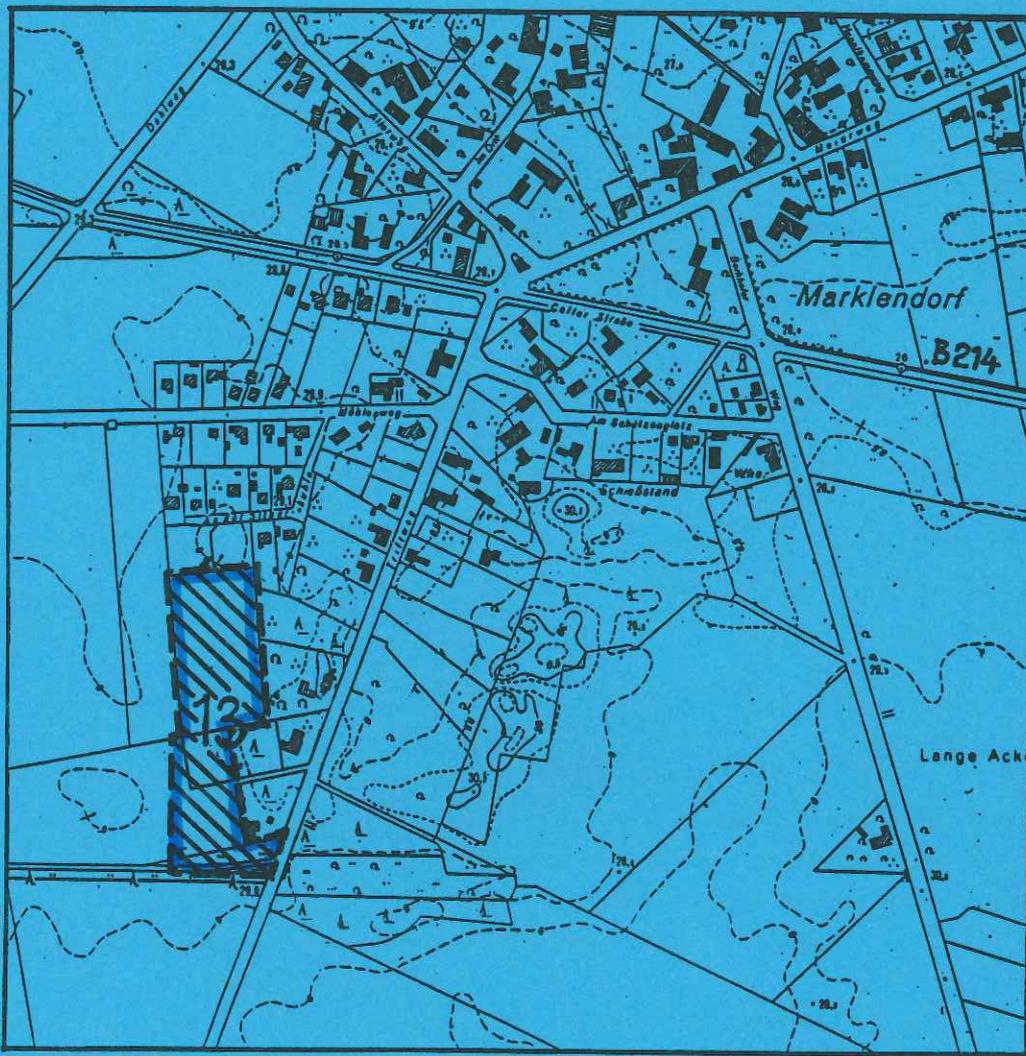


# B E G R Ü N D U N G

## des Bebauungsplanes BUCHHOLZ/Aller NR.13

### > An der Silberkuhle <

Mitglied der Samtgemeinde Schwarmstedt im Landkreis  
S o l t a u - F a l l i n g b o s t e l



## URSCHRIFT

Fassung vom : ~~Sept. 95 / OKT. 95 / Nov. 95 / März 96 / VII/97~~

- Februar 1998 -



## 1. Allgemeine Begründung, Ziel der Planung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Ortsteil M a r k l e n d o r f der Gemeinde soll zur Deckung des anhaltenden Bedarfs an Wohnhausgrundstücken im Südwesten der Ortslage ein Gelände mit verbindlichen Festsetzungen versehen werden, nachdem die parallel begonnene entsprechende Nutzungsänderung im Flächennutzungsplan durch die Samtgemeinde ("6.ÄND.") inzwischen erfolgt und wirksam geworden ist. Es wird dort W = Wohnbaufläche dargestellt, mit einem ohne Maßangabe versehenen Streifen für Maßnahmen der Landschaftspflege und des Naturschutzes entlang der Westseite (weiterhin offene Landschaft) und im Süden (frühere Bahnstrecke). Weitere Hinweise aus diesem vorbereitenden Bauleitplan sind zur Lage in mittelgroßer Nachbarschaft zur Lärmquelle Bundesautobahn zu beachten.

## 2. Besonderer Planungszweck

Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens und die vorgesehenen Ausweisungen dienen dem besonderen Zweck, neben Baulandbereitstellung auch die Belange der Natur und des Landschaftsschutzes zu berücksichtigen. Den gemeindlichen Planungsvorstellungen müssen die zusammenzutragenden öffentlichen und privaten Gesichtspunkte, Anregungen, Forderungen etc. zur Seite bzw. gegenübergestellt werden. Nur aus einer gerechten Abwägung möglicher gegensätzlicher Standpunkte und mit dem Nachweis, daß der Landschaftseingriff ausgleichbar sein wird, kann der Plan später als Gemeindecodatzung Grundlage der Erschließung und baulichen Nutzung werden. Im Verfahrensverlauf ist noch hinzugekommen, daß zur Berücksichtigung der Ortsbildgestaltung ein paar rahmensetzende Vorschriften auf der Grundlage von § 56 NBauO in den Plan aufgenommen wurden, abgestimmt mit dem inzwischen vorliegenden Dorferneuerungsplan.

## 3. Merkmale des Planes

### a) Räumlicher Geltungsbereich / Kartengrundlage

Wie die kleinmaßstäbliche Übersicht auf der Planzeichnung und auf der Titelseite dieser Begründung zeigen, liegt das rd. 1,8 Hektar große Gelände westlich der eine Bautiefe umfassenden vorhandenen Besiedlung am Triftweg und erstreckt sich vom südlichen Rand des Bebauungsplangebietes NR.2 (Straße "An der Silberkuhle") bis zur früheren Eisenbahnstrecke.

Nachdem bei den Vorentwürfen und für die frühzeitige Bürgerbeteiligung einschließlich der Voranfragen bei den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange eine vorläufige Unterlage in Form der vergrößerten alten Flurkarte benutzt wurde, wird der Entwurf nunmehr auf der neuen Rahmenkarte Maßstab 1:1.000 vorgelegt, Herausgeber und Vervielfältigungsgenehmiger Katasteramt Fallingb. Sie ist an der Stelle des zu erhaltenden Baumbestandes (Obstbaum-Reihe) vervollständigt durch Aufmaß u. Darstellung in kleiner Sonderzeichnung Maßstab 1:500 .

Der Geltungsbereich verringerte sich im Anschluß an die erste öffentliche Auslegung dadurch, daß im Südosten sowohl das bebaute Grundstück als auch die dort und direkt nördlich zunächst erfaßten Waldflächen herausgenommen wurden.

STRECHHOLZALLEN

b) Art der Erschließung

Durch die nord-südlich langgestreckte Form des Plangebietes sowie durch die beiden Straßen- und Wegeanschlüsse von Norden und im Südosten wird die Führung einer in dieser Richtung verlaufenden Planstraße vorgegeben. Im Verfahrensverlauf variierten die für richtig gehaltenen Alternativen der Einzelheiten dieser Straße, jetzt ist wieder die Fassung mit Anschluß auch an den Triftweg beschlossen, ergänzt um einen Ansatz in der NW-Ecke in Richtung Westen (um spätere Erweiterung nicht zu verbauen). Dabei ist das Anschlußstück im Südosten abgerückt vom dort bestehenden bebauten Grundstück, damit dieses nicht unbilligerweise mit zu den Anliegerkosten der neuen Erschließungsanlagen heranziehbar wird.

Da die Längsausdehnung einen Viertel Kilometer beträgt, wird zur Vermeidung zu langer gerader Strecken mit negativer Auswirkung auf Siedlungsbild und Verkehrsverhalten die Anordnung von zwei Fahrbahnversätzen nötig. Dazu ist einmal ein Anlaß an der Stelle, wo im Osten zwei Waldflurstücke aneinandergrenzen, die zweite wird etwa in der Mitte des nördlichen Flurstückes angelegt. So ergibt sich zwar an der zuerst genannten Stelle nur eine Biegung der Trasse um rund 27 Grad, die zweite Stelle wird aber durch kurzstreckige Doppelfahrbahn eine deutliche Zäsur darstellen. Eine dritte „Bremse“ für zu rasanten Verkehrsfluß bildet die Kurve um 90 Grad kurz vor der Grünfläche parallel zur ehemaligen Bahnstrecke.

Es entstehen so vier Teilbereiche von durchschnittlich je rd. 75 m Länge. An allen drei Zwischen„punkten“ werden Straßenbäume eine auch optisch wirksame Betonung ergeben. In ihren als "Straßenbegleitgrün" ausgewiesenen Wuchsf lächen können jedoch auch die wenigen bei Wohnnutzung erforderlichen öffentlichen Pkw-Parkplätze angelegt werden, bei Ausführung mit Rasengittersteinen nur wenig mehr als die Baumscheiben versiegelnd wirksam.

Anschluß an den im Süden neben der früheren Bahntrasse verlaufenden landwirtschaftlichen Weg stellt der südwestliche Straßenansatz her.

Entlang der kleinen privaten Grünfläche südlich von Haus Triftweg 24, festgesetzt wie weiter vorne schon erwähnt zur Vermeidung einer Belastung dieser Parzelle mit Anliegerbeiträgen aus dem Neubau-Gebiet, wird Kfz-Zu/Ausfahrtsverbot ausgewiesen. Anstelle der anfangs durchgehend mit 7,0 m Breite geplanten Straßentrassen ist für die Endfassung auf Grundlage von Anregungen der Verkehrsflächen- / Oberflächenwasserversickerungs-Detailplanung für rund die Hälfte der Gesamtstrecke das Maß 8,0 ausgewiesen worden.

Für das zuletzt im Plan festgesetzte nordwestliche Straßen-Ansatzstück muß ein rd. 12 m<sup>2</sup> großes Eckstück aus dem Nachbarflurstück 203/31 in Anspruch genommen werden. Bis zur Verwirklichung dieser vorsorglichen Trasse eines mehr oder weniger fernen Tages kann das Gelände aber einem der Seitenanlieger zur Verfügung gestellt werden und solange dessen Garten erweitern. Nur dürfen dort dann weder Bauten errichtet noch Entschädigungsansprüche bei ggf. zu beseitigendem Bewuchs erhoben werden.

c) Art der baulichen Nutzung

Wie in benachbarten Baugebieten des Ortsteils wird WA gemäß § 4 BauNVO als die angemessene Nutzungsart eingestuft und festgesetzt. Sie ist einerseits ausreichend unempfindlich angesichts der umgebenden potentiellen Störungsfaktoren wie BAB-Lärm in ca. 750 m Abstand, Landwirtschaft, Bundesstraße 214, auf der anderen Seite nicht selbst zur Aufnahme störender Nutzungen zugelassen. Die Planungsvorgabe und auch die Basis im Fl.-N.-Plan anlässlich dessen 6. Änderung war wie eingangs angeführt die

## Schaffung von Baugebiet für Einfamilienhäuser.

### d) Art sonstiger Nutzungen

Neben dem Baugebiet mit erschließenden Verkehrsflächen werden nur zwei kleine Grünflächen mit Abschirmungs- und Verbindungs-Funktionen festgesetzt (eine davon öffentlich an der ehem. Bahnstrecke und eine privat Ecke Triftweg-Planstraße) sowie eine Maßnahmenfläche auf der ersteren.

Eine Grünfläche für die Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" soll unter Stellung des nötigen Ausnahmeantrags nicht festgesetzt werden, weil die weitläufige künftige Besiedlung mit entsprechender Gartennutzung im Verein mit den umliegenden Möglichkeiten des Auslaufs und der Bewegung in freier Landschaft das zulassen. Nach Abbau der Bahnstrecke ist diese potentielle Gefahrenquelle nicht mehr gegeben, die derartige Möglichkeiten früher ausgeschlossen hätte.

Auch auf Bauland und wie oben unter Buchstabe >b< schon erläutert in Straßen werden weitere Pflanzausweisungen getroffen, welche die Nutzungsfläche "Bauland" überlagern.

Der einstige Bahnseitenbereich, inzwischen mit Krautschicht und Kusseln bewachsen, wird bis an den hindurchführenden Feldweg in 10 m Breite unter Einbeziehung von ca. 180 m<sup>2</sup> bisheriger Ackerfläche für Maßnahmen gemäß § 9 Absatz 1 Nr.20 BauGB ausgewiesen (>Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft<). Die Maßnahmen werden textlich auf dem Plan festgesetzt, sie bestehen aus Erhaltungsgebot der spontan herangewachsenen Flora mit Behausungen der zugehörigen Fauna sowie aus Anpflanzung entsprechender Sträucher und Bäume in der hinzugenommenen Teilfläche. Dabei soll zum Ausgleich gegenüber den etwas überwiegenderen Nadelgehölzen vorwiegend standortgerechtes Laubgehölz verwendet werden. Nur diese bisherige Acker-Teilfläche wird übrigens bei der weiter hinten im Text enthaltenen Flächen-Bilanz " EINGRIFF-AUSGLEICH " eingebracht, während der bereits bewachsene Teil nicht dazu herangezogen wird.

Die bestehende kleine Obstbaumreihe etwa in westlicher Verlängerung der Nordseite des einen Waldstückes wird als zu erhalten ausgewiesen, weil derartige frühere Nutzbäume auch bei Verwilderung einen guten Beitrag zur Auflockerung und Gliederung des künftigen Wohngebietes bilden können. Die Standorte sind eingemessen und mit Arten-/Stammdurchmesser-Angaben versehen in der neben der Zeichnung stehenden vergrößerten Wiedergabe festgehalten. Der Streifen kann aber durchaus zu einem der späteren privaten Grundstücke gehören, nur müssen die ausgewiesenen Abstände der Baugrenzen beachtet werden.

### e) Maß der baulichen Nutzung

Dieses wird aus Eingeschossigkeit und Grundflächenzahl bestehen, bei dieser Beschränkung ist die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl entbehrlich. Dadurch ist Anpassung und Fortsetzung des Charakters der umliegenden Siedlungsbereiche gesichert. Wie im Vorverfahren parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom Amt für Agrarstruktur angeregt, werden ein paar rahmensetzende Gestaltungsbestimmungen diese Planungsabsicht noch unterstützen - Erläuterung siehe weiter hinten im Text -. Die Werte dieser beiden Größen des Nutzungsmaßes stehen mit >I< und >0,25< in der Planzeichnung. Textlich wird noch festgelegt, daß die GRZ für die Anlagen im Sinne von § 19 Abs.4 BauNVO - also Garagen, Nebenbauten, befestigte Zufahrten

usw. um nur 50 % überschritten werden dürfen. Das ergibt dann eine höchstens versiegelbare Grundstücksfläche von 0,375 und beläßt den erwünschten knapp zweimal so umfangreichen Anteil von 62,5 % als gartenmäßig anzulegen.

Die Geschößzahl I erlaubt nach der Nds. Bauordnung den Ausbau der Dachgeschosse bis an 2/3 der Erdgeschößflächen heran, ohne daß ein 2. Vollgeschöß entsteht.

#### f) Bauweise

Es wird die offene Bauweise mit dem Zusatz „ED“ = „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ ausgewiesen, um eine Anpassung an den bestehenden und als fortzusetzen beschlossenen Siedlungs-Charakter des Ortsteiles zu sichern. Damit mittels Ausnutzung der 50-m-Höchstgrenze für Gebäude in dieser offenen Bauweise nicht dennoch derartige das Ortsbild beeinträchtigende Häuser errichtet werden, wird gemäß § 9(1) Nr.6 BauGB zusätzlich die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 festgesetzt. Der besondere städtebauliche Grund dafür ist wieder die auch von der inzwischen erstellten Dorferneuerungsplanung unterstützte Planungsabsicht, Orts- und Landschaftsbild regionaltypisch weiterzuentwickeln.

#### 4. Natur und Landschaft

Zu diesem Aspekt wird aus dem Erläuterungsbericht der 6. F-Plan-Änderung der Absatz wiedergegeben, der sich mit diesem Gelände befaßt :

„... Wie ganz Marklendorf liegt das Änderungsgelände naturräumlich in der Untereinheit 627.21 >Berkhofer Dünen-Talsandgebiet< (\"HANDBUCH DER NATURRÄUML. GLIEDERUNG DEUTSCHLANDS\"), und zwar an dessen Nordrand mit Nachbarschaft zu 627.01 >Winsener Talau< - in der die Aller fließt -. Ein Auszug aus dem zugehörigen Beschreibungstext ist :  
\"Hier liegen auch die Siedlungen am Rande der angrenzenden Niederungen, so besonders am Allertal, dessen Randzone von jeher siedlungs- und verkehrsgeografische Bedeutung hatte und wo heute die Bundesstraße 214 von Celle nach Nienburg verläuft\"

Es wird dort von ausgedehnten Kiefernforsten in der Nachfolge lange Zeiten vorherrschender Verheidung gesprochen, \" welche die Einförmigkeit des Raumes noch unterstreichen \".

Auf rd. 29.5 m über NN gelegen, erstreckt sich das Gelände fast eben und bis auf den Süzipfel ohne höheren Bewuchs als die landwirtschaftlichen wechselnden Nutzpflanzen ihn hergeben. Der aus Gärten der Einzelhausgrundstücke bestehende Nord- und Ostrand zeigt sich als Laub- /z.T. Obst- und Nadelbaumkulisse, weiter südlich begleitet Baum- und Strauchbestand die frühere Bahnstrecke und landwirtschaftliche Wege, Nadelwaldstücke sind in die Äcker eingestreut - mit der oben erwähnten Wirkung auf den Raumeindruck. . . .\"

Für die mehr in Einzelheiten gehende Beschreibung im Rahmen des Bebauungsplans wird lediglich hinzugefügt, daß nach Aussparung der im Gegensatz zur größeren Darstellung im Flächennutzungsplan weiter zu belassenden Waldstücke das eigentliche Eingriffsgelände fast vollständig aus Ackerfläche besteht. Der davon randlich sowie bei den Obstbäumen abweichende Zustand gleicht Feldrainen, das Bahnseitengelände wird ebenfalls nicht in Anspruch genommen - vielmehr noch etwas ausgedehnt -. Da auch die eben erwähnten Randbereiche im Bebauungsplan Ausweisungen für Neubepflanzung bekommen, kann ohne weiteres von reiner landwirtschaftlicher Ackerfl. ausgegangen werden.

Die Ausrechnung einer Bilanz für die verlorengelende Leistungsfähigkeit dieses Landschaftsteiles und seines Beitrages zum Landschaftsbild bedient sich der Liste von

24 Biotop-Typen, wie sie in Rheinland-Pfalz im Zusammenhang mit dortigen Bewertungsverfahren angewandt worden ist. Und das auch trotz inzwischen mitgeteilter Aufhebung jener RdErlasse, denn die inzwischen in Nds. angeregte Heranziehung der Fachhinweise des LA.f.Ö. ergäben für diese eindeutige Ausgangssituation für alle fünf Haupt-Schutzgüter die - grobe - Einstufung in die drei Wertstufen, die nur bedingt Ausgleichs- und gar Ersatz-Maßnahmen (außerh. Planbereich) nötig machen würden.

Die Ausrechnung stellt sich dann wie folgt dar :

A - EINGRIFF erfolgt auf 17.139 m<sup>2</sup> Ackerfläche : Sie wird als Typ Nr.4 jener Liste eingestuft und dort mit dem Wertfaktor 0,3 versehen , reduziert auf 0,26 auf Grund der Anwendung von acht Einzelkriterien in der folgenden Liste, wobei jedes „weniger“-Zeichen den Abzug von 1/100 ausmacht : 1.) Vielfalt : - ; 2.) Seltenheit : - ; 3.) Natürlichkeit : o ; 4.) Unersetzbarkeit : - ; 5.) Vollkommenh.: o ; 6.) Repräsentanz : o ; Strukt.-visuelle Vielfalt : - ;  
[ Zeichen-Erklärung : o = neutral / + = mehr Bedeutung / - = weniger Bedeutung ]  
Das ergibt die Punktzahl von  $17.139 \times 0,26 = 4.456$  , zu vergleichen mit der Punktsumme unten

B - AUSGLEICH setzt sich zusammen aus v i e r unterschiedlichen Aufwertungsflächen :  
a) Wohnhausgärten = Nettobauland von 13.955 m<sup>2</sup> Größe multipliziert mit 0,625 (weil maximal 0,375 versiegelbar sein werden), das ergibt die Fläche von 8.722 m<sup>2</sup> ; Einstufung erfolgt in Typ Nr.7 „Gartenfl. in Wohngebieten“ mit zugeh. Wertfaktor 0,4 und bringt den Punktwert 3.489 P. ;  
b) Feldgehölzstreifen an der Westseite, im Nordteil 7,5 m breit u. im Südteil 5,0 m Gesamtläche ist 1.713 m<sup>2</sup> ; Einstufung erfolgt in Typ Nr.20 „Feldgehölze, Hecken“ und dem Wertfaktor 0,7 (der aber wegen Lage in bereits unter „a“ erfaßter Gartenfläche um deren Anteil 0,4 zu vermindern ist = 0,3); Es resultiert die Punktzahl von 514 P. ;  
c) Grünflächen (im Umfang bisher völlig wertloser Teilflächen durch Asphaltbelag oder Feldwegbefestigung), Gesamtläche 194 plus 180 = 374 m<sup>2</sup> ; Einstufung als Typ Nr.20 „Feldgehölze....“ mit Wertfaktor 0,7 : Das ergibt noch 262 P. ;  
d) Straßenbegleitgrün mit Laubbäumen, Fläche von 290 m<sup>2</sup> ; Einstufung in Typ 21 „Einzelbäume, Baumgruppen“ : Beim Wertfaktor erfolgt geringfügige Minderung von 0,8 auf 0,7 wegen der zulässigen Einfügung von Rasengitter-Pkw-Parkplätzen in diese drei Baumgruppen ; Ergebnis ist Punktzahl von 203 P. ;  
S u m m e dieser drei Einzelwerte sind 4.468 Punkte ;  
Das ist ein geringer Ü b e r s c h u ß von 12 Punkten.

## 5. Städtebauliche Werte

- |    |   |           |
|----|---|-----------|
| a) | das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von  | 1,8154 ha |
| b) | davon sind zwei Grünflächen im Süden  | 0,1015 ha |
| c) | das Bruttobaugebiet beträgt danach  | 1,7139 ha |
|    | (Diese Fläche wird als die „Eingriffsfläche“ angesetzt)   |           |
| d) | öffentliche Straße und zugehörige Flächen betragen (rd. 18,6 % von „c“)   | 0,3184 ha |
| e) | das Nettobauland insgesamt ist mithin groß  | 1,3955 ha |
| f) | nach der Skizze möglicher Parzellierung im Bebauungs-Entwurf auf Seite 7 werden voraussichtlich 18 Einzelhaus-Grundstücke entstehen, deren mittlere Größe $14.083 : 18 = \text{rd. } 775 \text{ m}^2$ beträgt . |           |

## 6. Versorgung und Entsorgung

Das Gebiet kann an die bestehenden Leitungen für Strom, Telefon, Trinkwasser und

zur Ableitung von Schmutzwasser problemlos angeschlossen werden. Durch die verhältnismäßig wenigen zusätzlichen WE werden die Kapazitäten dieser Anlagen auch nicht merkbar überbeansprucht werden. Im Zuge der Wasserversorgung liegen auch die nötigen Anlagen für Löschwasserversorgung. Müllentsorgung ist durch den in dieser Planfassung wieder gegebenen Südananschluß an den Triftweg ebenfalls sicher möglich. Oberflächenwasser soll sowohl auf den privaten Grundstücken als auch auf den öffentlichen Flächen an Ort und Stelle versickert und nicht aufwendig abgeleitet werden. Der sandige und fast ebene Untergrund ist dazu geeignet. Wenn sich bei der Straßenplanung trotz der vorgesehenen zahlreichen unbefestigten Begleitgrünflächen Bedarf an Rückhaltemulden für die sog. Sturzregengüsse ergibt, kann eine derartige Anlage unschwer in der Bewuchsfläche am südlichen Rand des Plangebietes untergebracht werden. Nachweis erfolgt durch hydr. Berechnung im Zuge der Str.planung.

#### 7. Kosten der Erschließung / Finanzierung

Bei den 3.184 m<sup>2</sup> öffentliche Straßenfläche werden für Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung bei Ansatz von 100,-- DM/m<sup>2</sup> Gesamtkosten von 318.400,-- DM anfallen. Der Gemeindeanteil daran und die ggf. vor Erhebung vorzuschießenden Anteile der Anlieger werden rechtzeitig in die mehrjährigen Invest.programme und die jährlichen Haushaltspläne aufgenommen und damit in der Finanzierung gesichert.

Die Leitungen und Einzelanschlüsse für Wasser, Strom usw. werden von deren unterschiedlichen Trägern mit den Abnehmern / Einleitern direkt abgerechnet.

#### 8. Bebauungs-Entwurf

Als städtebaulicher Begleitplan wird die auf Seite 7 wiedergegebene Darstellung von Plangebiet, Erschließungsflächen und bepflanzten Teilen bezeichnet, bei der hier wegen der relativ kleinen Fläche lediglich die möglichen Parzellengrenzen und die Andeutung künftiger Bebauung und Rand- / Straßen-Bepflanzung zum Inhalt werden.

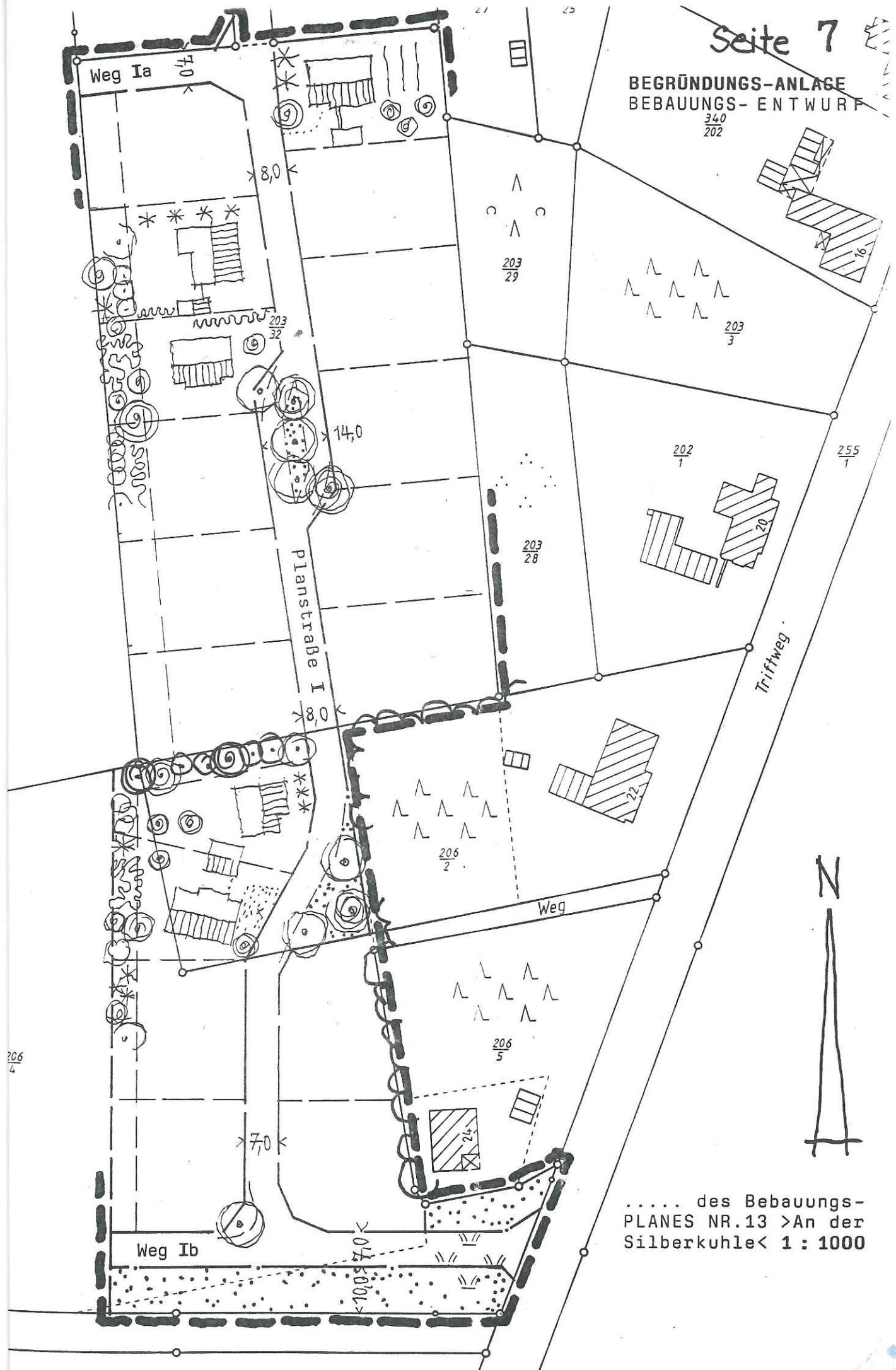
#### 9. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Damit aber auch dieser eben charakterisierte Teilbereich weiterhin zum typischen Erscheinungsbild dieser niedersächsischen Region entlang der Aller paßt, wird von der Möglichkeit zur Aufnahme von Gestaltungsvorschriften Gebrauch gemacht. Auf der Grundlage den einschlägigen §§ der Bauordnung wird dabei für den wichtigen Bauteil >DACH<, der auch nach dem Heranwachsen der Gärten meist über die Bewuchskulissen sichtbar hinausragt, ein Rahmen gesetzt. Angelehnt an die regional- und orts-typischen Bauweisen werden nur die beiden Dachformen Sattel- und Krüppelwalm-Dach zugelassen. Einige Detail-Bestimmungen betreffen die Dachüberstände - die nicht zu "bayerisch" groß sein sollen - , Dachgauben und Dachfarben. Damit umfangreich werdende Nebenbauten, hier ab 40 m<sup>2</sup> Grundflächen, - gleichgültig ob freistehend oder angebaut - nicht zu stark "verwässernd" wirken können, wenn sie flache Dächer erhalten, sind sie den gleichen Anforderungen unterworfen worden. Die üblichen Garagen, Schuppen usw. sind meist kleiner und können deshalb beliebig gestaltet sein.

( Fortsetzung auf Seite 8 hinter dem Beb.-Entwurf )

BEGRÜNDUNGS-ANLAGE  
BEBAUUNGS-ENTWURF

340  
202



..... des Bebauungs-  
PLANES NR.13 >An der  
Silberkuhle< 1 : 1000

206  
4

Auf Reglementierung der Wände und der oberhalb Erdgeschoßhöhe ggf. sichtbaren Giebel ist absichtlich verzichtet worden, ebenso auf so kleinteilige Einzelheiten wie Türen, Fenster, Dachrinnen, weil zu zahlreiche Einschränkungen nur das Bestreben steigern, gegen die Gestaltungsvorschriften insgesamt zu verstoßen. Nach der Neufassung der Nds. Bauordnung können im übrigen die Zuwiderhandlungen mit höheren Bußgeldern bedacht werden als früher (100.000,- statt nur 10.000,- DM). Diese Bestimmung ist als Voraussetzung ihrer Anwendung am Schluß der ÖBV zitiert.

#### 10. Nachrichtliche Übernahmen

Auf dem Plan wird mit zwei Vermerken auf Bestimmungen hingewiesen, die andere gesetzliche Grundlage haben, aber trotzdem zum Verständnis des Planes und zur Beurteilung von Baugesuchen angebracht sein können : a) Meldepflicht aller in archäologische Richtung schlagenden Bodenfunde nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz ; b) Abstimmungspflicht mit dem zuständigen Fernmeldeamt bei Erschließungs-Neuanlegung und bei allen Erdarbeiten in Nähe der Telekomkabel, auf der Grundlage des Telegraphen-Wege-Gesetzes von 1899.

#### 11. Kennzeichnung (nach § 9 Abs.5 BauGB)

Zur Einhaltung der Vorgabe aus der zugehörigen Fl.N.Plan-Änderung wird durch einen Textvermerk auf die Lage innerhalb von Lärmimmissionen aus dem Autobahnverkehr in rd. 700 m westlicher Entfernung hingewiesen. Laut eingeholter Auskünfte von Straßenbauamt und Schallgutachter TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. ergibt sich im Baugebiet am Marklendorfer Ortsrand ein verhältnismäßig gleichhoher Pegel von Geräuschen, gegen den trotzdem bauseitige Vorkehrungen zu empfehlen sind. Diese können sowohl aus der Anordnung z.B. von Schlafräumen in den östlichen Teilen der Wohnhäuser als auch aus Einbau von Schallschutzfenstern bestehen.

#### 12. Ergebnis der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB) von Mitte 1996

(diese folgenden Angaben sind zum Teil überholt durch die Beschlüsse, mit erneut etwas überarbeiteter Verkehrserschließung den dritten Durchgang der öffentlichen Auslegung durchzuführen, es folgt dann danach eine Neufassung des „Ergebnis“-Kapitels) :

Nach Beratung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen ergab sich durch die beschlossene Berücksichtigung respektive durch Zurückweisungen folgende Veränderung in den Festsetzungen :

a) Künftig kein Kfz-straßenanschluß im Süden an den Triftweg, weil deren derzeitige Anlieger von den rd. 8 zusätzlichen Kraftwagen (von der Hälfte der im neuen Baugebiet sich ansiedelnden neuen Nachbarn, denn die zweite Hälfte wird Richtung "An der Silberkuhle" fahren) zu sehr gefährdet werden können, auch weil der Baustellenverkehr die ohnehin schon stark von anderem Verkehr beanspruchte Fahrbahn dort endgültig verschleifen würde. Eine fußläufige - auch Radfahrern offene - Verbindung aus dem dann verhältnismäßig "gefangenen" neuen Wohngebiet soll trotzdem möglich werden. Dazu erhält der nunmehr den Straßenabschluß bildende Wendeplatz einen entsprechenden Wegeanschluß in Form einer 7.0 m breiten Grünfläche Richtung Feldweg an der früheren Bahnstrecke. In ihr wird erstens in 5 m Breite der weiter nördlich durch die Pflanzstreifen auf Gartengelände gewährleistete West-Bewuchs zur freien Landschaft hin fortgesetzt, zweitens ein 2-m-Weg angelegt werden.

b) Da durch >a< die Einbeziehung des bebauten Südostgrundstückes neben der bis dahin festgesetzten Planstraßeneinmündung entbehrlich wird, dem in diesem Zusammenhang auch Ausweisungen über Baugrenzen (Sicht an der Ecke berücksichtigend) und über die Aufteilung in Bauland und Waldfläche gegeben werden sollten, sowie über das zulässige Nutzungsmaß (gleich hoch wie im

übrigen neuen Baugebiet), weil außerdem durch den Eigentümer gegen alle diese ihn und seine Umgebung betreffenden Ausweisungen Bedenken vorgebracht worden sind, ist dieser Bereich aus dem Plangebiet entlassen worden und seine weitere Nutzung wird sich nach § 34 BauGB richten können.

Das ist dann auch ausgedehnt worden auf die vom Nachbargrundstück bisher erfaßte Wald-Teilfläche, die ebenfalls herausfällt.

c) Der Südwestbereich des reduzierten Geltungsbereiches erhielt deshalb eine etwas veränderte Verkehrserschließung, die trotz des aus Gründen der Müllwagennutzung recht groß auszuweisenden Wendeplatzes insgesamt eine um 233 m<sup>2</sup> kleinere Gesamt- Straßen/Wege-Fläche ergibt. Dem angepaßt sind veränderte Baugrenzen ausgewiesen, der Feldweg und die bahnseitige Maßnahmenfläche erfuhren geringfügige Korrekturen.

d) Hinzufügung von zwei Textfestsetzungen zur weiteren Sicherung des Siedlungsbildes, indem die Zahl der WE je Wohnhaus auf zwei begrenzt wird und damit die sonst bis 50 m langen in offener Bauweise trotz Zusatz >Einzelhäuser< möglichen, im ländlichen Bereich aber unüblichen Bauwerke vermieden werden : indem außerdem die Erdgeschoßhöhen (Fertigfußb. bezogen auf Straßenhöhe vor Grundstücksmitte) nicht über 1.0 m über diesem Bezugspunkt liegen dürfen.

Die dafür nötigen "besonderen städtebaulichen Gründe" liegen darin, daß das Ziel einer noch besseren Anpassung ans bestehende und beizubehaltende Erscheinungsbild der Ortsteile dann als erreichbar angesehen wird, wenn die absoluten Abmessungen der neuen Bauten sowohl der Länge / Breite nach (Obergrenze = 2 WE) als auch der Höhe nach (dazu EG-Fußb. max. Abstand zur Straße) auf ortsübliche Werte und trotzdem zumutbares Maß begrenzt werden.

e) Begründungstext einschließlich Begründungsanlage "Bebauungs-Entwurf" M. 1:1000 sind den berechtigten Festsetzungen angeglichen worden.

Zwei Anregungen sind dabei als nicht zu berücksichtigen beschlossen worden, nämlich :

f) auf Einbeziehung auch der Außenwände der künftigen Bauten in die Gestaltungsbestimmungen - weil erfahrungsgemäß in dieser eingeschossigen Siedlungsform mit den vielfältigen Überschneidungen durch die heranwachsenden Gärten und Knicks ihr Beitrag zum Erscheinungsbild nur klein bleibt (EINSENDER Amt für Agrarstruktur Verden) : und :

g) auf Erweiterung des Baugebietes nach Westen unter gleichzeitiger Schaffung breiter Pflanzzonen zur optimalen Staub-Abschirmung, weil das einmal der zeitaufwendigeren Vorbereitung im Fl.N.Plan bedarf und zum zweiten durch nicht folgerichtige Ausgangsangaben begründet wird , drittens weil diese vorgeschlagenen Flächen für den Fall, daß sie trotz noch geringeren Abstandes zur Autobahn eines Tages Baugebiete werden . auch ohne Anbindung an das Erschließungsnetz im Gebiet NR.13 verkehrlich zu erreichen sein werden (EINSENDER Anlieger auf westlicher Nachbarfläche).

### 13. Abschließendes Abwägungs-Ergebnis (nach durchgeführter Auslegungs-Wiederholung 1997)

Da mit drei Ausnahmen lediglich Hinweise auf bereits früher in den Plan integrierte nachrichtliche Verweisungen auf weitere gesetzliche Bestimmungen vorlagen (Telegraphenwege-Gesetz und Denkmalschutzgesetz), sind nur diese drei Anregungen beraten und abgewogen worden. Dabei wurden a) wegen der nicht metergenau aus der wirksamen Fl.N.Plan-Darstellung übertragbaren Pflanzstreifen-Breite und auch wegen der gerade an der Westseite verhältnismäßig sparsamen Grundstückstiefen das ausgewiesene Maß von 7,5 m beibehalten und nicht erweitert ; b) wegen der später nicht möglichen Kontrollen nicht detailliert festgesetzt, welche Arten der vorgeschriebenen einheimischen Laubgehölze dort verwendet werden sollen und nach welchem Pflanzschema sie bei der Erstanpflanzung gesetzt werden müssen.

Zu früheren Bedenken-Einsendungen wegen Verkehrsanschlusses an den Triftweg, der ja in dieser letzten Fassung wieder ausgewiesen wird, sind keinerlei zusätzliche Äußerungen eingetroffen. Es wird deshalb lediglich darauf verwiesen, daß die Befürchtungen über unzumutbare Zunahme der Kfz-Belastung und über die Zerstörung der Trift-Fahrbahn beim - vorübergehenden - Baustellenbetrieb im neuen Wohn-

gebiet für nicht derart zutreffend eingestuft werden, als daß deshalb die Alternative der Sackgassenlösung mit der Folge einer Gesamt-Verkehrsabwicklung über „Silberkuhle“ wieder hervorgeholt und festgesetzt werden könnte.

Über die Detailplanung der Straßeneinzelheiten und Oberfl.w.versickerungsflächen ist noch die Anregung entstanden, rd. die halbe Strecke der Planstraße anstelle von 7,0 besser 8,0 m breit auszuweisen. Das ist berücksichtigt worden.

Die Begründung ist entsprechend überarbeitet und ihr Bestandteil >Beb.-Entwurf< ist auch im zuletzt aufgeführten Punkt berichtigt (Seite 7).

#### 14. Verfahrensvermerke

- a) Der VA der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 17. Novb. 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 13 "An der Silberkuhle" beschlossen.

Schwarmstedt, den 09. März 1998

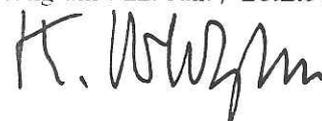


Gemeindedirektor

- b) Die Entwürfe des Bebauungsplanes mit ÖBV und der Begründung sind im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde ausgearbeitet worden von

DIPL-ING. KNUT WLOTZKA  
ARCHITEKT / ORTSPLANER  
Archit.kammer Nds. EL-Nr.50  
Tillystraße 4 B 30459 Hannover  
Tel. 0511 / 424865 Fax / 231053

Hannover, den 10. März 1996  
Fassung der 3. Ausl. : 28. Juli 1997  
Endfassung am : 22. Jan. / 28.2.98



- c) Der VA der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 05. Oktb. 1995 den Entwürfen des Bebauungspl. m. ÖBV und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3(2)BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öff. Auslg. wurden am 21.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes NR.13 mit ÖBV und der Begründung haben vom 29. 11. 1995 bis 05. 01. 1996 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwarmstedt, den 09. März 1998



Gemeindedirektor

- d) Der VA der Gemeinde Buchholz(A) hat in seiner Sitzung am 28. Febr. 96 den geänderten Entwürfen d. Bebauungsplanes NR.13 mit ÖBV und der Begründung zugestimmt und ihre erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 2 u. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öff. Ausleg. wurden am 12.06. 96 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Beb.planes NR.13 mit ÖBV u. d. Begründung haben v. 20. 06. bis 22. 07. 96 gemäß § 3 (2 u. 3) BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwarmstedt, den 09. März 1998



Gemeindedirektor

e) Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 20. Oktober 1997 den erneut geänderten Entwürfen des Bebauungsplanes NR.13 mit ÖBV und der Begründung zugestimmt und ihre erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegungswiederholung wurden am 31. 10. 1997 ortsübl. bekanntgem. Die Entwürfe des Bebauungsplanes NR.13 mit ÖBV und seiner Begründung haben vom 17. 11. bis zum 17. 12. 1997 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schwarmstedt, den 09. März 1998

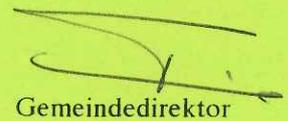
  
Gemeindedirektor



f) Der Rat der Gem. Buchholz (Aller) hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2+3) BauGB den Bebauungsplan mit ÖBV NR.13 in seiner Sitzg. am 17. Februar 1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 09. März 1998

  
Bürgermeister

  
Gemeindedirektor