eingebunden werden.

Durch entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene können Auswirkungen auf das Natura-2000-Gebiet vermieden werden. Somit werden keine Konflikte mit den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes gesehen.



Teilbereich 8 in Stadtoldendorf „Rosenbuschweg“: Darstellung in eine Wohnbaufläche (W)

Der Teiländerungsbereich 8 befindet sich am westlichen Ortsrand von Stadtoldendorf. Im Rahmen des RROP wird das Plangebiet dem Siedlungsgebiet von Stadtoldendorf zugeordnet. Die Darstellung einer Wohnbaufläche im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung entspricht daher den raumordnerischen Vorgaben. Somit werden keine Konflikte mit den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes gesehen.

### 3.2 Innenentwicklungspotenziale, Bodenschutz und Bedarfsnachweis

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Der § 1 (5) BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird gemäß § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die planende Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von den o.g. Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und ausreichend auszuschöpfen. Die Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf verfolgt prioritär gemäß § 1 (5) BauGB die Strategie einer qualifizierten Innenentwicklung und hat sich mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt.

Diese Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen und Entwicklungsbedarfen erfolgt zunächst im Rahmen der Prüfung von Planungsalternativen für die einzelnen Teiländerungsbereiche im folgenden Kapitel. Im weiteren Verfahrensverlauf werden die Themen Innenentwicklung und Bodenschutz an dieser Stelle weiter ausgeweitet und über das folgende Kapitel hinausgehende Bedarfsnachweise für die betreffenden Teiländerungsbereiche erbracht.

## 4 Planungsalternativen

Die Inhalte der beabsichtigten 3. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf und die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen sind das Ergebnis gemeindlicher, wirtschaftlicher, städtebaulicher und freiraumplanerischer Überlegungen. Hintergrund sind die bestehenden und geplanten Nutzungen sowie Einschränkungen hinsichtlich der im wirksamen Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Folgenden werden mögliche Planungsalternativen für die einzelnen Teiländerungsbereiche aufgezeigt:

### Teiländerungsbereich 1 in Lüerdissen, „Auf der Großen Breite“: Darstellung einer gewerblichen und einer gemischten Baufläche (G/M)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient zum einen der Vorbereitung eines Gewerbegebietes am südwestlichen Ortsrand und zum anderen der planungsrechtlichen Anpassung an die tatsächliche Nutzung eines Mischgebietes. Die Gemeinde Lüerdissen befindet sich im Verflechtungsbereich des Grundzentrums Eschershausen. Als zentraler Ort nimmt Eschershausen die Funktion zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ein. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind im Bereich von Lüerdissen keine Flächenreserven für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorhanden. Das am östlichen Ortsrand bestehende Gewerbegebiet bietet keine weiteren Flächenreserven. Insbesondere aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die Bundesstraße B240 stellt das Plangebiet einen sinnvollen wirtschaftlichen und städtebaulichen Standort für die Ansiedlung von Gewerbeflächen dar.

Des Weiteren erfolgt mit der Darstellung einer gemischten Baufläche die planungsrechtliche Anpassung an die tatsächliche Nutzung, da sich im nördlichen Bereich des Plangebietes Wohnnutzungen und Dienstleistungen befinden.

Ohne Überplanung würde der Großteil des Plangebietes weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

### Teiländerungsbereiche 2 und 3 in Eschershausen, Ortsteil Scharfoldendorf, „Kreisel Süd“ und „Kreisel Ost“: Darstellung einer gewerblichen Baufläche“ (G)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Vorbereitung der Flächen für Gewerbegebiete. Die Flächen liegen nördlich der Ortschaft Scharfoldendorf. Gewerbegebiete befinden sich vorzugsweise an vorbelasteten Stellen wie an Autobahnen oder Bundesstraßen. Scharfoldendorf befindet sich im Verflechtungsraum des Grundzentrums Eschershausen. Als zentraler Ort nimmt Eschershausen die Funktion zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ein. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes stehen noch Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung. Im Gewerbegebiet „Wäscheweg“ sind die unbebauten Grundstücke nicht bebaubar, da hier nur eine Zuwegung von 3 m möglich ist und dies für Gewerbe nicht ausreicht.

Ohne Überplanung würde der Großteil des Plangebietes weiter landwirtschaftlich genutzt werden.



#### Teiländerungsbereich 4 in Eschershausen, „Wäscheweg“: Aufhebung einer gewerblichen Baufläche

Die Aufhebung eines Teils des Gewerbegebiets dient zum einen der Anpassung an die Gegebenheiten vor Ort, da die Fläche für Gewerbe nicht geeignet ist. Vielmehr dient der Erhalt der Fläche heute als ökologisches Habitat dem Klimaschutz. Da die Flächen für Gewerbe nicht bebaubar sind und an anderer Stelle neue Gewerbegebiete entstehen sollen, erscheint keine Planungsalternative sinnvoll.

Ohne Überplanung würde die Fläche weiterhin als gewerbliche Baufläche bestehen bleiben, obwohl eine Ansiedlung von Gewerbe nicht möglich ist und sie eine hohe ökologische Bedeutung genießt.

#### Teiländerungsbereich 5 in Eschershausen, „Auf dem Kirchberg“: Darstellung eines Sondergebietes Wochenendhaus (SW)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Vorbereitung der Errichtung eines Sondergebietes für Wochenendhäuser. Gebiete für Wochenendhäuser befinden sich typischerweise am Ortsrand von Siedlungsgebieten im Übergang zur freien Landschaft. Mit Blick auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes befindet sich der Standort des Plangebietes folgerichtig am südöstlichen Ortsrand von Eschershausen. An den weiteren Ortsrändern grenzen in der Regel direkt landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Mit der Wahl des Standortes am südöstlichen Ortsrand ist zudem die Nähe zum ca. 150,0 m südlichen gelegenen Waldgebietes als Erholungsraum gegeben. Aufgrund der genannten Standortwahl und der Flächenverfügbarkeit stehen keine ähnlich geeigneten Flächen zur Verfügung.

Ohne Überplanung würde der Großteil des Plangebietes weiterhin als Gartenland zur Verfügung stehen.

#### Teiländerungsbereich 6 in Eschershausen, Ortsteil Scharfoldendorf, „Holzer Straße“: Darstellung einer gemischten Baufläche (M)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient in diesem Teilbereich der Darstellung einer gemischten Baufläche. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortschaft Scharfoldendorf. Die Änderung der Fläche in eine gemischte Baufläche dient der Vorbereitung einer Ergänzungssatzung, das Plangebiet in den zentralen Siedlungsbereich zu integrieren und neue Baugrundstücke ermöglichen. Scharfoldendorf ist geprägt von gemischten Bauflächen auf Flächennutzungsplanebene. Grundstücke, welche auf der Flächennutzungsplanebene bereits als gemischte Baufläche oder Wohnbaufläche dargestellt sind, sind derzeit bereits bebaut oder befinden sich in Privatbesitz. Daher befinden sich dort keine Reserven für neue Bebauungen. Nördlich sowie westlich des Teiländerungsbereiches befinden sich ebenfalls gemischte Bauflächen. Der Bereich eignet sich für die Neuausweisung von Baugrundstücken und stellt eine gute Alternative dar. Aus dem Grund, dass die Baugrundstücke bereits erschlossen sind und sich in die Ortschaft einbinden können.

Ohne eine Überplanung würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche bestehen bleiben und als Garten genutzt werden.

### Teiländerungsbereich 7 in Stadtoldendorf, „Linnenkämper Straße“: Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient in diesem Bereich der Entwicklung eines Gewerbegebietes. Die Fläche befindet sich am östlichen Rand der Stadt Stadtoldendorf, nördlich der Bahntrasse. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Vorbereitung der Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet. Der Süden der Stadt ist geprägt von gewerblichen Bauflächen und Gewerbegebieten auf Flächennutzungsplanebene. Bestehende Gewerbegebiete in Stadtoldendorf bieten jedoch kaum noch Flächenreserven an. Im Westen und im Süden des Teiländerungsbereiches befinden sich ebenfalls gewerbliche Bauflächen bzw. Gewerbegebiete.

Der Änderungsbereich eignet sich dadurch für eine gewerbliche Baufläche. Zudem verläuft die Bahntrasse im Norden des Änderungsbereiches, womit die Fläche bereits eine Vorbelastung darstellt. Die Fläche stellt eine gute Alternative dar, da sie über die Linnenkämper Straße angeschlossen werden kann und sich in Stadtgefüge integriert.

Ohne eine Überplanung würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche sowie als Parkplatz bestehen bleiben.

### Teiländerungsbereich 8 in Stadtoldendorf „Rosenbuschweg“: Darstellung in eine Wohnbaufläche (W)

Der Teiländerungsbereich 8 dient der Entwicklung eines Wohngebietes. Die Fläche liegt südlich des Rosenbuschweges im Westen von Stadtoldendorf. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche für die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbereitet werden. Der Bebauungsplan dient der Entwicklung eines Wohngebietes. Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde stellt an verschiedenen Stellen Wohnbauflächen dar. Diese Flächen sind zum Großteil bereits vollständig bebaut, nur an vereinzelten Stellen befinden sich noch Baulücken, welche sich im Privatbesitz befinden. Jedoch gibt es für die Teiländerungsfläche 7 konkrete Bauinteressenten.

Ohne eine Überplanung würde die Fläche weiterhin als Grünfläche bestehen bleiben und als Weide genutzt werden.

## **5 Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung**

### **5.1 Lage**

Die Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf liegt im Landkreis Holzminden in Südniedersachsen, etwa 30 km südwestlich des Oberzentrums Hildesheim. Die Landeshauptstadt Hannover liegt ca. 50 km in nördlicher Richtung entfernt. Das Mittelzentrum Holzminden ist in 15 km in südwestlicher Richtung zu erreichen.

Die Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf wurde 2011 im Rahmen der kommunalen Neuordnung gebildet.



Die Samtgemeinde zählt insgesamt ca. 15.000 Einwohner. Der Verwaltungssitz befindet sich in der Gemeinde Stadtoldendorf. Stadtoldendorf stellt mit ca. 5.600 Einwohner die bevölkerungsreichste Gemeinde dar. In der Gemeinde Eschershausen leben ca. 3.500 Einwohner.

## 5.2 Siedlungsentwicklung und Ortsbild

### Teiländerungsbereich 1 in Lüerdissen, „Auf der Großen Breite“: Darstellung einer gewerblichen und einer gemischten Baufläche“ (G/M)

Der Teiländerungsbereich 1 liegt südwestlich am Ortsrand der Ortschaft Lüerdissen. Im Norden, im Osten sowie im Süden grenzt das Plangebiet an den Siedlungsbereich der Ortschaft an. Östlich der Fläche befindet sich zudem eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der nördliche Bereich der Fläche ist derzeit bereits mit einem Gebäude eines Bauunternehmens bebaut. Der Rest der Fläche sowie der angrenzende westliche Bereich werden derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Siedlungsstruktur der angrenzenden Gebiete sind überwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhäuser und teilweise großen Gartenstrukturen geprägt. Am östlichen Ortsrand von Lüerdissen befindet sich ebenfalls bereits ein Gewerbegebiet.

Der Siedlungsraum verschiebt sich durch die Änderung in Richtung Westen. Durch das im Norden befindliche Gebäude sowie das Gebäude im Süden wird die Lücke im Ortsbild geschlossen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird an dieser Stelle das Orts- und Landschaftsbild durch geeignete Festsetzungen gewürdigt. Zunächst wird davon ausgegangen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind bzw. durch entsprechende Festsetzungen zum Maß und der Gestaltung für die künftige Bebauung sowie Ortsrandeingrünung minimiert werden.

### Teiländerungsbereiche 2 und 3 in Eschershausen, Ortsteil Scharfoldendorf, „Kreisel Süd“ und „Kreisel Ost“: Darstellung einer gewerblichen Baufläche“ (G)

Die Teilbereiche 2 und 3 der Flächennutzungsplanänderung liegen nördlich der Ortschaft Scharfoldendorf in der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen, im Bereich des Kreisverkehrs der B240. Der Teilbereich 2 ist im Norden von der Lüerdisser Straße, im Osten von dem derzeitigen Ortsrand, im Süden von der Lenne und im Westen von der Kläranlage Eschershausen umgeben. Der Teilbereich 3 grenzt im Norden an die B240, im Osten an die Straße Am Krümpel, im Süden an die Ortschaft Scharfoldendorf sowie im Westen an die Lüerdisser Straße an. In der Umgebung befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Flächen. Zudem grenzt südöstlich die Ortschaft Scharfoldendorf an. Beide Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Vereinzelt befinden sich Baumstrukturen auf den Flächen. Die angrenzenden Siedlungsflächen bestehen überwiegend aus Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Die Siedlungsstruktur der angrenzenden Gebiete sind überwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhäuser mit teilweise großen Gartenstrukturen geprägt. Östlich der Teilbereichsänderung 2 befinden sich Hofstrukturen.

Der Siedlungsraum der Ortschaft verschiebt sich in Richtung Norden. Gewerbliche Baukörper werden das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes muss daher das Orts- und Landschaftsbild durch geeignete Festsetzungen gewürdigt werden. Durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der



baulichen Nutzung (z.B. Höhe baulicher Anlagen), zur Art der Gestaltung für die künftige Bebauung sowie der Festsetzung einer Ortsrandeingrünung können die Auswirkungen minimiert werden. Näheres ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

#### Teiländerungsbereich 4 in Eschershausen, „Wäscheweg“: Aufhebung Gewerbegebiet

Der Bereich „Wäscheweg“ liegt am südwestlichen Rand der Stadt Eschershausen. Der Bereich gehört zu dem Gewerbegebiet Odfeldstraße/Wäscheweg. Derzeit befinden sich Grünstrukturen auf dem Teiländerungsbereich sowie der Angerbach.

Die Siedlungsentwicklung sowie das Ortsbild werden durch die Aufhebung des Teiländerungsbereiches nicht beeinträchtigt, da bestehende Strukturen durch die Aufhebung bestehen bleiben.

#### Teiländerungsbereich 5 in Eschershausen, „Auf dem Kirchberg“: Darstellung eines Sondergebiets Wochenendhaus (SW)

Der Teiländerungsbereich 5 in der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen, liegt am südlichen Ortsrand von Eschershausen. Der Bereich befindet sich in Gartenland bzw. einer Kleingartenanlage. Derzeit ist die Fläche bereits teilweise mit Gartenlauben bebaut. Südlich grenzen landwirtschaftliche Fläche an den Bereich an.

Die nähere Umgebung des Teiländerungsbereiches ist durch Gartenland und landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Das Ortsbild wird in dem Sinne verändert, dass zu bestehender Bebauung noch weitere Gebäude hinzukommen. Im Rahmen des für eine Bebauung des Plangebietes notwendigen nachgeschalteten Bebauungsplanes können jedoch geeignete Festsetzungen zur Würdigung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen werden. Daher wird angenommen, dass negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten sind oder durch entsprechende Festsetzungen zum Maß und der Gestaltung zukünftiger Bebauung sowie zur Ortsrandeingrünung minimiert werden.

#### Teiländerungsbereich 6 in Eschershausen, Ortsteil Scharfoldendorf, „Holzer Straße“: Darstellung einer gemischten Baufläche (M)

Das Plangebiet des Teiländerungsbereiches 6 befindet sich am östlichen Ortsrand von Scharfoldendorf und grenzt westlich an Wohnbebauung an. Nördlich grenzt die Holzer Straße, Grünland und Bebauung an. Im Süden der Fläche befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungen sind durch die typischen Nutzungen von gemischten Bauflächen geprägt.

Dadurch, dass sich im Norden des Teiländerungsbereiches weiter östlich bereits ein Wohngebäude befindet, wirkt sich die Änderung nur geringfügig auf das Ortsbild und die Siedlungsentwicklung aus. Durch eine nachgeschaltete Ergänzungssatzung wird das Orts- und Landschaftsbild mit geeigneten Festsetzungen geregelt. So wird zunächst davon ausgegangen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind bzw. durch entsprechende Festsetzungen zum Maß und der Gestaltung zukünftiger Bebauung sowie zur Ortsrandeingrünung minimiert werden.



#### Teiländerungsbereich 7 in Stadtoldendorf, „Linnenkämper Straße“: Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

Das Gebiet „Linnenkämper Straße“ befindet sich südlich der Bahntrasse im Osten von Stadtoldendorf. Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich sowie ein Teilbereich als Parkplatz bzw. Abstellfläche genutzt. Umrundet ist das Plangebiet von Grünstrukturen. Im Norden befindet sich die Bahntrasse sowie anschließend Wohnbebauung, im Osten landwirtschaftliche Fläche, im Süden ein Gewerbegebiet sowie im Westen Sportanlagen und ein Restaurant.

Der umliegende Bereich des Plangebietes ist geprägt von Gewerbeflächen. Durch die Bahntrasse ist das Gebiet von den im Norden befindlichen Wohngebäuden getrennt. Mit der Planung wird der südliche Siedlungskörper in Richtung Osten verlagert. Im Rahmen des für eine Bebauung notwendigen nachgeschalteten Bebauungsplanes können jedoch geeignete Festsetzungen zur Würdigung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen werden. Zudem besteht bereits eine Eingrünung des Gebietes. Daher wird angenommen, dass negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten sind bzw. minimiert werden können.

#### Teilbereich 8 in Stadtoldendorf „Rosenbuschweg“: Darstellung in eine Wohnbaufläche (W)

Der Bereich 8 „Rosenbuschweg“ befindet sich im Westen von Stadtoldendorf nördlich der Waldfläche. Im Norden grenzt vorhandene Wohnbebauung sowie im Westen entstehende Wohnbebauung an. Östlich und südlich grenzen Waldflächen an. Auf der Fläche befinden sich bereits Nebenanlagen.

Die Umgebung des Änderungsbereiches ist geprägt durch Einfamilienhauswohngebiete. Mit der Planung wird der Siedlungskörper in Richtung Süden um eine kleine Fläche erweitert. Zudem wird dadurch die Lücke zwischen dem westlichen Neubaugebiet und der Bebauung im Osten geschlossen. Die südlich liegenden Waldflächen versperren die Sicht auf das Plangebiet. Mit einem nachgeschalteten Bebauungsplan ist die Würdigung des Orts- und Landschaftsbildes mit Hilfe geeigneter Festsetzungen regelbar. So wird zunächst davon ausgegangen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind bzw. durch entsprechende Festsetzungen zum Maß und der Gestaltung zukünftiger Bebauung sowie zur Ortsrandeingrünung minimiert werden.

### **5.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte**

#### Teiländerungsbereich 1 in Lüerdissen, „Auf der Großen Breite“: Darstellung einer gewerblichen und einer gemischten Baufläche“ (G/M)

In dem Umfeld des Teiländerungsbereich 1 in Lüerdissen befinden sich landwirtschaftliche Flächen, eine Grünfläche, Wohngebäude und ein landwirtschaftlicher Betrieb. In dem Plangebiet befindet sich zudem ein Bauunternehmen. Die neue gewerbliche Baufläche schließt die Lücke zur Bundesstraße B240.

Mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche sowie einer gemischten Baufläche im Plangebiet werden Eingriffe in den Boden und den Naturhaushalt vorbereitet. Auf Ebene eines



nachgeschalteten Bebauungsplanes werden Aussagen zu den Eingriffen getroffen und ggf. Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich ergriffen.

Durch die Randlage zur Bundesstraße ist der Änderungsbereich als vorbelastet zu bewerten. Je nach Nutzung ist mit unterschiedlichen Auswirkungen bezüglich des Straßenlärmes zu rechnen.

Wegen der Nähe zu Wohnbebauung im Norden und Osten kann es zu Nutzungskonflikten zwischen gewerblicher Nutzung und schutzwürdigen Nutzungen kommen. Zur Konfliktbewältigung ist im nachfolgenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan) ein Immissionsgutachten zu erstellen.

Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung beschränken sich auf gelegentlich auftretende Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen. Diese sind aber im Übergang bebauter, ländlich geprägter Siedlungen in die freie Landschaft zumutbar. Es wird davon ausgegangen, dass die Emissionen durch landwirtschaftliche Verkehre das ortsübliche und tolerierbare Maß an Immissionen nicht übersteigen werden. Nutzungskonflikte zwischen geplanter Bebauung und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen werden nicht erkannt.

#### Teiländerungsbereiche 2 und 3 in Eschershausen, Ortsteil Scharfoldendorf, „Kreisel Süd“ und „Kreisel Ost“: Darstellung einer gewerblichen Baufläche“ (G)

Umliegend der Teiländerungsbereiche 2 und 3 befindet sich nördlich, östlich und westlich überwiegend landwirtschaftliche Fläche. Im Süden grenzen die Siedlungsstrukturen der Ortschaft Scharfoldendorf an. Zusätzlich befindet sich im Westen eine Kläranlage. Zudem sind die Flächen durch die Bundesstraße B240 vorbelastet.

Mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Plangebiet werden Eingriffe in den Boden und den Naturhaushalt vorbereitet. Auf Ebene eines nachgeschalteten Bebauungsplanes werden Aussagen zu den Eingriffen getroffen und ggf. Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich ergriffen.

Mit der Bundesstraße B240, der Kläranlage und den landwirtschaftlichen Flächen werden keine Konflikte erwartet, da gewerbliche Bauflächen ebenfalls eine gewisse Belastung durch Emissionen mit sich bringen. Um Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Wohngebäuden zu vermeiden, müssen ggf. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zur Vermeidung oder zur Minimierung getroffen werden. Es wird erwartet, dass in diesem Zuge ein Schalltechnisches Gutachten Hinweise und Empfehlungen zum Umgang mit dem Immissionsschutz gibt.

#### Teiländerungsbereich 4 in Eschershausen, „Wäscheweg“: Aufhebung einer gewerblichen Baufläche

Mit der Aufhebung eines Teils des Gewerbegebietes werden keine Nutzungskonflikte erwartet. Aus dem Grund, dass durch die Aufhebung bestehende Nutzungen als Grünfläche bestehen bleibt.

#### Teiländerungsbereich 5 in Eschershausen, „Auf dem Kirchberg“: Darstellung eines Sondergebiets Wochenendhaus (SW)



Das Umfeld des Teiländerungsbereiches 5 ist durch Gartenland gekennzeichnet. Im Süden grenzt an den bisher als Gartenland genutzten Änderungsbereich landwirtschaftliche Fläche an. Da ein Wochenendhausgebiet vorbereitet wird und derzeit bereits Gebäude in dem Änderungsbereich bestehen werden keine Konflikte erwartet.

Nutzungskonflikte mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung beschränken sich auf gelegentlich auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen. Diese sind zur freien Landschaft jedoch zumutbar. Es wird davon ausgegangen, dass die Emissionen durch landwirtschaftliche Verkehre das ortsübliche und tolerierbare Maß nicht übersteigen werden.

#### Teiländerungsbereich 6 in Eschershausen, Ortsteil Scharfoldendorf, „Holzer Straße“: Darstellung einer gemischten Baufläche (M)

Bisher wird der Teiländerungsbereich 6 in Scharfoldendorf als Garten- bzw. Grünfläche genutzt. Das Umfeld ist ebenfalls durch Garten- bzw. Grünflächen genutzt sowie als landwirtschaftliche Fläche. Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden und gemischten Strukturen. Da die Bebauung der Grundstücke vorbereitet wird, fügt sich die Planung in die bestehenden Strukturen und das Nutzungsgefüge ein.

Durch die Darstellung einer gemischten Baufläche im Plangebiet werden Eingriffe in den Boden und den Naturhaushalt vorbereitet. Auf Ebene eines nachgeschalteten Bebauungsplanes werden Aussagen zu den Eingriffen getroffen und ggf. Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich ergriffen.

Nutzungskonflikte mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung beschränken sich auf gelegentlich auftretende Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen. Diese sind zur freien Landschaft jedoch zumutbar. Es wird davon ausgegangen, dass die Emissionen durch landwirtschaftliche Verkehre das ortsübliche und tolerierbare Maß an Immissionen nicht übersteigen werden.

#### Teiländerungsbereich 7 in Stadtoldendorf, „Linnenkämper Straße“: Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

Bisher wird die Fläche des Teiländerungsbereiches 7 als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Umgeben ist die Fläche im Norden von der Bahntrasse und anschließenden Wohnbebauung sowie im Osten von landwirtschaftlicher genutzter Fläche. Weitere angrenzende Nutzungen sind gewerbliche Bauflächen mit einer Event-Halle, einem Restaurant, Unternehmen und verschiedenen Sport- und Freizeiteinrichtungen. Da ein Gewerbegebiet vorbereitet wird, fügt sich die Planung in das bestehende Nutzungsgefüge ein. Die sich im Norden befindliche Wohnbebauung ist durch die Bahntrasse von der gewerblichen Baufläche abgetrennt und bereits durch die Bahntrasse vorbelastet. Die Lösung des Konfliktes wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesucht.

Mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Plangebiet werden Eingriffe in den Boden und den Naturhaushalt vorbereitet. Auf Ebene eines nachgeschalteten Bebauungsplanes werden Aussagen zu den Eingriffen getroffen und ggf. Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich ergriffen.

Nutzungskonflikte mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung beschränken sich auf gelegentlich auftretende Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen. Diese sind zur freien

Landschaft jedoch zumutbar. Es wird davon ausgegangen, dass die Emissionen durch landwirtschaftliche Verkehre das ortsübliche und tolerierbare Maß an Immissionen nicht übersteigen werden.

#### Teilbereich 8 in Stadtoldendorf „Rosenbuschweg“: Darstellung in eine Wohnbaufläche (W)

Derzeit wird die Fläche „Rosenbuschweg“ als Gartenland und als Weide genutzt und es befindet sich ein Wirtschaftsgebäude bzw. ein Stall auf der Fläche. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend Wohngebäude. In der weiteren Umgebung befinden sich Waldflächen und eine Parkanlage. Mit keinen der Nutzungen werden Konflikte erwartet. Die Wohnbauflächen integrieren sich in das angrenzende Nutzungsgefüge.

## 5.4 Verkehr und Mobilität

Die überregionale Anbindung der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf wird in Kapitel 5.1 beschrieben. Mit den Bundesstraßen B240 und B64 ist die Samtgemeinde an die Region angeschlossen. Beide Bundesstraßen erschließen eine Vielzahl an Ortschaften zudem untereinander und bindet die Gemeinde an Hameln, Holzminden und Einbeck an.

#### Teiländerungsbereich 1 in Lüerdissen, „Auf der Großen Breite“: Darstellung einer gewerblichen und einer gemischten Baufläche“ (G/M)

Das Plangebiet wird von den Straßen Ithbergstraße, Rottenweg und der B240 umschlossen. Nur die Ithbergstraße und der nördliche Abschnitt des Rottenweg erfüllen erschließungstechnische Funktionen. Aus diesem Grund ist das Plangebiet weitestgehend nicht an die Infrastruktur angebunden.

An der Ithbergstraße befindet sich eine Bushaltestelle, die die Ortschaft in Richtung Bodenwerder und Stadtoldendorf über Eschershausen anschließt.

Die Änderung der Fläche zu einer gewerblichen Baufläche ist mit einer Veränderung der Bestandssituation verbunden. Mit der Einrichtung einer Gewerbefläche wird sich der Ziel- und Quellverkehr erhöhen. Im Süden der Fläche verläuft die B240. Hierbei handelt es sich um eine klassifizierte Straße im anbaufreien Außenbereich. Eine Erschließung der gewerblichen Bauflächen wird voraussichtlich über die Ithbergstraße erfolgen.

#### Teiländerungsbereiche 2 und 3 in Eschershausen, Ortsteil Scharfoldendorf, „Kreisel Süd“ und „Kreisel Ost“: Darstellung einer gewerblichen Baufläche“ (G)

Im Bereich der Teiländerungsbereiche 2 und 3 befinden sich die „Lüerdisser Straße“, die „Ithstraße“, die Straße „Am Krümpel“ sowie die B240. Die Straße „Am Krümpel“ ist jedoch für die Erschließung eines Gewerbegebietes nicht geeignet. Vom Kreisverkehrsplatz geht eine Straße ab, die zur Erschließung des Teilbereiches 3 dienen wird.

Beim Teilbereich 2 muss eine Anbindung an das Klassifizierte Straßennetz noch erfolgen – ggf. auch vom Kreisverkehrsplatz aus.

Die nächstliegende ÖPNV-Haltestelle befindet sich in der Mitte der Ortschaft Scharfoldendorf ca. 10 Gehminuten entfernt.



Die Änderung der Fläche zu einer gewerblichen Baufläche ist mit einer Veränderung der Bestandssituation verbunden. Mit der Änderung der Flächen zu gewerblichen Bauflächen wird sich der Ziel- und Quellverkehr erhöhen. Im Norden der Flächen verläuft die B240 an die angeknüpft werden kann, ohne das weitere Straßen durch die gewerblichen Bauflächen belastete werden.

#### Teiländerungsbereich 4 in Eschershausen, „Wäscheweg“: Aufhebung einer gewerblichen Baufläche

Im Süden grenzt der Teiländerungsbereich 4 an die Straße „Wäscheweg“ an. Dadurch, dass in dem Bereich kein Gewerbe entstehen wird, werden keine Auswirkungen auf den Verkehr und die Mobilität erwartet. Die bestehende Nutzung hat keinerlei Auswirkungen auf den Verkehr und die Mobilität.

#### Teiländerungsbereich 5 in Eschershausen, „Auf dem Kirchberg“: Darstellung eines Sondergebiets Wochenendhaus (SW)

Der Teiländerungsbereich 5 ist bereits durch die Straße „Auf dem Kirchberg“ an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Die Straße ist nur teilweise vollständig ausgebaut, eventuell werden hier weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig. Mit der Ausweisung eines Sondergebiets Wochenendhaus wird der Verkehr zunehmen.

Die nächste ÖPNV-Haltestelle befindet sich in der Bahnhofstraße ca. 6 Gehminuten entfernt. Diese schließt Eschershausen in Richtung Wickensen, Stadtoldendorf, Holzminden, Holzen und Bodenwerder an.

#### Teiländerungsbereich 6 in Eschershausen, Ortsteil Scharfoldendorf, „Holzer Straße“: Darstellung einer gemischten Baufläche (M)

Der Teiländerungsbereich 6 ist bereits über die „Holzer Straße“ erschlossen. Daher sind mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Die nächste ÖPNV-Haltestelle befindet sich ca. 2 Gehminuten entfernt in der Mühlenstraße. Diese bindet die Ortschaft in Richtung Bodenwerder und Stadtoldendorf an.

#### Teiländerungsbereich 7 in Stadtoldendorf, „Linnenkämper Straße“: Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

Bisher ist der Änderungsbereich 7 nicht erschlossen. Das Plangebiet kann jedoch über die Linnenkämper Straße an den innerstädtischen sowie regionalen Verkehr angeschlossen werden. Die innere Erschließung des Gebiets wird in einem nachfolgenden Bebauungsplan erarbeitet.

Auf Flächennutzungsplanebene wird derzeit eine Fläche für eine überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße in Aussicht genommen. Dies ist die Weiterführung der von Westen kommenden Linnenkämper Straße. Die bestehende Umgehungsstraße (Linnenkämper Straße) ist derzeit nicht ausgelastet. Die interne Erschließungsstraße könnte als Fortführung der Umgehungsstraße genutzt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes geht mit einer Veränderung der Bestandssituation einher.



Teilbereich 8 in Stadtoldendorf „Rosenbuschweg“: Darstellung in eine Wohnbaufläche (W)

Der Teiländerungsbereich 8 kann über den „Rosenbuschweg“ erschlossen werden.

Innerhalb von 10 Gehminuten ist die nächstliegende ÖPNV-Haltestelle zu erreichen. Diese schließt den Siedlungsbereich in Richtung Bodenwerder und Stadtoldendorf an.

Alle Bauflächen haben Anschluss an das bestehende Straßennetz, sodass der Anschluss an den öffentlichen Verkehr möglich ist. Mit den Änderungen sind keine Straßen oder sonstige klassifizierte Verkehrsinfrastrukturen betroffen. Näheres wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und ggf. geregelt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden keine Konflikte erwartet.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

Teiländerungsbereich 1 in Lüerdissen, „Auf der Großen Breite“: Darstellung einer gewerblichen und einer gemischten Baufläche“ (G/M)

Die notwendige Ver- und Entsorgung innerhalb des Änderungsbereiches gilt es im Rahmen der Erschließung entsprechend herzustellen und an die bestehenden Leitungen in der Ithbergstraße bzw. im Rottenweg anzuschließen. Es wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Kapazitätsprobleme bestehen und das Plangebiet an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden kann. Eine planungsrechtliche Festsetzung von Flächen für Versorgungseinrichtungen wird ggf. auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes vorgenommen.

Teiländerungsbereiche 2 und 3 in Eschershausen, Ortsteil Scharfoldendorf, „Kreisel Süd“ und „Kreisel Ost“: Darstellung einer gewerblichen Baufläche“ (G)

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen gilt es im Rahmen der Erschließung entsprechend herzustellen und an die bestehenden Leitungen in der Lüerdisser Straße bzw. Ithstraße anzuschließen. Eine planungsrechtliche Festsetzung von Flächen für Versorgungseinrichtungen wird auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes vorgenommen.

Teiländerungsbereich 4 in Eschershausen, „Wäscheweg“: Aufhebung einer gewerblichen Baufläche

Der Aufhebungsbereich muss nicht an Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Teiländerungsbereich 5 in Eschershausen, „Auf dem Kirchberg“: Darstellung eines Sondergebiets Wochenendhaus (SW)

Für den Teiländerungsbereich 5 bestehen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße „Auf dem Kirchberg“. An diese können die Grundstücke angeschlossen werden. Es wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Kapazitätsprobleme bestehen und das Plangebiet an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden kann.

Teiländerungsbereich 6 in Eschershausen, Ortsteil Scharfoldendorf, „Holzer Straße“: Darstellung einer gemischten Baufläche (M)

Für den Teiländerungsbereich 6 bestehen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Holzer Straße. An diese können die Grundstücke angeschlossen werden. Es wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Kapazitätsprobleme bestehen und das neue Plangebiet an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden kann.

#### Teiländerungsbereich 7 in Stadtoldendorf, „Linnenkämper Straße“: Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

Im Plangebiet sind keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Diese werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet hergestellt. Es wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Kapazitätsprobleme bestehen und das neue Plangebiet an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden kann. Die planungsrechtliche Festsetzung von Flächen für Versorgungseinrichtungen wird möglicherweise im nachfolgenden Bebauungsplan vorgenommen. Für die kontrollierte und angemessene Ableitung von Niederschlagswasser werden ggf. im nachfolgenden Bebauungsplan konkrete Maßnahmen entwickelt und entsprechende Festsetzungen getroffen.

Im Teiländerungsbereich liegt ein Gefälle nach Westen in Richtung „Linnenkämper Straße“ vor. Daher sollte die Entwässerung in Richtung der vorhandenen Straße erfolgen. Dazu gilt es zudem im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes konkrete Regenrückhaltemaßnahmen zu entwickeln und entsprechende Festsetzungen zu treffen.

#### Teilbereich 8 in Stadtoldendorf „Rosenbuschweg“: Darstellung in eine Wohnbaufläche (W)

Der Teiländerungsbereich 8 in Stadtoldendorf kann über den Rosenbuschweg an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Es wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Kapazitätsprobleme bestehen und das neue Plangebiet an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden kann. Eine planungsrechtliche Festsetzung von Flächen für Versorgungseinrichtungen wird ggf. auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes vorgenommen.

## **6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange**

Ziel des vorliegenden Vorentwurfes (Umweltbericht Stufe 1) ist es, die Umweltbelange anhand einer Checkliste einer Kurzprüfung zu unterziehen, um bereits im Vorfeld mögliche Betroffenheiten von Umweltbelangen herauszuarbeiten. Auf dieser Basis können der Detaillierungsgrad des Umweltberichtes sowie mögliche Bearbeitungsschwerpunkte festgelegt werden.

Das Plangebiet setzt sich aus insgesamt acht Teiländerungsbereichen zusammen, die sich auf die Städte Stadtoldendorf und Eschershausen sowie die Gemeinde Lüerdissen verteilen. Für die einzelnen Änderungsbereiche können teilweise unterschiedliche Betroffenheiten bestehen. Die Betroffenheiten werden für die einzelnen Änderungsbereiche gesondert erläutert.

In der weiteren Ausarbeitung des Umweltberichtes werden allerdings auch diese Änderungsbereiche entsprechend detaillierter erläutert.



In der nachfolgenden Checkliste der Betroffenheiten ist der Änderungsbereich 4: „Wäsche-  
weg“, Gemeinde Eschershausen nicht berücksichtigt, da aufgrund der Änderungsinhalte  
(Aufhebung) keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten sind. In der  
weiteren Ausarbeitung des Umweltberichtes wird allerdings auch dieser Änderungsbereich  
entsprechend detaillierter erläutert.

## 6.1 Überschlägige Betroffenheitsbewertung

Tabelle 1 Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
<b>Schutzgüter</b>			
Arten und Lebensgemeinschaften	X		
Biotoptypen	X		
Biologische Vielfalt	X		
Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	X		
Flächeninanspruchnahme	X		
Oberflächengewässer			X
Klima / Luft	X		
Landschafts- / Ortsbild	X		
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung		X	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter			X
Wechselwirkungen		X	
<b>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</b>			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG	X		
Gebiete der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)	X		
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	X		
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		X	



Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		X	
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	X		
Naturparke gem. § 27 BNatSchG	X		
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		X	
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		X	
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		X	
<b>Sonstige</b>			
Vermeidung von Emissionen		X	
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		X	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		X	
Nutzung erneuerbarer Energien		X	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X	
Darstellung von Landschaftsplänen	X		
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebieten gem. § 53 WHG oder Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG)		X	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X	

## 6.2 Bemerkungen zur Checkliste

Es werden im Folgenden nur die Schutzgüter erläutert, für die eine Betroffenheit gesehen wird bzw. für die ein näherer Erläuterungsbedarf hinsichtlich der Betroffenheitseinstufung zu erkennen ist. Eine kurze Auswirkungsanalyse soll die zu erwartenden Konflikte verdeutlichen. Eine Vertiefung erfolgt nachfolgend im Umweltbericht.



## 6.2.1 Schutzgüter

### Arten- und Lebensgemeinschaften / Artenschutz

<b>Teiländerungsbereich 1: Lüerdissen, „Auf der Großen Breite“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerfläche mit angrenzenden Einzelbäumen, auch auf Fläche selbst einige wenige kleine Einzelbäume im Nordosten</li> <li>• Betriebsgelände mit Gebäuden im Nordosten</li> <li>• Vorbelastung durch südlich angrenzende Bundesstraße</li> <li>• Voraussichtlich artenarme Fläche mit Arten der Ackerlandschaft</li> </ul>
<b>Teiländerungsbereich 2: Eschershausen - „Kreisel Süd“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überschneidet sich im Süden mit Schwarzstorch Lebensraum (Stand Datengrundlage 2020). Die südlich angrenzende Lenne mit Ufergehölzen stellt einen hochwertigen Lebensraum dar.</li> <li>• Ackerfläche mit angrenzenden Einzelbäumen, kleinflächiger Gartenbereich im Südosten</li> <li>• Großteils voraussichtlich artenarmer Bereich mit Arten landwirtschaftlicher Flächen und kleinflächig gartenbewohnende Arten</li> </ul>
<b>Teiländerungsbereich 3: Eschershausen „Kreisel Ost“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schwarzstorch Lebensraum ca. 90 m südwestlich</li> <li>• Ackerfläche mit randlichen Einzelgehölzen und kleinflächig Straßen. Im Osten des Änderungsbereichs kleine Grünfläche mit Gehölzen</li> <li>• Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag der Samtgemeinde Eschershausen aus 2000 ist eine östliche Teilfläche als Grünland gekennzeichnet.</li> <li>• Arten der Ackerlandschaft und ggf. angrenzender Gärten zu erwarten</li> <li>• Aufgrund Vorbelastung durch Verkehr eher störungsunempfindliche Arten</li> </ul>
<b>Teilbereichsänderung 5: Eschershausen, „Auf dem Kirchberg“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schwarzstorch Lebensraum in etwa 150 m Entfernung Richtung Norden/ 140 m Richtung Südosten</li> <li>• Reich strukturiertes Gebiet mit Grünland, vielen Bäumen und Gärten mit kleinen Gebäuden. Daher vielfältige Fauna erwartet.</li> </ul>
<b>Teiländerungsbereich 6: Eschershausen, OT Scharfoldendorf, „Holzer Straße“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Änderungsbereich selbst etwa zur Hälfte (Nordwesten) Garten mit Einzelgehölzen und Hecken, Rest landwirtschaftliche Fläche</li> <li>• Grundsätzlich vielfältiges Artenspektrum möglich mit Arten der Gärten und der Äcker</li> </ul>
<b>Teiländerungsbereich 7: Stadtoldendorf, „Linnenkämper Straße“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerfläche und Grünland mit Gehölzstreifen (randlich und im Bereich des Parkplatzes), kleinflächig Parkplatz bzw. Lagerfläche, nördlich angrenzend Bahngleise</li> <li>• Arten der Offenlandstrukturen zu erwarten – Im Hinblick auf die Umgebung eher störungsunempfindlich. Ggf. auch Arten angrenzender Gehölzstrukturen</li> <li>• Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag der Samtgemeinde Stadtoldendorf aus 2009 als faunistisch wertvoller Bereich beschrieben, der weitestgehend aus Grünland besteht</li> <li>• Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet im Osten</li> <li>• Überschneidet sich im östlichen Bereich mit EU-Vogelschutzgebiet V68 „Sollingvorland“</li> </ul>
<b>Teiländerungsbereich 8: Stadtoldendorf, „Rosenbuschweg“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung als Weide mit kleinen Gebäuden und Baumbestand</li> <li>• Breitgefächertes Artenspektrum möglich: Arten der Weideflächen, Gehölzbewohner, Gebäudebrüter, Arten der angrenzenden Gärten</li> <li>• Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag der Samtgemeinde Stadtoldendorf aus 2009 teils als Waldfläche und teils als Grünland beschrieben.</li> </ul>

Bei allen oben genannten Änderungsbereichen werden Auswirkungen auf die Biotoptypen sowie die Arten und Lebensgemeinschaften erwartet, sofern durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglichte Bebauung umgesetzt wird.

Die Belange der Biotoptypen und insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich Tierarten des Offenlandes sind daher im Zuge der Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

### Potenzialkomplex Boden / Flächeninanspruchnahme

<b>Teiländerungsbereich 1: Lüerdissen, „Auf der Großen Breite“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gefälle Richtung Nordwest</li> <li>• Ca. 50 m südlich sowie im nordwestlichen Randbereich ist ein auentypischer Bereich gelegen</li> <li>• Ca. 570 m südlich ist ein Überschwemmungsgebiet gelegen</li> <li>• Historische Landnutzung; Acker, Wiese</li> <li>• Bodenzahl/Ackerzahl: 76/78</li> <li>• Im Nordwesten besteht eine Altlast (Altablagerung)</li> </ul> <p>Hauptsächlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lössgebiete, Mittlere Parabraunerde</li> <li>• Hohe bis äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit, daher besonders schutzwürdiger Boden Niedersachsens</li> <li>• sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion</li> <li>• nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine, übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine</li> <li>• Gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine</li> </ul> <p>Südöstlicher Bereich (ca. 1/5):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tonsteingebiete, Mittlere Pseudogley-Parabraunerde</li> <li>• Hohe Bodenfruchtbarkeit</li> <li>• sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion</li> <li>• wasserempfindlicher Ton und Tongesteine, geringe bis mittlere Setzungs-/Hebungsempfindlichkeit von Ton und Tongesteinen durch Schrumpfen/Quellen (Wassergehaltsänderungen), Hebung durch Kristallisationsdruck (infolge Pyritverwitterung/Gipsbildung)</li> <li>• Veränderlich feste, sehr mürbe bis mürbe Gesteine</li> </ul> <p>Nordwestlicher Bereich (ca. 1/5):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auenablagerungen, Mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley</li> <li>• hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit, daher besonders schutzwürdiger Boden Niedersachsens</li> <li>• Lockergesteine mit geringer Steifigkeit, geringe bis mittlere Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm (marine, brackische und fluviatile Sedimente)</li> <li>• Gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine, z.T. mit organischen Einlagerungen</li> </ul>
<b>Teiländerungsbereich 2: Eschershausen - „Kreisel Süd“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die südliche Hälfte befindet sich in auentypischem Bereich, Überschwemmungsgebiet entlang WRRL-Prioritätsgewässer/Schwerpunktgewässer Lenne südlich angrenzend. Entlang der Lenne bestehen zusätzliche Bewirtschaftungsbedingungen</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Historische Landnutzung Wiese, Garten/Siedlung, Acker</li> <li>• Gefälle von Nordost nach Südwest</li> <li>• Keine Altlasten im Änderungsbereich, jedoch etwa 200 m südlich</li> </ul> <p>Nordöstlicher Bereich (ca. 2/5 der Fläche):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fluviale und glazifluviale Ablagerungen, Mittlere Parabraunerde</li> <li>• Hohe bis äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit, daher besonders schutzwürdiger Boden Niedersachsens</li> <li>• sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion</li> <li>• nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine, übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine</li> <li>• Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert</li> </ul> <p>Südwestlicher Bereich (ca. 3/5 der Fläche):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auenablagerungen, Tiefer Gley</li> <li>• Hohe Bodenfruchtbarkeit</li> <li>• Lockergesteine mit geringer Steifigkeit, geringe bis mittlere Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm (marine, brackische und fluviale Sedimente)</li> <li>• Gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine, z.T. mit organischen Einlagerungen</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenzahl/Ackerzahl im Norden und Süden (ca. 2/3): 78/78,</li> <li>• Bodenzahl/Ackerzahl im mittleren Bereich (ca. 1/3): 56/50</li> <li>• für Gartenbereich Bodenzahl/Ackerzahl fehlend</li> </ul>
<p><b>Teiländerungsbereich 3: Eschershausen „Kreisel Ost“</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• „Gebiet mit potentiell wertvollen Rohstoffvorkommen. Eine genaue Bewertung ist hier mangels ausreichender Untersuchungsergebnisse noch nicht möglich. Von raumbedeutsamen Planungen in diesem Gebiet ist das LBEG rechtzeitig zu unterrichten.“ „Rohstoff Ölschiefer“ (in östlichem Bereich)</li> <li>• Überlagert sich im Südosten in kleinem Bereich mit auentypischem Bereich</li> <li>• Überschwemmungsgebiet ca. 130 m südwestlich entfernt</li> <li>• WRRL-Prioritätsgewässer/Schwerpunktgewässer „Lenne“ ca. 140 m südwestlich entfernt</li> <li>• Historische Landnutzung vorwiegend Acker</li> <li>• Bodenfruchtbarkeit größtenteils hoch bis äußerst hoch. Im Osten geringer.</li> <li>• Gefälle von Nord nach Süd.</li> <li>• Keine Altlastflächen im Änderungsbereich, im Südosten grenzt jedoch eine an.</li> <li>• Vielfältig ausgeprägter Boden</li> <li>• Bodenzahl/Ackerzahl: ca. zur Hälfte (im nördlichen, mittleren Bereich): 76/73, kleinere Bereiche; Südwest: 78/78, Mitte Ost: 70/67, Südost: 75/72</li> <li>• Großteils: nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine, übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine. Im Nordosten, im Bereich der Tonsteingebiete, Mittlerer Pseudogley-Pelosol: wasserempfindlicher Ton und Tongesteine,</li> </ul>



	<p>geringe bis mittlere Setzungs-/Hebungsempfindlichkeit von Ton und Tongesteinen durch Schrumpfen/Quellen (Wassergehaltsänderungen), Hebung durch Kristallisationsdruck (infolge Pyritverwitterung/Gipsbildung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Norden: Gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine</li> <li>• Im Süden: Mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies</li> <li>• Im Osten: Veränderlich feste, sehr mürbe bis mürbe Gesteine</li> </ul> <p>Nördlicher Bereich: Lössgebiete, Mitte: Tonsteingebiete, Südwesten: Fluviale und glazifluviale Ablagerungen. Für alle dieser Bereiche gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittlere Parabraunerde</li> <li>• sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion</li> <li>• hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit, daher besonders schutzwürdiger Boden Niedersachsens</li> </ul> <p>Restliche 2/5 im Osten des Gebiets:</p> <p>Vorwiegend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tonsteingebiete, Mittlerer Pseudogley-Pelosol, erodiert</li> <li>• seltener Boden, daher besonders schutzwürdiger Boden Niedersachsens</li> <li>• sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion und Bodenverdichtung</li> </ul> <p>Randlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auenablagerungen, Mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley</li> <li>• sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion</li> <li>• hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, daher besonders schutzwürdiger Boden Niedersachsens</li> </ul>
<p><b>Teilbereichsänderung 5: Eschershausen, „Auf dem Kirchberg“</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In ca. 150 m Entfernung Richtung Norden verläuft WRRL-Prioritätsgewässer und Schwerpunktgewässer „Lenne“ mit begleitendem Überschwemmungsgebiet und angrenzend auentypischem Bereich</li> <li>• Historische Landnutzung; Garten, Siedlung</li> <li>• Gefälle von Ost nach West</li> <li>• nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine, übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine</li> <li>• Keine Altlasten</li> </ul> <p>Nordöstliche Hälfte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenfruchtbarkeit gering</li> <li>• Karbonatsteingebiete, Flache Terra fusca-Parabraunerde</li> <li>• sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion</li> <li>• Mäßig harte Festgesteine</li> </ul> <p>Südwestliche Hälfte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenfruchtbarkeit mittel</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Silikatsteingebiete, Mittlere Pseudogley-Braunerde</li> <li>• sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion und Bodenverdichtung</li> <li>• Mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies</li> </ul> <p>Grünlandgrundzahl u. Bodenzahl für Nordwestlichen und Südöstlichen Bereich nicht vorliegend.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mitte Ost: Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl: 40/38</li> <li>• Mitte West: Bodenzahl/Ackerzahl: 56/50</li> </ul>
<p><b>Teiländerungsbereich 6: Eschershausen, OT Scharfoldendorf, „Holzer Straße“</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In ca. 155 m Entfernung Richtung Südwesten verläuft WRRL-Prioritätsgewässer und Schwerpunktgewässer „Lenne“ mit begleitendem Überschwemmungsgebiet und angrenzend auentypischem Bereich, der sich bis in die südwestliche Hälfte des Änderungsbereichs erstreckt</li> <li>• Historische Landnutzung; Garten, Siedlung</li> <li>• Hohe Bodenfruchtbarkeit</li> <li>• Keine Altlasten</li> <li>• Kein wesentliches Gefälle</li> <li>• Bodenzahl/Ackerzahl (im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche): 80/80</li> </ul> <p>Nordöstliche Hälfte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tonsteingebiete, Mittlere Pseudogley-Parabraunerde</li> <li>• sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion</li> <li>• wasserempfindlicher Ton und Tongesteine, geringe bis mittlere Setzungs-/Hebungsempfindlichkeit von Ton und Tongesteinen durch Schrumpfen/Quellen (Wassergehaltsänderungen), Hebung durch Kristallisationsdruck (infolge Pyritverwitterung/Gipsbildung)</li> <li>• Veränderlich feste, sehr mürbe bis mürbe Gesteine</li> </ul> <p>Südwestliche Hälfte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auenablagerungen, Tiefer Gley</li> <li>• Lockergesteine mit geringer Steifigkeit, geringe bis mittlere Setzungs-/Hebungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm (marine, brackische und fluviatile Sedimente)</li> <li>• Gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine, z.T. mit organischen Einlagerungen</li> </ul>
<p><b>Teiländerungsbereich 7: Stadtoldendorf, „Linnenkämper Straße“</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Höchster Punkt Mitte Nord, Gefälle insbesondere in Richtung Süden und Westen</li> <li>• Überschwemmungsgebiet ca. 170 m westlich entfernt</li> <li>• Historische Nutzung Anger, Trift, Koppelhude, Wiese, Acker</li> <li>• Bodenzahl/Ackerzahl vorwiegend: 58/52</li> <li>• Keine Altlasten in Änderungsbereich, jedoch westlich angrenzend an den Änderungsbereich</li> <li>• wasserempfindlicher Ton und Tongesteine: geringe bis mittlere Setzungs-/Hebungsempfindlichkeit von Ton und Tongesteinen durch Schrumpfen/Quellen (Wassergehaltsänderungen), Hebung durch Kristallisationsdruck (infolge Pyritverwitterung/Gipsbildung)</li> <li>• Veränderlich feste Gesteine mit Einlagerungen von wasserlöslichem Gipsstein, z.T. auch mäßig harte bis harte Festgesteinslagen</li> </ul>



	<p>Ca. 2/3 der Fläche (nördlicher Bereich):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tonsteingebiete, Flache Pelosol-Braunerde</li> <li>• hohe Bodenfruchtbarkeit</li> <li>• sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion</li> </ul> <p>Ca. 1/3 der Fläche (südlicher Bereich):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tonsteingebiete, Mittlere Braunerde</li> <li>• hohe Bodenfruchtbarkeit</li> <li>• hohe Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion</li> </ul>
<b>Teiländerungsbereich 8: Stadtoldendorf, „Rosenbuschweg“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelände Richtung Süden und Osten (Richtung Fließgewässer abfallend)</li> <li>• Auentypischer Bereich ca. 60 m südlich</li> <li>• Überschwemmungsgebiet ca. 240 m südwestlich</li> <li>• Historische Landnutzung: Acker</li> <li>• Tonsteingebiete, Flache Pelosol-Braunerde</li> <li>• sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion</li> <li>• Bodenzahl/Ackerzahl: 60/55</li> <li>• Keine Altlasten</li> <li>• nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine, übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine</li> <li>• Veränderlich feste Gesteine mit Einlagerungen von mäßig hartem bzw. hartem Festgestein</li> </ul>

Bei allen Änderungsbereichen ist durch die anvisierte Nutzung als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche, Wohnbaubaufläche oder Sondergebiet Wochenendhaus mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades zu rechnen. Es muss daher von einer Betroffenheit dieses Potenzialkomplexes ausgegangen werden.

Durch die zu erwartende Versiegelung ist eine natürliche Bodenentwicklung in diesen Bereichen nicht mehr möglich oder stark eingeschränkt, wodurch auch Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge Boden mit Bodenwasserhaushalt, Bodenfunktion, Bodenorganismen etc. entstehen.

Bei einigen Teilflächen handelt es sich außerdem um besonders schutzwürdige Böden.

Im Teiländerungsbereich 1: Lüerdissen besteht eine Altlast. Der Flächennutzungsplan schafft jedoch noch kein unmittelbares Baurecht. Eine vertiefte Untersuchung wird somit gegebenenfalls auf Bebauungsplanebene durchgeführt.

Durch die Planung wird die Inanspruchnahme von Flächen in den Änderungsbereichen vorbereitet. Es handelt sich dabei zumeist um Flächen, die bisher ackerbaulich genutzt werden und aus planungsrechtlicher Sicht kein Bauland sind. Weitere Nutzungen sind: Grünflächen/Gärten (Teiländerungsbereiche 4 und 5) und Weidefläche (Teiländerungsbereich 7).

Im Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodens sowie der Flächeninanspruchnahme stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation formulieren zu können.

## Landschaftsbild

<b>Teiländerungsbereich 1: Lüerdissen, „Auf der Großen Breite“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungsrandlage, im Südwesten von Lüerdissen, eingegrenzt durch die Ithbergstraße im Osten, die B240 im Südwesten und den Rottenweg im Norden</li> <li>• Im Bereich selbst: Ackerlandschaft mit angrenzenden Einzelbäumen im Nordwesten, Osten und Südwesten, Gehölzgruppe und Betriebsgelände mit Gebäuden im Nordosten</li> <li>• Richtung Norden und Osten lockere Siedlungsbebauung mit großen Grünflächen</li> <li>• Richtung Süden und Westen B240 und anschließend landwirtschaftliche Flächen. Ebenso Richtung Nordwesten landwirtschaftliche Flächen.</li> <li>• Gebiet von den landwirtschaftlichen Flächen mit Feldwegen großräumig einsehbar</li> </ul>
<b>Teiländerungsbereich 2: Eschershausen „Kreisel Süd“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungsrandlage von Scharfoldendorf – jedoch als nordwestlicher Ausläufer und nicht in Siedlungsbebauung eingebettet, zwischen Lüerdisser Straße und Lenne</li> <li>• Fläche selbst größtenteils landwirtschaftlich genutzt, kleinflächig im Südosten Gartenbereich</li> <li>• Norden: Kreisverkehr der B240/Lüerdisser Straße, dahinterliegend landwirtschaftliche Flächen</li> <li>• Osten: Lüerdisser Straße und Siedlungsstrukturen</li> <li>• Süden: Lenne mit dichtem Ufergehölz, dahinterliegend landwirtschaftliche Flächen</li> <li>• Westen: Kläranlage und landwirtschaftliche Flächen</li> <li>• Aufgrund dieser Strukturen von Nordosten, Norden sowie teilweise aus dem Nordwesten und Westen großräumig einsehbar.</li> <li>• Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag der Samtgemeinde Eschershausen aus 2000 mit den Leitzielen „Erhalt/Entwicklung von wertvollen Bereichen für Natur und Landschaft“ und „Entwicklung von Erholungsfunktionen“ aufgeführt sowie zusätzlich als „Gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Flächen für Natur und Landschaft“.</li> </ul>
<b>Teiländerungsbereich 3: Eschershausen „Kreisel Ost“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nördliche Siedlungsrandlage von Scharfoldendorf</li> <li>• Änderungsbereich selbst größtenteils landwirtschaftliche Fläche, kleinflächig Straße in der Mitte und an nördlicher Begrenzung sowie kleine Grünfläche mit Gehölzen im Osten des Gebiets.</li> <li>• Norden: Straße, dahinter landwirtschaftliche Flächen und B240</li> <li>• Osten: Gehölze und Imkerei, dahinter Straße und landwirtschaftliche Flächen</li> <li>• Süden: größtenteils Siedlung, nach Südosten und Südwesten straßenbegleitende Gehölze gefolgt von weiteren landwirtschaftlichen Flächen</li> <li>• Westen: Kreisverkehr, Straßen, dahinterliegend landwirtschaftliche Flächen und Kläranlage</li> <li>• Durch Gehölzstrukturen und Siedlungsfläche nach Süden weitestgehend abgeschirmt. Von Norden weiträumig einsehbar.</li> <li>• Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag der Samtgemeinde Eschershausen aus 2000 ist der Bereich der durch das Gebiet verlaufenden Ithstraße mit „Entwicklung von erholungswirksamen und landschaftsbildverbessernden Grünanlagen“ gekennzeichnet.</li> </ul>
<b>Teilbereichsänderung 5: Eschershausen, „Auf dem Kirchberg“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtrandlage von Eschershausen, südöstlicher Ortsrand</li> <li>• Änderungsbereich selbst strukturreich; Grünland, Bäume, Kleingärten</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Norden und Osten: Fortsetzung der Strukturen des Änderungsbereichs</li> <li>• Süden und Westen: Grünland und landwirtschaftliche Flächen mit wegbegleitenden Gehölzen, dahinterliegend Wald</li> <li>• Aufgrund der Gehölzstrukturen nur aus der Nähe sichtbar, vorhandene Wegebeziehungen</li> <li>• Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag der Samtgemeinde Eschershausen aus 2000 ist der Bereich als das Gebiet großflächig mit dem Leitziel „Entwicklung von Erholungsfunktionen“ gekennzeichnet und zusätzlich mit „Erhaltung der Landschaftsstruktur“</li> </ul>
<b>Teiländerungsbereich 6: Eschershausen, OT Scharfoldendorf, „Holzer Straße“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Östliche Siedlungsrandlage von Scharfoldendorf, südlich der Holzer Straße</li> <li>• Änderungsbereich selbst teils Garten mit wenigen Einzelgehölzen und Hecken, teils landwirtschaftliche Fläche</li> <li>• Nach Norden, Süden und Westen Siedlungsstrukturen angrenzend</li> <li>• Etwa 80 m südöstlich befindet sich die Ruthe mit sichtverschattender Ufervegetation</li> <li>• Gebiet daher von Nordosten und Osten sowie kleinflächig von Südosten von den dortigen landwirtschaftlichen Flächen mit Feldwegen einsehbar</li> </ul>
<b>Teiländerungsbereich 7: Stadtoldendorf, „Linnenkämper Straße“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungsrandlage, im Südosten der Stadt Stadtoldendorf, südlich angrenzend an die Bahnlinie gelegen</li> <li>• Von Norden, Süden und Westen durch Siedlungsfläche abgeschirmt</li> <li>• Lediglich von Osten kleinräumig (ca. 1 km<sup>2</sup>) auf Grünfläche einsehbar - weiter Richtung Osten folgt ein kleines Waldstück</li> </ul>
<b>Teiländerungsbereich 8: Stadtoldendorf, „Rosenbuschweg“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungsrandlage, im Nordwesten der Stadt Stadtoldendorf, südlich des Rosenbuschwegs</li> <li>• Richtung Norden: Siedlungsfläche</li> <li>• Richtung Osten: kleine Waldfläche, dahinterliegend weitere Siedlungsfläche</li> <li>• Richtung Süden: kleine Weidefläche, dahinterliegend kleine Waldfläche, dahinterliegend weitere Siedlungsfläche</li> <li>• Richtung Westen: landwirtschaftliche Fläche, dahinterliegend Waldfläche</li> <li>• Somit größtenteils sichtverschattet. Wesentliche Sichtbeziehungen lediglich entlang des Rosenbuschwegs Richtung Stadtmitte</li> </ul>

Alle Änderungsbereiche liegen in Siedlungsrandbereichen, allerdings mit unterschiedlichen Qualitäten hinsichtlich der Beurteilungskriterien wie Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Im späteren Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Landschaftsbildes stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen hinsichtlich möglicher Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und ggf. Kompensation formulieren zu können.

### Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass archäologische Bodendenkmäler angetroffen werden. Zurzeit liegen jedoch keine Kenntnisse über das Vorkommen von Bodendenkmälern vor.



Sofern sich im Verfahren keine weiteren Erkenntnisse ergeben, müssen die kulturellen und sonstigen Schutzgüter als nicht betroffen eingestuft werden.

### Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die natur- und landschaftsbezogenen Erholungsfunktionen werden durch die Planänderung voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

### 6.2.2 Schutzgebiete

<b>Teiländerungsbereich 1: Lüerdissen, „Auf der Großen Breite“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Naturschutzgebiet „Lenne“ liegt ca. 730 m südlich des Änderungsbereichs</li> <li>• Das FFH-Gebiet „Lenne“ befindet sich ca. 750 m südlich des Änderungsbereichs</li> <li>• Das FFH-Gebiet „Ith“ ist an nächster Stelle ca. 1,2 km nördlich des Änderungsbereichs gelegen</li> <li>• Das Landschaftsschutzgebiet „Sollingvorland-Wesertal“ umgibt Lüerdissen und ist an nächster Stelle ca. 20 m westlich des Änderungsbereichs gelegen – das LSG umgibt den Änderungsbereich im Westen</li> <li>• Das EU-Vogelschutzgebiet „Sollingvorland“ umgibt Lüerdissen und ist an nächster Stelle ca. 30 m westlich des Änderungsbereichs gelegen</li> <li>• Der Naturpark „Solling-Vogler im Weserbergland“ befindet sich etwa 800 m südwestlich des Änderungsbereichs</li> </ul>
<b>Teiländerungsbereich 2: Eschershausen „Kreisel Süd“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Südlich angrenzend befindet sich das Naturschutzgebiet „Lenne“</li> <li>• Das Landschaftsschutzgebiet „Sollingvorland-Wesertal“ liegt im Süden und Nordwesten</li> <li>• Das EU-Vogelschutzgebiet „Sollingvorland“ liegt im Süden und Nordwesten</li> <li>• Das FFH-Gebiet „Lenne“ befindet sich südlich</li> <li>• Das FFH-Gebiet „Ith“ befindet sich etwa 1,5 km nordöstlich</li> </ul>
<b>Teiländerungsbereich 3: Eschershausen „Kreisel Ost“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet „Lenne“ befindet sich ca. 130 m südwestlich</li> <li>• Das Landschaftsschutzgebiet „Sollingvorland-Wesertal“ grenzt im Norden an</li> <li>• Das EU-Vogelschutzgebiet „Sollingvorland“ eckt im Nordosten an Änderungsbereich an</li> <li>• Das FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet „Ith“ befindet sich etwa 900 m nordöstlich</li> </ul>
<b>Teilbereichsänderung 5: Eschershausen, „Auf dem Kirchberg“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet „Lenne“ befindet sich etwa 150 m nördlich</li> <li>• Das Landschaftsschutzgebiet „Sollingvorland-Wesertal“ befindet sich ca. 430 m westlich</li> <li>• Das EU-Vogelschutzgebiet „Sollingvorland“ liegt in ca. 340 m Entfernung Richtung Südwesten</li> </ul>
<b>Teiländerungsbereich 6: Eschershausen, OT Scharfoldendorf, „Holzer Straße“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet „Lenne“ befindet sich etwa 150 m südwestlich</li> <li>• Das FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet „Ith“ befindet sich etwa 1,4 km nordöstlich</li> <li>• Das Landschaftsschutzgebiet „Sollingvorland-Wesertal“ befindet sich an nächster Stelle ca. 400 m östlich des Änderungsbereichs</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das EU-Vogelschutzgebiet „Sollingvorland“ befindet sich an nächster Stelle etwa 390 m östlich des Änderungsbereichs</li> </ul>
<b>Teiländerungsbereich 7: Stadtoldendorf, „Linnenkämper Straße“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Naturschutzgebiet „Holzberg, Denkiehäuser Wald, Heukenberg“ ist ca. 600 m entfernt Richtung Süden gelegen</li> <li>• Das Landschaftsschutzgebiet „Sollingvorland-Wesertal“ umgibt die Stadt Stadtoldendorf und grenzt direkt östlich an den Änderungsbereich an</li> <li>• Das EU-Vogelschutzgebiet V68 „Sollingvorland“ umgibt die Stadt Stadtoldendorf und ragt im Osten des Änderungsbereichs in diesen hinein</li> <li>• Das FFH-Gebiet „Holzberg bei Stadtoldendorf, Heukenberg“ ist ca. 635 m südlich des Änderungsbereichs gelegen</li> </ul>
<b>Teiländerungsbereich 8: Stadtoldendorf, „Rosenbuschweg“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Naturpark „Solling-Vogler im Weserbergland“ umgibt den Änderungsbereich weiträumig</li> <li>• Das Landschaftsschutzgebiet „Sollingvorland-Wesertal“ befindet sich etwa 230 m westlich, wo auch das EU-Vogelschutzgebiet „Sollingvorland“ liegt.</li> <li>• Das FFH-Gebiet „Holzberg bei Stadtoldendorf, Heukenberg“ befindet sich etwa 1,7 km südöstlich des Änderungsbereichs</li> </ul>

Die Flächennutzungsplanänderungen befinden sich teilweise in geringer Entfernung von Natura 2000-Gebieten. Durch die Flächennutzungsplanänderungen ist jedoch mit keinen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu rechnen, da durch diese kein Baurecht entsteht und somit kein direkter Eingriff in die Schutzgüter und den hier benannten Schutzgebieten erfolgt.

Der Änderungsbereich an der Linnenkämper Straße überschneidet sich jedoch mit einem EU-Vogelschutzgebiet.

Genauere Auswirkungen sind im späteren Umweltbericht aufzuzeigen.

### 6.2.3 Klimaschutz

Die Thematik des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung werden in der weiteren Ausarbeitung des Umweltberichtes gewürdigt.

## 6.3 Fazit

Nach derzeitigem Bearbeitungsstand muss damit gerechnet werden, dass mit der Planänderung Beeinträchtigungen der Umweltbelange Boden, Arten, Biototypen und Landschaftsbild verbunden sind.

Eine genaue Analyse und Bewertung der Konfliktpunkte erfolgt im späteren Umweltbericht. Dort werden neben einer Ermittlung der Erheblichkeit und der Schwere der möglichen Beeinträchtigungen auch Möglichkeiten zur Konfliktlösung und Festsetzungsmöglichkeiten aufgezeigt, um die aufgeführten Schutzgüter hinreichend zu würdigen.

## 7 Städtebauliche Werte, Kosten

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich entsprechend der städtebaulichen und planerischen Zielsetzungen. Im Einzelnen werden für die Teiländerungsbereiche folgende Darstellungen getroffen:

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Teiländerungsbereich 1: „Auf der großen Breite“ in Lüerdissen (G/M)	ca. 2,2 ha
• Gewerbliche Baufläche	ca. 1,7 ha
• Gemischte Baufläche	ca. 0,5 ha
Teiländerungsbereich 2: „Kreisel Süd“ in Eschershausen (G)	ca. 7,3 ha
Teiländerungsbereich 3: „Kreisel Ost“ in Eschershausen (G)	ca. 13,2 ha
Teiländerungsbereich 4: „Wäscheweg“ in Eschershausen (Aufhebung GE)	ca. 0,75 ha
Teiländerungsbereich 5: „Auf dem Kirchberg“ in Eschershausen (SW)	ca. 1,7 ha
Teiländerungsbereich 6: „Holzer Straße“ in Scharfoldendorf (M)	ca. 0,3 ha
Teiländerungsbereich 7: „Linnenkämper Straße“ in Stadtoldendorf (G)	ca. 7,3 ha
Teiländerungsbereich 8: „Rosenbuschweg“ in Stadtoldendorf (W)	ca. 0,3 ha

Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf entstehen der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungs- und Planungskosten hinausgehen.

Stadtoldendorf, den \_\_. \_\_. 2023  
 Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf  
 Der Samtgemeindebürgermeister

(Siegel)

-----  
 (Anders)