

Bauherrn ihre Fassaden passend zu den Dächern gestalten. Somit ergeben sich auch für die Fassadengestaltung gewisse Vorgaben, ohne dass besondere Regelungen dafür getroffen werden.

#### **b) Höhen**

Die Höhenlage der Häuser wird begrenzt, um eine ortsuntypische Bebauung und Unzutraglichkeiten zwischen benachbarten Häusern zu vermeiden. Typisch für die traditionelle, von der Landwirtschaft geprägte Bebauung in Marklendorf sind liegende Gebäude ohne Sockel. Dabei soll es bleiben. Außerdem entstehen Unzutraglichkeiten z. B. wenn ein Haus ohne Keller gebaut wird und das Nachbarhaus mit einem Sockel mit 1,40 m über Geländeoberfläche. Deshalb wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf im Mittel höchstens 0,80 m über der Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche begrenzt.

Die Festsetzung der Sockelhöhe "im Mittel ... über der gewachsenen Geländeoberfläche" knüpft an die Regelung des § 16 Abs. 1 NBauO an.

#### **c) Versickerung von Niederschlagswasser**

Durch die örtliche Bauvorschrift werden außerdem ökologische Anforderungen im Plangebiet geregelt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll wie das Oberflächenwasser der Straßen an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, wird in der örtlichen Bauvorschrift eine entsprechende Regelung getroffen.

### **4. Öffentliche Verkehrsflächen**

Ziel der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen ist eine geordnete Verkehrserschließung der Flächen, auf denen eine Bebauung geplant ist.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Bundesstraße B 214 aus über den Berkhofer Weg. Die Erschließungsstraße wird von Osten nach Westen in das Plangebiet hineingeführt. Um die geplante Versickerung im Straßenseitenraum gewährleisten zu können, wird eine Straßenbreite von 8 m festgesetzt. Am Ende der Straße ist eine Wendeanlage erforderlich.

Im Westen des Plangebiets zweigt eine etwas schmalere Stichstraße nach Norden ab, um die beiden Grundstücke im Norden zu erschließen. Ein Wendepplatz ist am Ende der Straße nicht notwendig. Pkw können auf den Grundstücken wenden. Das Müllfahrzeug muss nicht in die Straße hineinfahren. Der Müll muss zur Stichstraße gebracht werden. Das ist bei der Entfernung von rd. 40 m zumutbar.

Von dieser Erschließungsstraße aus wird nach Norden eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Über sie können der geplante Spielplatz und die öffentliche Grünfläche erreicht werden.

### **5. Öffentliche und private Grünflächen: Spielplatz, Waldrand und Pflanzstreifen**

Ziel des Bebauungsplanes ist, die neuen Ortsränder einzugrünen und einen harmonischen Übergang von der geplanten Bebauung zum vorhandenen Wald zu schaffen. Dafür werden die Flächen am Rand des Plangebiets als öffentliche und private „Grünflächen“ mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Plangebiet wird ein öffentlicher Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren erforderlich. Der Spielplatz soll von allen Grundstücken gut erreichbar sein. Er wird daher in der Grünfläche am Nordwestrand des Plangebiets angeordnet. Die festgesetzte Fläche ist ca. 600 m<sup>2</sup> groß.

Am Nordrand des Plangebiets soll durch die Grünfläche auch ein Abstand zu der geplanten Bebauung eingehalten werden. Die Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Waldrand“. Sie kann zum Teil mit einheimischen Sträuchern bepflanzt werden, aber auch einer Eigenentwicklung überlassen werden. In der Grünfläche sollen Wege zu dem geplanten Spielplatz und zum Waldrand entstehen.

Am West- und Südrand wird als Übergang in die freie Landschaft eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ festgesetzt. Die Flächen sollen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen bepflanzt werden

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen hat die am Rand der Ortslage gelegene, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche geringe Bedeutung. Durch die Anpflanzungen in den Hausgärten und auf den öffentlichen und privaten Grünflächen werden neue, artenreichere Lebensräume geschaffen. Die Flächen sollen im übrigen durch die Bepflanzung mit Laubgehölzen so aufgewertet werden, dass sie als Ausgleichsmaßnahme für die Bodenversiegelung im Plangebiet dienen.

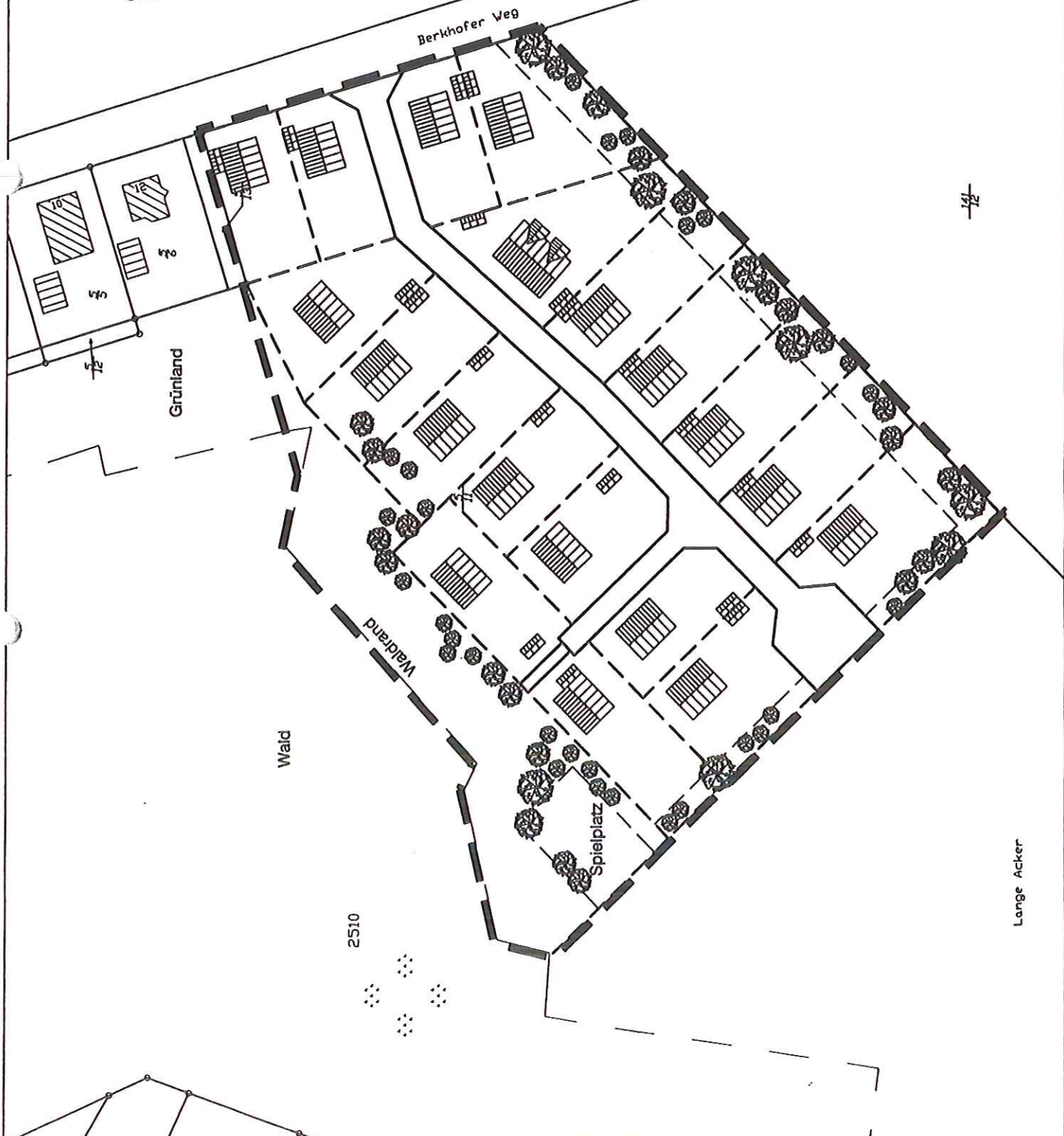


94

# Gemeinde Buchholz Bebauungsplan Nr. 16 "Berkhofer Weg" Bebauungsvorschlag

Bearbeitung:

Kornfeldstraße 14A  
20449 Heesener  
D-20511 44 82 89  
E-Mail: [elke@geffers.de](mailto:elke@geffers.de)  
Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
Elke Geffers  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitektur



1/2

Lange Acker

2510

Grünland

Wald

Berkhofer Weg

Wald

Spielplatz

## 6. Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Anteil (%)
Wohngebiet nördlich der Straße	9.924		
Wohngebiet südlich der Straße	7.051		
<b>Summe Nettobauland</b>		<b>16.975</b>	<b>66,9%</b>
private Grünfläche am West- und Südrand	2.156	<b>2.156</b>	<b>8,5%</b>
Planstraße	1.870		
Stichweg nach Nordosten	306		
Fußweg	45		
<b>Summe Verkehrsflächen</b>		<b>2.221</b>	<b>8,8%</b>
Abstandsfläche zum Wald	3.418		
Spielplatz	600		
<b>Summe Grünflächen</b>		<b>4.018</b>	<b>15,8%</b>
<b>GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETS</b>		<b>25.370</b>	<b>100,0%</b>

## IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Gemeinde kann über die Flächen im Plangebiet verfügen. Zur Durchführung des Bebauungsplans muss sie die geplanten öffentlichen Straßen, den Fuß- und Radweg und die öffentlichen Grünflächen herstellen.

Die Kosten dieser Maßnahmen sollen aus der Erlösen gedeckt werden, die der Gemeinde beim Verkauf der geplanten Baugrundstücke an Bauinteressenten zufließen.

### 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Aufgrund des notariell beurkundeten Kaufangebots, das der private Grundstückseigentümer der Gemeinde gemacht hat, verfügt die Gemeinde über die Flächen im Plangebiet. Die Flächen können daher ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans parzelliert werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

## V. Abwägung

### Vorbemerkung

In diesem Abschnitt wird eingehend dargestellt, dass der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt (vgl. zum folgenden Gaentzsch, Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rn 67). Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis. Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials.

In der ersten Stufe erfolgt also die **Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**. Die Gemeinde hat alle öffentlichen und privaten Belange,

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden zu ermitteln und zusammenzustellen.

Die wichtigsten öffentlichen Belange, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, wenn sie von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden, sind in § 1 Abs. 5 Satz 2, Ziffer 1 - 10 BauGB aufgelistet. Im vorliegenden Fall müssen berücksichtigt werden:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
4. die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
7. gemäß § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens ... sowie das Klima,
8. die Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf diese Belange werden im folgenden dargestellt. Zunächst werden in Abschnitt V.A die öffentlichen Belange ohne die Umweltbelange behandelt und anschließend in einem gesonderten Abschnitt V.B die Umweltbelange.

Die betroffenen privaten Belange werden in Abschnitt V.C dargestellt.

In der zweiten Stufe erfolgt die **zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials** (Abschnitt V.D). Ein Teil der Gewichtung, insbesondere der verschiedenen Auswirkungen des Bebauungsplans auf ein und denselben Belang, erfolgt schon bei der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Bei der zusammenfassenden Gewichtung geht es um die Abwägung der beteiligten Belange gegeneinander und untereinander. Hier kommt die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde zur Geltung. Es ist Sache der Gemeinde, die städtebaulichen Ziele zu setzen. Mit ihnen bestimmt sie, welches Gewicht einzelnen Belangen in der konkreten Situation zukommt. Das Ergebnis muss ein abgewogener Plan sein.

## **A. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)**

### **1. Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

#### **a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs**

Die Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt III.4. (S. 15) erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

#### **b) Ver- und Entsorgung**

Träger der Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Fallingbostal (WVF). Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden. Die **Löschwasserversorgung** für das Wohngebiet wird im Rahmen der Wasserversorgung sichergestellt. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 besteht im Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass die Gefahr der Brandausbreitung bei der offenen Bauweise im Plangebiet klein ist. Der Landkreis Soltau-Fallingbostal hat ergänzend dazu mitgeteilt, dass bei Annahme einer kleinen Brandausbreitungsgefahr folgende Voraussetzung eingehalten wird:

- Mindestens feuerhemmende Bauweise der Umfassungswände und ausnahmslos harte Bedachung (auch Nebengebäude, wie z. B. Wintergärten, Carports usw.)

Träger der **Elektrizitätsversorgung und der Gasversorgung** ist die AVACON AG. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung der Leitungsnetze versorgt werden.

Träger des **Kommunikationsnetzes** ist die Deutsche Telekom AG. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Plangebiet und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich der Telekom angezeigt werden.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist der Landkreis Soltau-Fallingbostal. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass dort Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren können. Das gleiche gilt für die Erreichbarkeit der Grundstücke durch die **Deutsche Post AG**.

Träger der **Abwasserbeseitigung** ist die Samtgemeinde Schwarmstedt. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Kanalnetzes entsorgt werden.

### c) Oberflächenentwässerung

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1. (S. 8)! Da es für das Plangebiet keine Vorflut gibt, muss das Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert werden. Das Oberflächenwasser von den geplanten Straßen soll in Mulden versickert werden. Auch das Oberflächenwasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, muss versickert werden. Dies wird verbindlich in der örtlichen Bauvorschrift vorgeschrieben.

## 2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind Einzel- und Doppelhäusern. Damit soll vielfältigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden. Insgesamt entstehen rd. **1,71 ha Netto-Wohnbauland**. Nach dem Bebauungsvorschlag können darauf **ca. 19 Baugrundstücke** entstehen. Damit leistet der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag zur **Befriedigung der Wohnbedürfnisse in der Gemeinde Buchholz (Aller)**. Das ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans.

## 3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Für das Plangebiet ist ein öffentlicher **Kinderspielplatz** für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren erforderlich. Der Bedarf wird im einzelnen durch das Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 06.12.1973 (Spielplatzgesetz) geregelt. Danach ist für die als WA festgesetzten Flächen ein Spielplatz mit einer nutzbaren Fläche von 2 % der maximal zulässigen Geschossfläche erforderlich. Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse (Z) und dem zulässigen Ausbau des Dachgeschosses (2/3). Zu der nutzbaren Fläche des Spielplatzes sind die Nebenflächen hinzuzurechnen (ca. ein Drittel der Gesamtfläche). Aus der folgenden Berechnung ergibt sich ein Flächenbedarf von rd. **215 m<sup>2</sup>**. Dieser Bedarf wird innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche am Nordwestrand gedeckt, die rd. 600 m<sup>2</sup> groß ist.

### Berechnung des Spielplatzbedarfs

Art des Baugebiets	Größe m <sup>2</sup>	zul. Geschoss- fläche m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (ein Vollgeschöß)	16.975	7.087
Nutzbare Spielplatzfläche ( 2 % der zul. GF)		142
Zuschlag für Nebenflächen (ein Drittel der Gesamtfläche)		71
<b>Benötigte Spielplatzfläche insgesamt</b>		<b>214</b>

## 4. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden rd. 2,5 ha Acker der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Der Eigentümer ist bereit, die Fläche für die bauliche Nutzung abzugeben. Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das ist mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange bereits bei der 14. Änderung des Flächennutzungsplans, 17. Teiländerung abgestimmt worden.

## 5. Forstwirtschaft

Die geplante Wohnbebauung rückt an den vorhandenen Wald im Norden des Plangebiets heran. Im vorliegenden Fall wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Waldrandes durch die Schaffung einer Grünfläche als „Pufferzone“ auf den an den Wald angrenzenden Flächen vermieden.

Im Nordosten verspringt der Wald in einem spitzen Dreieck nach Süden. Hier gibt es zwei Grundstücke, die auf wenigen Metern nur einen Abstand von ca. 10 m zum Wald einhalten. Damit auch hier mindestens ein Abstand von 20 m zum Wald eingehalten wird, wurde die Baugrenze um 10 m nach Süden verschoben.

Durch die geplante Bebauung verliert der Wald in einem Teilbereich seine Funktion als Ortsrandeingrünung. Aus der Sicht der Gemeinde ist dies eine geringe Beeinträchtigung. Außerdem wird durch den geplanten Pflanzstreifen diese Beeinträchtigung zum größten Teil kompensiert.

## **6. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile**

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von ca. 19 Baugrundstücken für Wohnhäuser werden Bürger in **Marklendorf** gehalten, die sonst in anderen Orten bauen würden, und es kommen neue Bürger in den Ort. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Gemeinde. Es sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.



## **B. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange**

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Dieser Planungsleitsatz ist für die Gemeinde ein Optimierungsgebot (so Gaentzsch, Berl. Komm. z. BauGB, § 1 Rn. 43). Die Gemeinde ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Einzelbelange, die bei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und bei Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen sind, sind insbesondere gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 und 7 BauGB

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und
- gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima.

### **1. Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen, Umweltvorsorge**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern vor allem die Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen (Immissionsschutz). Sie erfordern auch die Umweltvorsorge. Folgende Aufgabenbereiche sind besonders zu berücksichtigen:

- die Reinhaltung der Gewässer,
- die Abfallbeseitigung,
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

#### **a) Reinhaltung der Gewässer**

Im Plangebiet muss die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächenwassers gewährleistet bleiben.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das wird durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss außerdem gewährleistet sein, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei der geplanten Wohnbebauung ist eine Verunreinigung des Oberflächenwassers nicht zu erwarten.

Zur Reinhaltung des Grundwassers muss außerdem gewährleistet sein, dass auf den Grundstücken kein Oberflächenwasser versickert wird, das stark verunreinigt ist. Dies ist bei der geplanten Nutzung des Plangebiets durch Wohngebäude nicht zu erwarten.

#### **b) Abfallentsorgung**

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine weitgehende Vermeidung und eine geordnete Entsorgung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Soltau-Fallingb. gewährleistet.

### **c) Lärmbekämpfung**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Das festgesetzte Wohngebiet (WA) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen. Emittierende Nutzungen mit Gewerbelärm, die zu unzumutbaren Belästigungen führen könnten, sind im Plangebiet und seiner Nachbarschaft weder vorhanden noch geplant.

**Verkehrslärm** wird im Plangebiet durch die Bundesstraße 214 (B 214) nördlich des Plangebiets und durch die geplante Erschließungsstraße verursacht:

- Der Verkehr auf der Erschließungsstraße im Plangebiet ist gering. Es wird sich überwiegend um Pkw-Verkehr während der Tageszeit handeln. Davon gehen keine erheblichen Belästigungen aus.
- Auf der B 214 betrug der DTV im Jahre 1995 5.513 Kfz./Tag (Verkehrsmengenkarte 1995). Dafür liegt die Straße aber auch mindestens 150 m vom Rand des geplanten WA entfernt. Über diese Entfernung nimmt der Verkehrslärm so stark ab, dass von der B 214 ebenfalls keine erheblichen Belästigungen ausgehen.

## **2. Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)**

In § 1a BauGB ist aufgeführt, welche umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 1 BauGB,
- Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen gem. § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB,
- Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gem. § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

### **a) Bodenschutzgebot**

Gem. § 1a Abs. 1 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sparsam bedeutet, dass vor allem naturhafter Boden für Zwecke, die mit einer Versiegelung verbunden sind, nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden darf, wie es dem Wohl der Allgemeinheit unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belangen gegen- und untereinander entspricht. Im vorliegenden Fall stehen für die geplante Bebauung nur die an die Ortslage von Marklendorf angrenzenden Ackerflächen zur Verfügung.

Schonend bedeutet, dass bei der erstmaligen unvermeidbaren Inanspruchnahme noch naturhaften Bodens nach Möglichkeiten zu suchen ist, die Versiegelung gering zu halten. Mit der Festsetzung einer niedrigen GRZ von 0,25 im WA bleibt die Gemeinde unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete von 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Die Größe der ausgewiesenen Fläche ergibt sich aus der Notwendigkeit, Flächen für neue Wohnbaugrundstücke für den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung und einen gewissen Zuzug von außen bereitstellen zu müssen.

### **b) Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen**

In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind gem. § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auch die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts zu berücksichtigen.

Der Freiraumplan zum Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt enthält keine Darstellungen oder Planungen für das Plangebiet und seine Umgebung. Sonstige umweltschutzbezogene Pläne gibt es für das Plangebiet nicht.

### c) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

In der Abwägung sind nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

§ 8a BNatSchG, der das Verhältnis der Eingriffsregelung des BNatSchG zum BauGB regelt, enthält jedoch für die städtebauliche Planung keine eigenständige Eingriffsregelung. Er verweist vielmehr auf die Vorschriften des BauGB zurück: Sind, wie im vorliegenden Fall, auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans **Eingriffe in Natur und Landschaft** zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB umfassen auch Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (vgl. § 200a BauGB).

Als sachinhaltliche Anforderungen an die städtebauliche Planung ergeben sich aus § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 8a Abs. 1 BNatSchG die „**Vermeidung**“ und der „**Ausgleich**“ von „**Eingriffen in Natur und Landschaft**“. Beide Gesetzesbestimmungen enthalten zu diesen Tatbestandsmerkmalen keine Erläuterungen. Es ist deshalb geboten, auf die Bestimmungen der Naturschutzgesetze zurückzugreifen:

§ 7 Abs. 1 Nieders. Naturschutzgesetz (NNatG) legt zunächst fest: **Eingriffe** im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild *erheblich* beeinträchtigen können.

Aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ergibt sich: Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, **vermeidbare** Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege **auszugleichen**, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ergänzend ergibt sich aus § 8 NNatG: „Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.“

Aus § 8 Abs. 2 Satz 4 BNatSchG ergibt sich: Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Aus diesen Vorschriften ergeben sich folgende Anforderungen an die Entscheidung der Gemeinde über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft müssen unterlassen werden. Ein Vorhaben muss so gestaltet werden, dass die Auswirkungen auf Natur und Landschaft so gering wie möglich sind. (**Vermeidungs- und Minimierungsgebot**)
- Unvermeidbare Beeinträchtigungen müssen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (**Ausgleichspflicht**).

§ 1a Abs. 3 BauGB legt fest, wie der Ausgleich erfolgt: Durch Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Gemeinde an den „**Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) herausgegeben hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer). Sie werden im folgenden kurz als „Hinweise“ bezeichnet. Sie sollen nach den Vorstellungen des NLÖ „landesweit zu einer einheitlichen praxisorientierten Vorgehensweise beitragen“ (Vorwort, S. 2).

Die Gemeinden arbeiten, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, ... **Grünordnungspläne** zur Vorbereitung oder Ergänzung ihrer Bauleitplanung ... aus und führen sie im Rahmen ihrer Zuständigkeit durch (§ 6 Satz 1 NNatG).

## Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im vom Eingriff betroffenen Raum

Der vom Eingriff betroffene Raum ist im vorliegenden Fall das Plangebiet des Bebauungsplans. Bei den Freiflächen im Plangebiet, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, handelt es sich um Sandäcker (AS). Das sind keine wertvollen Biotopstrukturen. Sandäcker haben nur eine geringe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde hält daher die Ausarbeitung eines **Grünordnungsplans** zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege **nicht** für erforderlich (§ 6 NNatG).

Die Bedeutung des Schutzguts „**Arten und Lebensgemeinschaften**“ ergibt sich aus dem von der Planung betroffenen Biotoptyp. Der „Sandacker (AS)“ ist ein naturferner Biotoptyp, der für die Erhaltung und Entwicklung einer artenreichen Flora und Fauna nur geringe Bedeutung hat. Er wird nach den „Hinweisen“ als Bereich mit geringer Bedeutung (Wertstufe 3) eingestuft.

Das Schutzgut „**Boden**“ hat bei Acker aufgrund des „Natürlichkeitsgrads“ allgemeine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Wertstufe 2).

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Es geht daher nur um das Grundwasser. Die Flächen im Plangebiet werden nach den „Hinweisen“ als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut „**Wasser**“ eingestuft (Wertstufe 2), d. h. als beeinträchtigte Grundwassersituation durch Siedlung und ackerbauliche Nutzung.

Das Plangebiet wird nach den „Hinweisen“ als wenig beeinträchtigter Bereich, d. h. als Fläche von Bedeutung für das Schutzgut „**Luft**“ eingestuft (Wertstufe 2).

Das Plangebiet wird nach den „Hinweisen“ als beeinträchtigter Bereich, d. h. als Fläche von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut „**Landschaftsbild**“ bewertet (Wertstufe 2). Es handelt sich um Bereiche, deren naturtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar vermindert oder überformt, im wesentlichen aber noch erkennbar ist.

## Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Anschluss an Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt wiederum schutzgutbezogen die Beschreibung der Beeinträchtigungen, der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen und der Ausgleichsmaßnahmen.

Beim Schutzgut „**Arten- und Lebensgemeinschaften**“ hat der Acker nur eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Wertstufe 3). Durch die geplante Bebauung wird aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche am Ortsrand (ca. 2,5 ha) ein Baugebiet (WA). Die Fläche geht als Lebensraum für die vorhandenen Pflanzen und Tiere verloren. Der Verlust an Freiflächen wird durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl von 0,25 begrenzt. Auf den Baugrundstücken verbleiben große Freiflächen, die als Hausgärten neuen Lebensraum für andere Pflanzen und Tiere bieten: Rasen, Gemüse, Obstbäume und Obststräucher ersetzen das Getreide. Der Gartenrotschwanz ersetzt die Feldlerche.

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch die Umwandlung von Ackerflächen mit einer Größe von 2,5 ha in Wohngrundstücke und Verkehrsflächen **nicht**. Die neuen Biotope haben dieselbe Wertstufe 3 wie die vorhandenen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „**Boden**“ entstehen durch die Versiegelung. Der Bebauungsplan trifft jedoch folgende Vorkehrungen, um diese Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu vermindern:

- Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,25, durch Eingrenzung der überbaubaren Flächen und durch den Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen wird die Flächenversiegelung so weit wie möglich eingegrenzt.
- Die öffentlichen Verkehrsfläche sollen nur in einer möglichst geringen Breite so befestigt werden, dass eine vollständige Versiegelung erfolgt. Die verbleibende Fläche soll Randstreifen aus Schotterrassen und Sickermulde werden.
- Durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen wird ein Teil des Plangebiets von der baulichen Nutzung und der damit verbundenen Versiegelung ausgenommen.

Trotz der geplanten Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen können im Plangebiet 0,8 ha durch die geplante Bebauung und durch die Straßen versiegelt werden. Durch diese Versiegelung wird das Schutzgut „Boden“ erheblich beeinträchtigt. Der Boden, der bei den Ackerflächen die Wertstufe 2 hat, bekommt bei den versiegelten Flächen nur noch die Wertstufe 3.

Der Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“ soll nach den „Hinweisen“ durch Aufwertung von Flächen im Verhältnis 1 : 0,3 geschaffen werden. Bei den 0,8 ha versiegelten Flächen ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,24 ha (0,8 x 0,3).

Die Aufwertung erfolgt durch die Entwicklung von privaten Grünflächen mit standortheimischen Laubgehölzen auf rd. 0,21 ha, die Entwicklung von begrünten Straßenseitenräumen mit Sickermulden auf rd. 0,05 ha und die Begrünung der rd. 1,06 ha großen Freiflächen auf den Wohngrundstücken.

Aufgrund von Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter „Wasser“, „Luft“ und „Klima“.

Das **Landschaftsbild** wird durch die geplante Bebauung verändert. Die neuen Wohnhäuser bilden bisher nicht vorhandene Fremdkörper in der Kulturlandschaft. Ein neuer Ortsrand entsteht im Westen und Süden. Hier schließt sich zunächst die freie Landschaft an. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Bepflanzung der privaten Grünflächen vermieden.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

#### **d) Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist in der Abwägung auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand (Umweltverträglichkeitsprüfung) zu berücksichtigen, soweit im Bebauungsplanverfahren die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet werden soll.

Im vorliegenden Fall soll mit dem Bebauungsplanverfahren keine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet werden.

#### **e) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 4 schließlich auch die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der

Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Von der Planung sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht betroffen.

### **C. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan sehr stark gefördert. Die Ackerflächen werden zu Wohnbaugrundstücken aufgewertet. Das bedeutet für den betroffenen Grundstückseigentümer einen außerordentlichen Vermögensgewinn.

Für die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke außerhalb des Plangebiets („Altanlieger“ Berkhofer Weg) entsteht eine Beeinträchtigung dadurch, dass sie ihre bevorzugte Lage am Ortsrand mit Blick in die freie Landschaft verlieren (nur das Grundstück Berkhofer Weg 12), und dass sich durch die geplante Bebauung zusätzlicher Kfz.-Verkehr am Rande ihrer Grundstücke ergibt. Solche Beeinträchtigung lassen sich nicht vermeiden. Sie ergeben sich bei jeder Ortserweiterung. Im vorliegenden Fall führt der zusätzliche Verkehr auf dem Berkhofer Weg zu keinen unzumutbaren Belästigungen. Es handelt sich um geringen Pkw-Verkehr während der Tageszeit.

### **D. Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (*Umwidmungssperre*).

Diese Planungsleitsätze sind für die Gemeinde Optimierungsgebote. Die Gemeinde ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt und fügt sich damit in

die Gesamtentwicklung der Samtgemeinde ein. Eine geordnete Erschließung der geplanten Baugrundstücke ist gesichert.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstypen „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung und die Eingrünung des Baugebietes werden öffentliche und private Flächen festgesetzt.

Die **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft im WA Baugrundstücke für ca. 19 Wohnhäuser. Damit können im Plangebiet rd. 45 Personen eine neue Wohnung finden.

Die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt der Bebauungsplan nur wenig. Mit ihnen eng verbunden ist die **Umwidmungssperrklausel**. Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden. Im vorliegenden Fall können neue Wohngrundstücke nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden. Durch die Inanspruchnahme ausgeräumter landwirtschaftlich genutzter Flächen (Acker) entsteht die geringste Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Die Umwandlung liegt auch im Interesse der Landwirtschaft. Durch die Aufwertung der Flächen zu Bauland entsteht ein erheblicher Vermögenszuwachs.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortes Marklendorf. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung beeinträchtigt. Durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch Ausgleichsmaßnahmen wird eine *erhebliche* Beeinträchtigung vermieden. Insgesamt wird dem Interesse an der Schaffung von Wohngrundstücken Vorrang vor der geringen Beeinträchtigung des Waldes eingeräumt.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert, an einigen Stellen aber auch geringfügig beeinträchtigt.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der besonders gewichtigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die geringe Beeinträchtigung privater Belange und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.

## Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 16 „Berkhofer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Buchholz (Aller) und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im August 2001

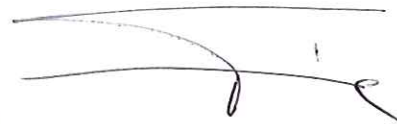


Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.2001 den Bebauungsplan Nr. 16 „Berkhofer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 18. Dezember 2001



Bürgermeister



Gemeindedirektor