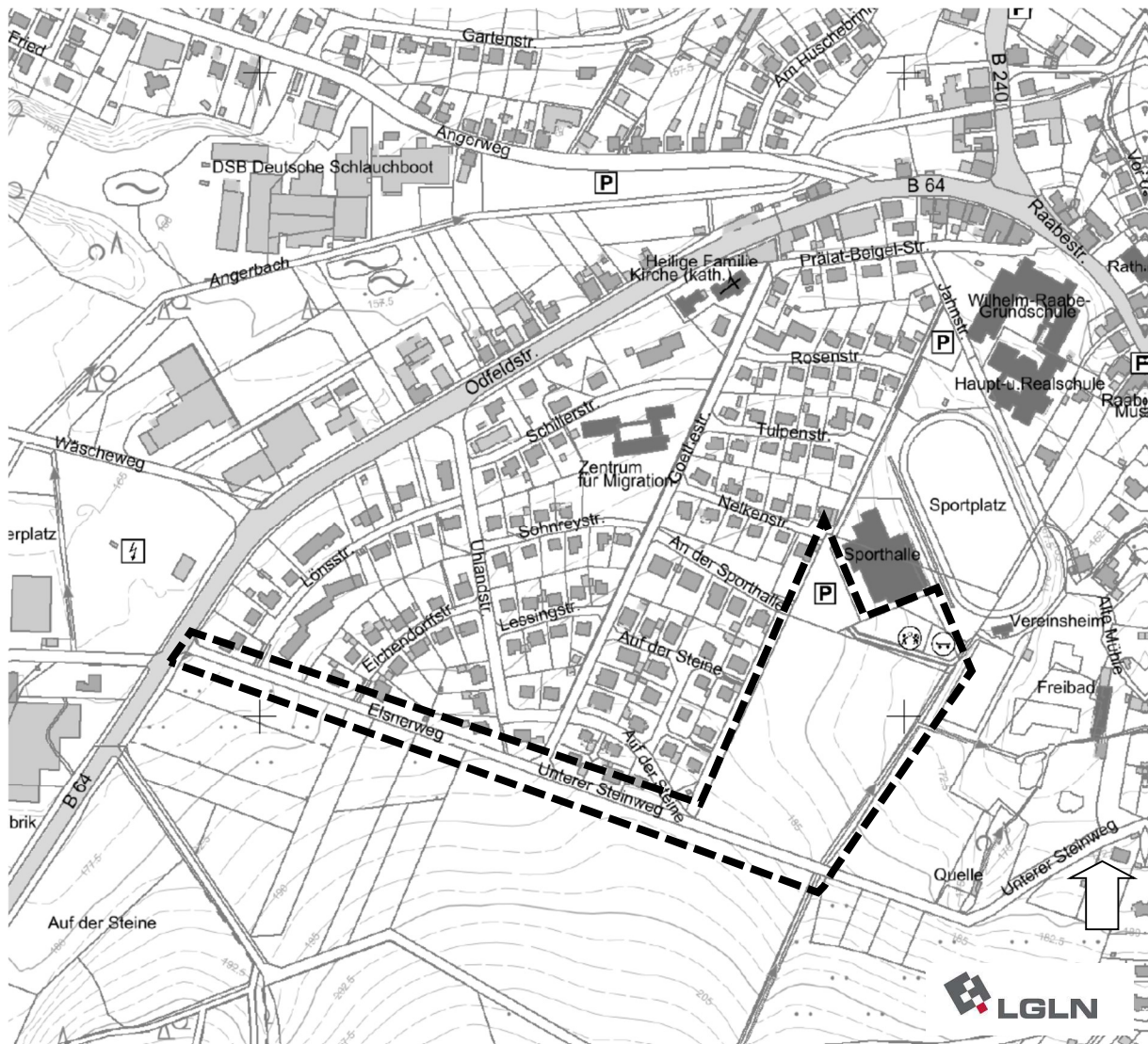


**Samtgemeinde
Eschershausen-Stadtoldendorf
6. Änderung des Flächennutzungsplans
Stadt Eschershausen
Begründung
VORENTWURF 07-2025**



Übersichtsplan (Kartengrundlage AK5)



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoeehler@t-online.de
www.peter-flaspoeehler.de

Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf
6. Änderung des Flächennutzungsplans
Begründung

Bauleitplanung:

Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf
Kirchstraße 4
37627 Stadtoldendorf

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
STADTPLANER & ARCHITEKT
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoeehler@t-online.de
www.peter-flaspoeehler.de



MITGLIED DER
ARCHITEKTENKAMMER
NIEDERSACHSEN
EL-Nr. 11.835 Architekt
EL-Nr. 19.166 Stadtplaner

Flächennutzungsplanbegründung gem. § 2a Nr. 1 BauGB

1	Vorbemerkungen, Grundlagen und Einflüsse.....	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Anlass und Geltungsbereich.....	5
1.3	Aufgabe und Rechtswirkung des Flächennutzungsplans und der Flächennutzungsplanänderung	7
1.4	Zustand des Plangebiets und Einflüsse	8
1.5	Ziele der Raumordnung	9
1.6	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Holzminden	10
1.7	Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen	10
2	Planungsinhalt	11
2.1	Städtebauliches Konzept, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung.....	11
2.2	Darstellungen der 6. Flächennutzungsplanänderung	12
2.3	Flächen	14
3	Auswirkungen und Hinweise	14
3.1	Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	14
3.2	Ver- und Entsorgung	14
3.3	Archäologische Hinweise	15
3.4	Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund	15
3.6	Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel.....	16
3.7	Immissionsschutz	16
3.8	Eingriffsbilanz.....	16

Umweltbericht

Ein Umweltbericht liegt zur Vorentwurfsfassung noch nicht vor!

1 Vorbemerkungen, Grundlagen und Einflüsse

1.1 Rechtsgrundlagen

Für die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf sind die folgenden **Rechtsgrundlagen** maßgeblich:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225),
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225),
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9),
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289; 2024 Nr. 13),
- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

Technische Regelwerke, auf die Bezug genommen wird, können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

1.2 Anlass und Geltungsbereich

Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Der Landkreis Holzminden beabsichtigt, als verantwortlicher Schulträger für die weiterführenden Schulen, die Schullandschaft neu zu ordnen. In diesem Zusammenhang hat der Kreistag des Landkreises Holzminden am 26.02.2024 u. a. beschlossen, dass das **Schulzentrum Nord in Eschershausen als vierzügige OBS/IGS mit einem gymnasialen Zweig** neu errichtet wird. Als Standort für den geplante Neubau sind derzeit unbebaute Grundstücksflächen am südwestlichen Rand von Eschershausen vorgesehen, die an die bebaute Ortslage anschließen.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen für dieses kommunale Investitionsvorhaben zu schaffen, sind die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 035 „Schulzentrum“, Stadt Eschershausen erforderlich.

Seit Gründung der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf ist dort die Zuständigkeit für die Flächennutzungsplanung angesiedelt. Der **Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans** wurde durch Samtgemeinderat am 11.06.2024 gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 035 ist Aufgabe der Stadt Eschershausen. Hierzu wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Eschershausen am 29.08.2024 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Bauleitplanung wird gem. § 2 BauGB im „Normalverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. Es soll ein **Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 2 BauGB** durchgeführt werden.

Der Landkreis hat inzwischen das für den Schulneubau vorgesehene Grundstück erworben und durch die Stadt ist die Verfügbarkeit von Grundstücksflächen zum Ausbau des *Elsnerwegs* abgeklärt worden. Es liegen somit die Rahmenbedingungen vor, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Schulneubau in Eschershausen zu schaffen

Geltungsbereich

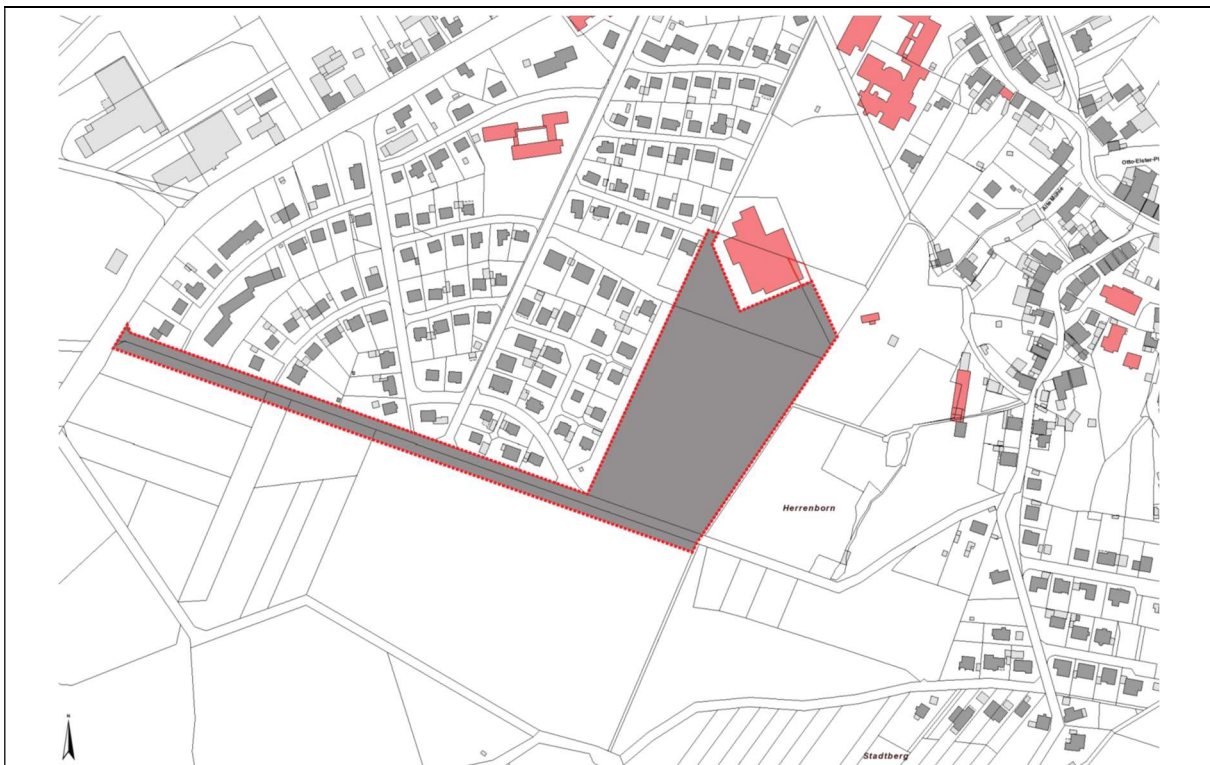
Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans liegt im Gebiet der Stadt Eschershausen. Es umfasst das für den Schulneubau vorgesehene Grundstück (Flurstück 459/4, Flur 4, Gemarkung Eschershausen), das sich südlich der bestehenden Kreissporthalle und westlich des Wohngebiets *Auf der Steine* befindet.

Der Änderungsbereich wird im Norden bis an das bestehende Turnhallegebäude herangeführt, um dort gegebenenfalls erforderliche Korrekturen der FNP-Darstellungen vornehmen zu können.

In den Geltungsbereich wird der *Elsnerweg* einbezogen. Hierbei handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Weg, der von der *Odfeldstraße* (Bundesstraße 64 – B 64) abzweigt und am südlichen Rand der bebauten Ortslage verläuft. Diese Straße soll zum Zwecke der verkehrlichen Erschließung des neuen Schulzentrums ausgebaut werden. Für den Fall, dass die bestehende Parzellenbreite des *Elsnerwegs* von ca. 8 m nicht ausreicht, um die erforderlichen Verkehrsfunktionen aufzunehmen, werden die nördlichen Teilflächen der südlich an den *Elsnerweg* angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in das Plangebiet einbezogen.

Das auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu ändernde Gebiet war der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss als Anlage beigefügt und ist Bestandteil der Beschlussfassung.

Allgemeine städtebauliche Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung des Schulzentrums Nord zu schaffen.



Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans

Quelle: Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf)

1.3 Aufgabe und Rechtswirkung des Flächennutzungsplans und der Flächennutzungsplanänderung

Aufgabe des Flächennutzungsplans (FNP) ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, in diesem Fall der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf für das gesamte Samtgemeindegebiet in Form der **Art der Bodennutzung** flächenbezogen in den Grundzügen dargestellt.

Der FNP erzielt keine unmittelbaren **Rechtswirkungen** gegenüber Dritten, insbesondere schafft der FNP kein Baurecht. Er ist eine planerische Vorgabe für die nachfolgenden verbindlichen Bebauungspläne sowie für die Planungen anderer Planungsträger und Fachbehörden. Erst durch die Festsetzungen eines verbindlichen Bebauungsplans werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans rechtskräftig ausgeformt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf, damit genügend Ausgestaltungsspielraum für die verbindlichen Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne verbleibt.

Sobald und soweit sich ein **Planungserfordernis** ergibt, kann der Flächennutzungsplan in Teilbereichen geändert oder auch neu aufgestellt werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Standortvarianten

Der Kreistag hat beschlossen, eine Weiterführende Schule im Sekundarbereich I in Eschershausen zu errichten. Die Frage nach Alternativstandorten außerhalb der Stadt Eschershausen stellt sich auf der Ebene der gemeindlichen Bauleitplanung nicht. Es ist Aufgabe der Stadt Eschershausen bzw. der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf den Beschluss des Kreistags - der auch durch die zuständigen gemeindlichen Ratsgremien getragen wird - auf der gemeindlichen Ebene umzusetzen.

Geeignete Alternativstandorte in ausreichender Flächengröße, die gegebenenfalls im Rahmen der Innenentwicklung mobilisiert werden könnten, bestehen innerhalb der Stadt Eschershausen nicht.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist besonders geeignet, weil es verfügbar ist und eine ausreichende Flächengröße aufweist. Es ist bereits durch die bestehende Bauleitplanung als öffentliche Infrastrukturfläche vorgesehen, da der derzeit noch gültige Bebauungsplan den Bereich als *öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz* festsetzt. Darüber hinaus grenzt die Fläche an bestehende öffentliche Infrastruktureinrichtungen, wie die Kreissporthalle, den Skatepark und das Schwimmbad, sodass ein städtebaulich bereits durch öffentliche

Infrastruktur geprägter Bereich erweitert und aufgewertet wird. So können hinsichtlich der Nutzungsverflechtungen und ÖPNV-Anbindung Synergieeffekte genutzt werden.

Die geplante neue Straßenanbindung über den *Elsnerweg* ist sinnvoll, da diese Verkehrsführung zukünftig zusätzlich bereits im Flächennutzungsplan dargestellte, südlich angrenzte Bauflächen verkehrlich anbinden kann.

1.4 Zustand des Plangebiets und Einflüsse

Das für den Schulneubau vorgesehene Grundstück stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Der *Elsnerweg* ist auf ca. 4 m Breite bituminös befestigt. Bis auf einzelne Bäume und Sträucher südlich des Wegs und im Bereich der Kreissporthalle liegt kein weiterer Gehölzbestand im Plangebiet vor.

Der *Elsnerweg* verläuft leicht in östliche Richtung ansteigend. Das zur Bebauung vorgesehene Flurstück 459/4 fällt vom höchsten Geländepunkt im Südwesten bis zum niedrigsten Geländepunkt im Nordosten topographisch recht stark ab. Der Höhenunterschied beträgt etwa 20 m auf einer Länge von ca. 230 m.



Luftbild mit Kennzeichnung des Planbereichs

Quelle: GOOGLE

Südlich und östlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Nördlich des *Elsnerwegs* und westlich des zur Schulbebauung vorgesehenen *Grundstücks* befindet sich Wohnbebauung, die in den entsprechenden Bebauungsplänen als *allgemeine*

Wohngebiete (WA) festgesetzt sind. Im Anschluss an die angrenzende Kreissporthalle bestehen Sportplätze sowie östlich davon das städtische Freibad.

Im südlichen Anschluss an die Sporthalle befindet sich der Sporthallenparkplatz sowie östlich davon ein Spielplatz und der Skatepark Eschershausen.

1.5 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung sind im Wesentlichen im **Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP)** und in den Regionalplänen bzw. **Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP)** enthalten. Das LROP trifft keine relevanten Aussagen für diese Bauleitplanung.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Holzminden



Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Holzminden

(Ausschnitt, unmaßstäbliche Darstellung)

Quelle: Landkreis Holzminden

Das **RROP für den Landkreis Holzminden** ist neu aufgestellt worden und am 29.01.2024 durch die Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft getreten. Das RROP legt Eschershausen

Grundzentrum fest. In den Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Eschershausen ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

Die Bauleitplanung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer weiterführenden Schule im Sekundarbereich I schaffen. Dies korrespondiert mit der zentralörtlichen Funktionszuweisung als Grundzentrum. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans und die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen somit nicht in Konkurrenz zu den Zielen der Raumordnung.

1.6 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Holzminden

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist ein eigenständiger Fachplan auf der Ebene der Landkreise, der die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beinhaltet. Die planungsrelevanten Inhalte des LRPs sind im Teil B der Begründung dem **Umweltbericht (liegt noch nicht vor)** dargelegt.

1.7 Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen stellt im für den Schulneubau vorgesehenen Bereich westlich ein **Sondergebiet Erholung** und östlich eine **Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage** dar.

Der *Elsnerweg* wird durch die Darstellung von **Wohnbauflächen** sowie **gemischten Bauflächen** überlagert.

Im nördlichen Bereich sind der bestehende Parkplatz der Kreissporthalle als **Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz** und der Bereich des Spielplatzes und der Skateranlage als **Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz** dargestellt.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für das Schulbauprojekt zu schaffen, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan erfolgt zeitgleich zur verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren.

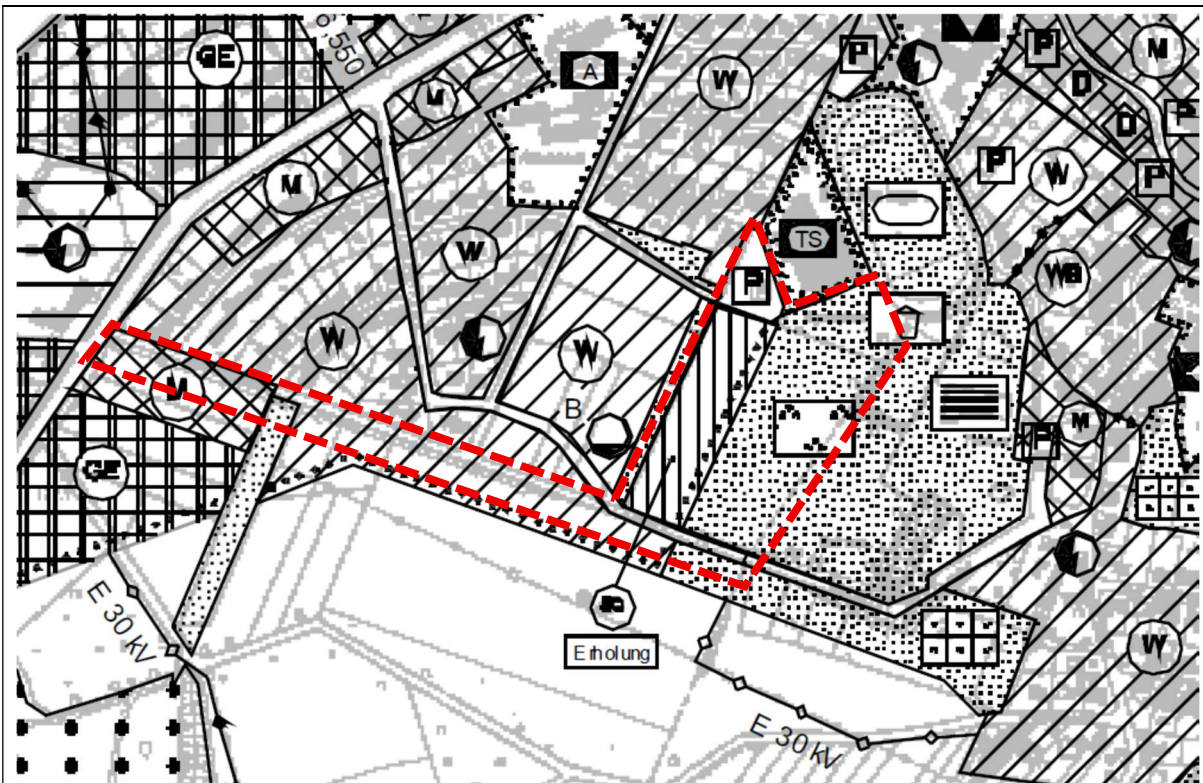


Abbildung bisher wirksame Flächennutzungsplandarstellung mit Kennzeichnung des Plangebiets der 6. Flächennutzungsplanänderung durch rote Strichellinie
(unmaßstäbliche Darstellung)

Quelle: Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf

2 Planungsinhalt

2.1 Städtebauliches Konzept, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Übergeordnete Zielsetzung des Schulträgers ist es, die in seinem Verantwortungsbereich liegende Schullandschaft neu zu ordnen und in diesem Zusammenhang in Eschershausen eine Weiterführende Schule im Sekundarbereich I zu errichten. Diese Planung stellt eine neue städtebauliche Entwicklung dar, für die bislang die planungsrechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen nicht vorliegen. Hieraus resultiert für die Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf und die Stadt Eschershausen ein Planungserfordernis, da es Aufgabe der Gemeinde ist, im Rahmen der Bauleitplanung die bauliche und

sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten.

Die bisher vorliegenden Planungen des Schulträgers sehen die Errichtung eines viergeschossigen Schulgebäudes mit den dazugehörigen, Parkplätzen, Nebenflächen und direkter Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung über den *Elsnerweg* vor.

Die zum Zwecke der Schaffung des Planungsrechts für dieses kommunale Investitionsvorhaben durchgeführte Bauleitplanung erfolgt insbesondere unter folgenden Zielsetzungen:

- Berücksichtigung der Belange des Bildungswesens, der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen und der unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer;
- Die Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile;
- Berücksichtigung der Belange der Baukultur und des Orts- und Landschaftsbildes;
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege;
- Die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen;
- Dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Insbesondere sollen landwirtschaftlich genutzte Böden nur im erforderlichen Umfang umgenutzt werden;
- Der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts;
- Die Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung;
- Der gerechten Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander.

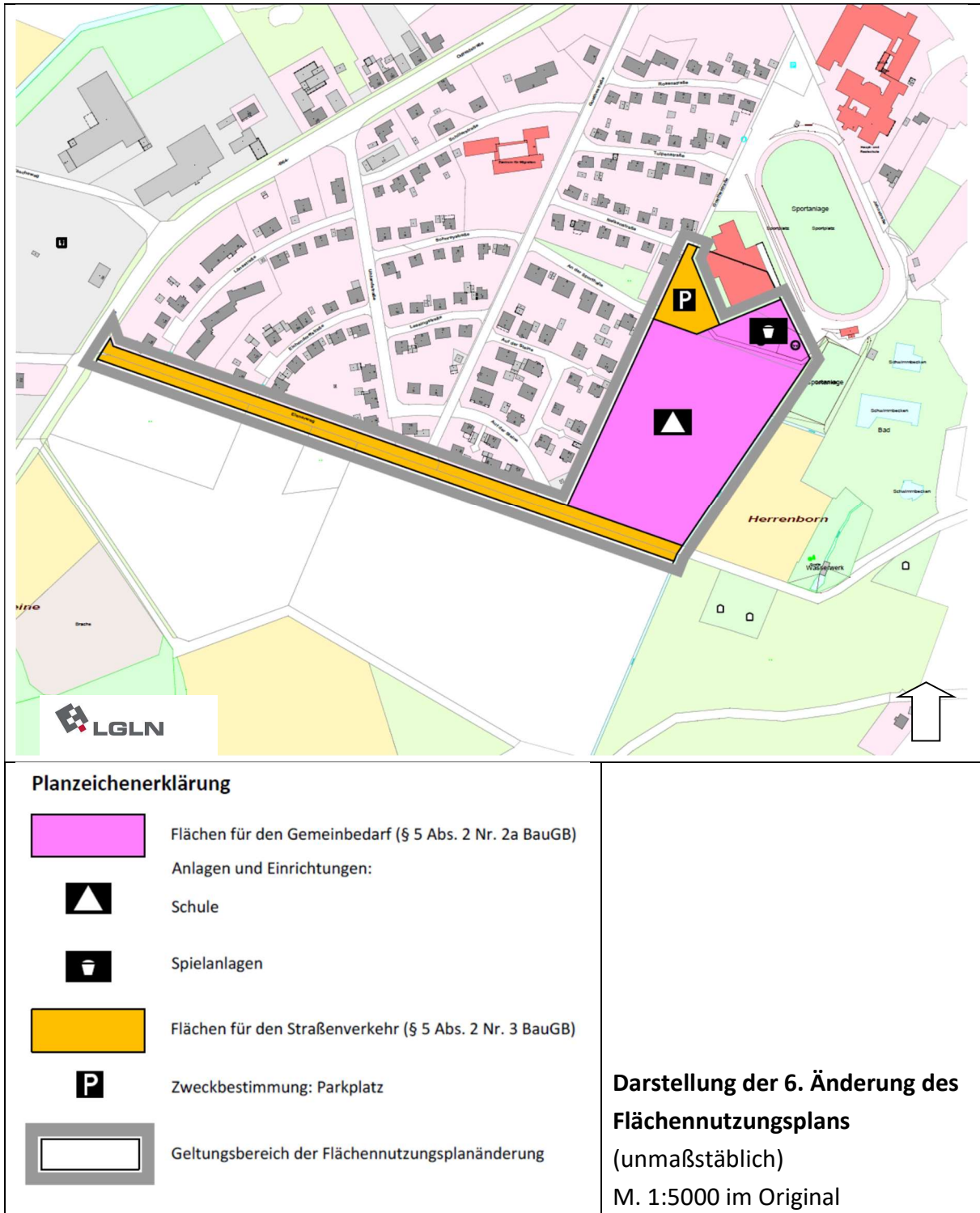
Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bzw. landwirtschaftlicher Nutzflächen erfolgt, da Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand oder Baulücken gehören, nicht im erforderlichen Umfang vorliegen.

2.2 Darstellungen der 6. Flächennutzungsplanänderung

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für das Schulbauprojekt zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Zukünftig wird der Flächennutzungsplan **Flächen für den Gemeinbedarf** ergänzt durch das Symbol **Anlagen und Einrichtungen: Schule** gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB anstelle des *Sondergebiets* und der *Grünfläche* darstellen.

Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf
6. Änderung des Flächennutzungsplans
Begründung

Die Bereiche des Spielplatzes und der Skateranlage werden in den Änderungsbereich einbezogen und ebenfalls als **Flächen für den Gemeinbedarf**, ergänzt durch das Symbol **Spielanlagen** dargestellt.



Der bestehende Parkplatz wird als **Flächen für den Straßenverkehr mit der Zweckbestimmung Parkplatz** übernommen.

Im Bereich des bestehenden *Elsnerwegs* wird die Darstellung **Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge (Straßenverkehr)** gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in den Flächennutzungsplan aufgenommen, um zu verdeutlichen, dass der *Elsnerweg* die wesentliche Erschließungsfunktion für das neue Schulzentrum übernehmen soll.

2.3 Flächen

Durch diese 6. Flächennutzungsplanänderung werden Grundstücksflächen mit einer Fläche von **ca. 3,43 ha** überplant. Im Rahmen dieser FNP-Änderung werden **Flächen für den Gemeinbedarf** im Umfang von **ca. 2,38 ha** und **Flächen für den Straßenverkehr** im Umfang von **ca. 1,05 ha** dargestellt.

3 Auswirkungen und Hinweise

3.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet soll über den *Elsnerweg* und im weiteren Verlauf über die *Bundesstraße 64* an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden werden.

Zur Bauleitplanung soll eine **Verkehrsuntersuchung** erarbeitet werden. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens sollen zwei Erschließungsvarianten betrachtet werden:

- Variante eins, Zufahrt und Abfahrt über den *Elsnerweg* (mit Wendepplatz an der Schule)
- Variante zwei, Zufahrt über den *Elsnerweg* und Abfahrt durch das bestehende Wohngebiet.

Es soll weiterhin die Frage geklärt werden, ob im Einmündungsbereich *Elsnerwegs* mit der Bundesstraße zusätzliche Maßnahmen (z. B. Verlängerung der Abbiegespur etc.) erforderlich sind und welchem Querschnitt der *Elsterweg* ausgebaut werden sollte.

Das neue Schulzentrum wird an das Netz des ÖPNV angeschlossen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

3.3 Archäologische Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) zutage treten, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Holzminden oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.4 Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und für möglichst kurze Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auch auf den NIBIS® Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie) verwiesen.

Bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, ist eine Bodenkundliche Baubegleitung i. S. DIN 19639 von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen zu beauftragen.

3.5 Arten- und Biotopschutzschutz

Es ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder

sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Zu dieser Bauleitplanung soll ein **artenschutzrechtliche Fachbeitrag** wird auf der Grundlage einer Kontrolle der Lebensraumfunktionen vor Ort und einer faunistischen Potenzialanalyse erarbeitet werden. Auf Grundlage dieses Gutachtes werden die erforderlichen Hinweise und Maßnahmen in den Umweltbericht (**liegt noch nicht vor**) übernommen.

3.6 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Holzminden zu unterrichten.

3.7 Immissionsschutz

Zur Bauleitplanung wird eine **schalltechnische Untersuchung** erarbeitet. Im Rahmen des Schallgutachtens sollen die durch das geplante Vorhaben verursachten Geräuschemissionen an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung quantifiziert und beurteilt werden. Planinduzierter Verkehr kann ebenfalls auf die Wohnbauflächen einwirken und soll in zwei Varianten untersucht werden.

3.8 Eingriffsbilanz

Zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird ein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB erarbeitet. **Der Umweltbericht liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor.** Er wird zur Entwurfsfassung gemäß § 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen und nach dem entsprechenden Beschluss der Ratsgremien veröffentlicht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird auch um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Mit den Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau einer Schule mit der dazugehörigen Infrastruktur und Erschließungsanlagen am Ortsrand von Eschershausen geschaffen. Dadurch werden insbesondere

Bodenversiegelungen planerisch vorbereitet. Da die voraussichtlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden als erheblich im Sinne des Gesetzes eingestuft werden, muss die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG angewendet werden.

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird bei der Erarbeitung des **Umweltberichts (liegt noch nicht vor)** erfolgen. Grundlage hierzu wird die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ sein, herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag (2013). Bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird der Bestand vor und nach Durchführung der Planung sowie die sich aus dem derzeitigen Planungsrecht ergebenden Möglichkeiten berücksichtigt. Den Biotoptypen in Niedersachsen gemäß DRACHENFELS, O. v. (2021) werden in diesem Modell Wertfaktoren zugeordnet. Diese Wertfaktoren ergeben durch Multiplikation mit der Eingriffsflächengröße eines Biotops im Plangebiet einen Flächenwert. Der Flächenwert der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ebenfalls aus dem Produkt aus Kompensationsfläche und dessen Wertfaktor. Die Kompensation ist erreicht, wenn Eingriffs-Flächenwert und Kompensations-Flächenwert in etwa übereinstimmen. Derzeit kann überschlägig ein **externer Kompensationsbedarf von ca. 1,5 ha überschlägig prognostiziert** werden. Das Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird in die Entwurfsfassung der Begründung der 6. Flächennutzungsplanänderung übernommen.