

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 18
„Wiepen Acker“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Buchholz (Aller)
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Juni 2006

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	4
I. Allgemeines	5
1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	5
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
3. Ziele der Raumordnung	6
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	8
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung	8
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	8
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	10
1. Bebauungsvorschlag	10
2. Allgemeines Wohngebiet (WA)	13
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
4. Passiver Schallschutz	14
5. Örtliche Bauvorschrift	14
a) Dächer	14
b) Höhen	15
c) Versickerung von Niederschlagswasser	15
6. Öffentliche Verkehrsfläche	15
7. Öffentliche und private Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	15
8. Flächenübersicht	16
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	18
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	18
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
V. Abwägungsgebot	19
A. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)	20
1. Erschließung	20

a)	Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs	20
b)	Ver- und Entsorgung	20
c)	Oberflächenentwässerung	21
2.	Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung	21
3.	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	21
4.	Belange der Landwirtschaft.....	21
5.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	21
B.	Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange	22
1.	Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen, Umweltvorsorge	22
a)	Reinhaltung der Gewässer.....	22
b)	Abfallentsorgung	22
c)	Luftreinhaltung	22
d)	Lärmbekämpfung	23
2.	Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)	23
a)	Bodenschutzgebot	23
b)	Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen.....	24
c)	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	24
d)	Umweltverträglichkeitsprüfung	27
e)	Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	27
C.	Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange.....	27
D.	Gewichtung des Abwägungsmaterials.....	27
VI.	Verfahrensvermerke.....	29

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Wiepen Acker“ mit örtlicher Bauvorschrift wird aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 244 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung aufgestellt, in der sie bis zum 20. Juli 2004 galten.

„Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.“ Soviel regelt § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB). Damit ist die Begründung zwar nicht Bestandteil des als Satzung zu beschließenden Bebauungsplans. Es besteht aber die zwingende Verfahrensvorschrift, dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Sie ist Voraussetzung für die Wirksamkeit des Bebauungsplans.

Rechtsprechung und Literatur haben die Anforderungen an die Begründung über die knappe Formulierung des § 9 Abs. 8 BauGB hinaus verdeutlicht. Daraus ergibt sich folgendes (vgl. die Ausführungen von Gaentzsch in Berliner Kommentar zum BauGB, § 9 Rn 82 - 85 und die dort angegebene Literatur):

Die Begründung hat eine doppelte Aufgabe:

- Erstens soll sie die Rechtskontrolle des Plans ermöglichen (Rechtsschutzfunktion). Sie muss dazu die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans darlegen und die rechtliche Vertretbarkeit der Abwägung, und zwar sowohl in Bezug auf den Abwägungsvorgang also auch auf das Ergebnis der Abwägung dokumentieren.
- Zweitens soll sie die Festsetzungen des Bebauungsplans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Dazu sind zunächst die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen, und zwar nicht nur des Plans insgesamt, sondern auch seiner wesentlichen Festsetzungen. Denn die Begründung muss geeignet sein, die wesentlichen Aussagen, die zentralen Punkte des Bebauungsplans auch in Anbetracht der Auswirkungen des Plans zu rechtfertigen.

Zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gehören die Auswirkungen

- auf die Kosten der Gemeinde,
- auf die Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen,
- auf die sozialen Verhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen und
- vor allem auf die Umwelt.

Die vorliegende Begründung erfüllt diese Anforderungen in 5 Abschnitten:

Im I. Abschnitt werden die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Erforderlichkeit des Bebauungsplans dargestellt (§ 1 Abs. 3 BauGB). Anschließend wird die Abgrenzung des Plangebiets erläutert (Zweckmäßigkeit, Grundsatz der Konfliktbewältigung).

Im II. Abschnitt werden die Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan dargestellt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans müssen die räumlichen, landschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und historischen Gegebenheiten als Rahmenbedingungen in Rechnung gestellt werden. Sie werden durch Bestandsaufnahmen und Prognosen ermittelt. Deren Ergebnisse sind im II. Abschnitt dokumentiert.

Im III. Abschnitt werden die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke, die im I. Abschnitt dargestellt sind, werden konkretisiert. Es wird dargelegt, dass sich die Festsetzungen als Mittel zu ihrer Verwirklichung eignen, und dass sie erforderlich sind.

Im IV. Abschnitt werden die oben angeführten Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Kosten der Gemeinde, auf die Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen und auf die sozialen Verhältnisse dargestellt. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden gesondert im Rahmen der Abwägung behandelt.

Im V. Abschnitt wird eingehend dargestellt, dass der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) erfüllt. Zum Inhalt dieses Abschnitts vgl. die gesonderte Vorbemerkung am Anfang des V. Abschnitts!

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeines **Ziel** des Bebauungsplans Nr. 18 „Wiepen Acker“ sind Einfamilienhäuser am südöstlichen Rand der Ortslage von Buchholz (Aller) zwischen Dorfstraße und Schwarmstedter Straße (B 214), die sich harmonisch an den Ortsrand anfügen. Die Verkehrserschließung soll von der Dorfstraße aus erfolgen. Am neuen Ortsrand soll durch Anpflanzungen ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft entstehen. Auf den neuen Wohngrundstücken sollen die Richtwerte eingehalten werden, die für den Schutz gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm gelten.

Allgemeiner **Zweck** des Bebauungsplans Nr. 18 „Wiepen Acker“ ist die Schaffung von Wohngrundstücken zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren die neuen Wohngebiete „Westerholz“ am westlichen Ortsrand von Buchholz (Aller) und „Berkhofer Weg“ am östlichen Ortsrand von Marklendorf geschaffen. Die neuen Wohngrundstücke sind praktisch belegt. Es besteht aber weiterhin Bedarf. Das Plangebiet soll einen Beitrag zur Deckung dieses Bedarfs leisten.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

- In das Plangebiet wurde zunächst die Fläche einbezogen, auf der die neuen Einfamilienhäuser gebaut werden sollen. Das ist das Flurstück 106/23.
- Die Verkehrserschließung des Plangebiets sollte zunächst von der Dorfstraße über den Streifen des Flurstücks 106/23 erfolgen, der an der Nordseite des Grundstücks Dorfstraße 3 liegt. Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung konnte die Gemeinde aber vom Eigentümer des Grundstücks Dorfstraße 3 das Flurstück 106/24 erwerben und zwar teilweise im Tausch gegen den erwähnten Streifen. Dieser wird nun für die geplante Wohnbebauung nicht mehr benötigt und daher auch nicht mehr ins Plangebiet einbezogen. Stattdessen ist die Verkehrserschließung nun in der Mitte über das Flurstück 106/24 geplant. Der dafür erforderliche Streifen wird in das Plangebiet einbezogen.
- Der verbleibende Teil des Flurstücks 106/14 an der Nordseite der geplanten Straße soll als „Ausgleichsfläche“ genutzt werden. Er wird daher in das Plangebiet einbezogen.
- Den verbleibenden Teil des Flurstücks 106/14 an der Südseite der geplanten Straße erwirbt der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Dorfstraße 3B. Er wird ebenfalls für die geplante Wohnbebauung nicht benötigt und daher nicht in das Plangebiet einbezogen.

An das Plangebiet grenzen im **Norden** die bebauten Grundstücke südlich des Marschwegs. Die Grundstücke, die unmittelbar an das Plangebiet anschließen, sind mit vier Einfamilienhäusern bebaut. Die gleiche Nutzung soll im Plangebiet entstehen. Beeinträchtigungen ergeben sich nicht. Zu erwähnen ist aber die **Tankstelle** auf dem Grundstück Schwarmstedter Straße 14. Ihre Auswirkungen auf den Nordrand des Plangebiets wurden in einem Schalltechnischen Gutachten untersucht (vgl. unten Abschnitt V.B.1.d, S. 23). Immissionskonflikte ergeben sich nicht.

An das Plangebiet grenzt im **Osten** die Bundesstraße 214 (Schwarmstedter Straße). Damit der Verkehrslärm auf den geplanten Wohngrundstücken zu keinen erheblichen Belästigungen (§ 3

Abs. 1 BImSchG) führt, werden auf der Grundlage des erwähnten schalltechnischen Gutachtens aktiver und passiver Schallschutz festgesetzt.

An das Plangebiet grenzt im **Süden** das Flurstück 107/9, das als Grünland genutzt wird. Am Rand der Fläche ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen geplant. Für die geplanten Wohngrundstücke ergeben sich aus der Grünlandnutzung keine Beeinträchtigungen. Umgekehrt ergeben sich aus den neuen Wohngrundstücken für die landwirtschaftliche Nutzung keine Beeinträchtigungen.

Im Südosten war an der Schwarmstedter Straße eine Großbäckerei geplant, für die im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt ist. Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung aufgegeben: Das Sondergebiet wird „Fläche für die Landwirtschaft“ (vgl. den folgenden Plan der 21. Änderung). Weiter nach Süden liegen das Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“ und der BP-Truckstop. Sie verursachen im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen. Das hat das schalltechnische Gutachten ergeben.

Am **Westrand** des Plangebiets liegen die beiden Wohngrundstücke Dorfstraße Nr. 3 und Nr. 3B. Für sie gilt das gleiche wie am Nordrand. Auf der Westseite der Dorfstraße liegen zwei landwirtschaftliche Hofstellen, die nicht mehr von landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet werden. Nutzungskonflikte mit der geplanten Wohnbebauung ergeben sich daher auch für die Hofstellen nicht.

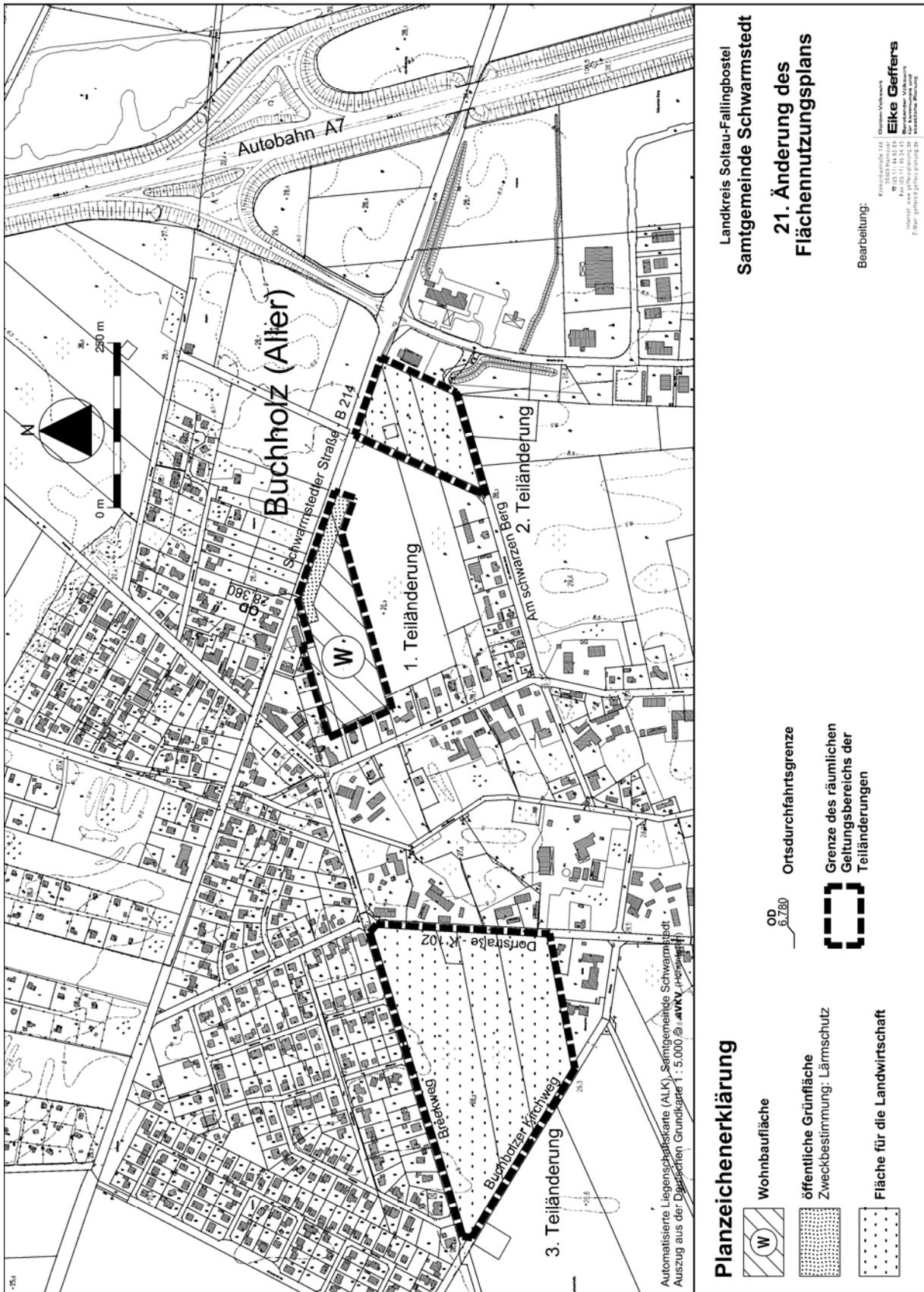
Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

3. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Die Samtgemeinde stellt eine 21. Änderung ihres Flächennutzungsplans auf, mit der das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt wird. Vgl. den folgenden Planausschnitt!



21. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt
(im Genehmigungsverfahren)

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine **Größe von ca. 2,1 ha**. Aufgrund von Kaufverträgen mit den bisherigen Eigentümern kann die Gemeinde über die Flächen im Plangebiet verfügen.

Das Gelände im Plangebiet ist eben. Es liegt 28 m üNN. Das Plangebiet gehört zum Entwässerungsgebiet der Aller, die am Nordrand der Ortslage von Buchholz vorbeifließt. Das Oberflächenwasser versickert bei den sandigen Bodenverhältnissen innerhalb des Plangebiets.

Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Ein Kanal liegt in der Dorfstraße.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Der Boden im Plangebiet wurde bei der Bodenschätzung als „Ackerland“ klassifiziert mit der Bodenart „Sand“ (S), der Zustandsstufe 5 (Stufe 1 kennzeichnet den günstigsten, Stufe 7 den ungünstigsten Zustand) und der Entstehungsart „Diluvialboden“ (D), d. h. Ablagerung eiszeitlichen Ursprungs. Daraus ergab sich die Ertragsfähigkeit des Bodens, die mit einer Bodenzahl von 18 und ein Ackerzahl von 20 beurteilt wurde. Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100. Bei der geringen Ertragsfähigkeit wurde die Nutzung als Acker aufgegeben. Das Plangebiet wird nur noch als Grünland genutzt.

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen mit der Bebauung westlich und nördlich des Plangebiets geht die Gemeinde davon aus, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Nach den Informationen, die die Gemeinde besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten).

3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Baulich genutzte Flächen gibt es im Plangebiet nicht. Die Flächen werden als Grünland genutzt. Vgl. dazu das folgende **Luftbild!** Dieser Biotoptyp hat nur geringe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege.



III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

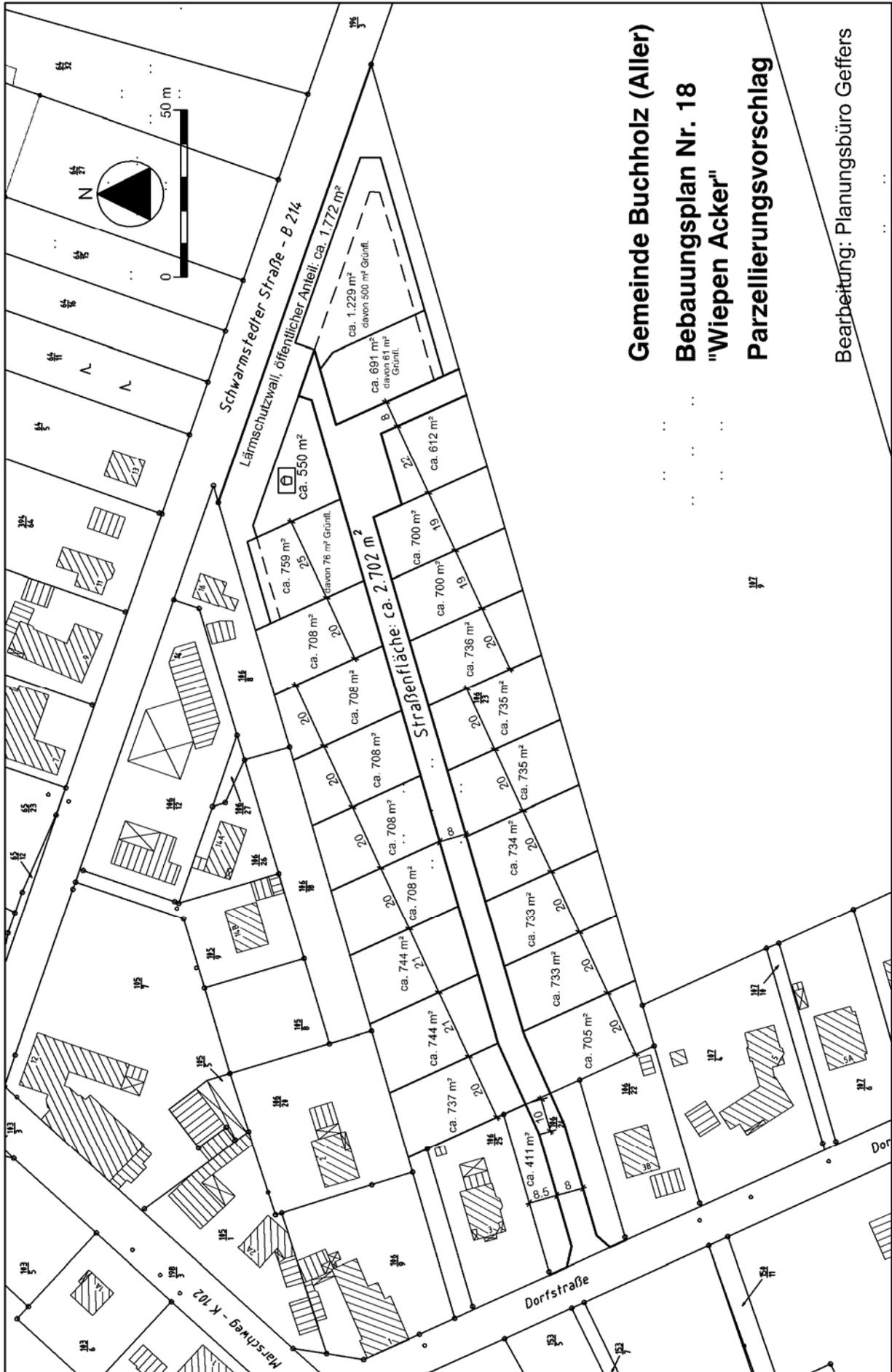
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.1 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Bebauungsvorschlag

Der Planbearbeiter hat für das Plangebiet den beigefügten **Bebauungsvorschlag** ausgearbeitet. Er zeigt, wie das Plangebiet bebaut werden könnte und erläutert die Festsetzungen des Bebauungsplans:

- **Verkehrerschließung:** Sie erfolgt von der Dorfstraße in der Mitte über das Flurstück 106/24, damit zu den beiden Wohnhäusern nördlich und südlich der geplanten Straße ein möglichst großer Abstand verbleibt. Die Breite von 8 m ist erforderlich, weil Platz für die Versickerung des Oberflächenwassers im Straßenseitenraum benötigt wird. Bei der geringen Tiefe des Plangebiets genügt eine Stichstraße mit einem Wendepunkt. Für den Fall, dass es zu einer Weiterentwicklung der Bebauung nach Südosten kommt, ist vom Wendepunkt eine Verbindung zum Rand des Plangebiets berücksichtigt, so dass die Stichstraße zu einer „Straßenschleife“ weiterentwickelt werden kann.
- **Kein Anschluss an die Schwarmstedter Straße** (B 214) im Interesse der Verkehrssicherheit und der Kosten. Nach den Erfahrungen mit dem Baugebiet „Westerholz“ ist zu erwarten, dass von der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden (früher: Straßenbauamt Verden) eine Linksabbiegespur gefordert wird, um Auffahrunfälle durch Linksabbieger zu vermeiden, die von der Autobahn kommen und ins Plangebiet abbiegen. Die damit verbundenen Kosten sind aus den Verkaufserlösen der geplanten Grundstücke nicht zu decken. Der Weg von der Schwarmstedter Straße über Marschweg (K 102) und Dorfstraße ins Plangebiet ist nicht sehr viel weiter. Die zusätzlichen Störungen sind für die vorhandene Bebauung gering. Es handelt sich praktisch nur um Pkw-Verkehr während der Tageszeit.
- **Lärmschutzwall:** Nach den Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens (vgl. Abschnitt V.B.1.d, S. 23) ist aktiver Lärmschutz durch einen Lärmschutzwall an der Schwarmstedter Straße erforderlich. Der Lärmschutzwall muss um Norden und Süden um das Plangebiet herumgezogen werden. Dort wo der Lärmschutzwall an Wohngrundstücke grenzt, soll die den Grundstücken zugewandte Seite des Walls als Teil der Hausgärten genutzt werden. Sie wäre von der anderen Seite kaum zu erreichen und zu pflegen.
- **Grundstücksparzellierung:** Für die geplanten Wohngrundstücke ist eine Straßenfrontlänge von 20 m geplant. Das ermöglicht freistehende Einfamilienhäuser mit ausreichendem Abstand zum Nachbarn. Die Grundstücksgrößen, die sich bei dieser Aufteilung ergeben, zeigt der beigefügte Parzellierungsvorschlag. Es ergeben sich **21 Wohngrundstücke**.
- **Pflanzstreifen**, Breite 5 m, am Südrand auf den Wohngrundstücken: Der neue Ortsrand soll durch einen Pflanzstreifen „eingegrünt“ werden.
- **Spielplatz für Kinder:** Nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze wird für die Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ein öffentlicher Spielplatz benötigt. Er ist am Wendepunkt angeordnet. Dort ist der Straßenverkehr am geringsten.





Gemeinde Buchholz (Aller)
Bebauungsplan Nr. 18
"Wiepen Acker"
Parzellierungsvorschlag

Bearbeitung: Planungsbüro Geffers

2. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohngrundstücken. Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Neben Wohnhäusern sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wenigstens ausnahmsweise. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie bei einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) entsteht, das praktisch nur dem Wohnen dient, ist nicht geplant. Für einen ländlichen Ort wie Buchholz (Aller) ist eine solche Trennung von Wohnen und Arbeiten untypisch. Die geplanten Wohngrundstücke werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dafür genügt es, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets wichtig sind. Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Im WA sollen vorwiegend eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser entstehen (vgl. den Bebauungsvorschlag). Für sie werden eine GRZ von 0,2 und ein Vollgeschoss zugelassen. Bei einem optimal zugeschnittenen Grundstück mit 700 m² (20 x 35 m) ergibt das bei einem Vollgeschoss eine zulässige Grundfläche von 140 m² und eine zulässige Geschossfläche im Erdgeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss von rd. 230 m². In diesen Gebäuden könnten mehrere kleine Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen. Das soll vermieden werden. Für den damit verbundenen zusätzlichen Kfz.-Verkehr, insbesondere den ruhenden Verkehr, ist die geplante Wohnstraße nicht dimensioniert. Um Mehrfamilienhäuser auszuschließen, wird die Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude auf zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Das erlaubt ein typisches Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung. Damit ist für Einzelhäuser in offener Bauweise eine klare Regelung getroffen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern), die als Einzelhäuser gelten, wenn sie gemeinsam auf einem Grundstück stehen, wird je „Wohngebäude“ nur eine Wohnung zugelassen, um Gebäudeformen mit vielen kleinen Wohnungen zu vermeiden.

Die GRZ begrenzt auch die zulässige Versiegelung. Zusammen mit Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen können bei einer GRZ von 0,2 insgesamt 30 % des Grundstücks bebaut werden (0,2 + 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Dadurch werden ausreichende Freiflächen gesichert. Sie sind für die Wohnqualität besonders wichtig.

Die geplanten Häuser sollen als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Dafür wird die „offene Bauweise“ mit der Einschränkung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt,

- dass zur Straße grundsätzlich ein Abstand von 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt, bei den Eckgrundstücken wird der Abstand im Interesse einer günstigen Gebäudestellung auf 3 m verringert,
- dass zum Pflanzstreifen am Südrand ein Abstand von 3 m gewahrt wird.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden auf ihnen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Damit soll erreicht werden, dass die Vorgartenbereiche, die das Erscheinungsbild des Baugebiets wesentlich prägen, von Bebauung frei bleiben. Durch die Freihaltung des Vorgartenbereichs wird außerdem der Platz vor den Garagen für einen Stellplatz von 5 m Tiefe gesichert.

4. Passiver Schallschutz

Damit im Plangebiet während der Nachtzeit keine erheblichen Belästigungen durch den Verkehrslärm der Schwarmstedter Straße (B 214) entstehen, reicht grundsätzlich die für den Wärmeschutz einzubauende Isolierverglasung aus. Zusätzlich sind lediglich schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorzusehen. Das ist durch eine textliche Festsetzung geregelt.

Für die Grundstücke am Ostrand sind zusätzlich an den drei der Schwarmstedter Straße teilweise oder ganz zugewandten Gebäudeseiten Fenster der Schallschutzklasse 3 nach der 24. BImSchV einzubauen.

5. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass die neuen Häuser wenigstens die wichtigsten Merkmale einhalten, die das Erscheinungsbild der vorhandenen, ortstypischen, ländlichen Bebauung prägen. Charakteristisch für das Erscheinungsbild des Ortes sind in erster Linie die Dächer der Häuser. Bei den Außenwänden führt eine einheitliche Gestaltung schnell zu Uniformität. Deshalb werden nur Regelungen für die Dachform getroffen, um ein Mindestmaß an Einordnung zu gewährleisten. Weiterhin wird die Höhenlage der Gebäude begrenzt.

Mit der örtlichen Bauvorschrift sollen außerdem ökologische Absichten verwirklicht werden: Im Plangebiet soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

a) Dächer

Typisch für den traditionellen Gebäudetyp in Buchholz (Aller) ist das einfache Satteldach mit einer Dachneigung von etwa 45°, teilweise auch mit Krüppelwalm. Es weist in der Regel eine naturrote Tonpfannendeckung auf. Daneben gibt es auch Walmdächer bei Wohnhäusern ohne Dachgeschossausbau.

Die neuen Gebäude sollen diese Vorgaben im wesentlichen berücksichtigen. Deshalb ermöglicht die örtliche Bauvorschrift nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 50 Grad. Diese Spannweite von Dachformen und Dachneigungen lässt individuelle bauliche Lösungen zu, die aber im vorgegebenen Rahmen bleiben. Bei einer bestimmten Gebäudetiefe kann sich bei diesen Dachneigungen ergeben, dass das ausgebaute Dachgeschoss ein „Vollgeschoss“ im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO ist. Ein zusätzliches Vollgeschoss soll durch die örtliche Bauvorschrift aber nicht zugelassen

werden. Gebäudetiefe und Dachneigung müssen daher so aufeinander abgestimmt werden, dass das ausgebaute Dachgeschoss kein „Vollgeschoss“ ist.

Die Regelung der Dachform beschränkt sich auf die „Hauptdachflächen von Gebäuden“. Gestaltungselemente des Daches wie z. B. Krüppelwalm, Dachgaube und Friesengiebel sollen von der Regelung nicht erfasst werden, um den Bauherren Gestaltungsspielraum bei der Dachgestaltung zu belassen.

Um den neuen Entwicklungen im ökologischen Bauen Rechnung zu tragen, können auch „Grasdächer“ zugelassen werden.

Mansarddächer werden nicht zugelassen. Sie sind aus der Sicht der Gemeinde nicht als Form des Satteldaches zu betrachten. Darüber hinaus handelt es sich hierbei um eine für Schwarmstedt untypische Dachform.

Dachaufbauten, Nebenanlagen und Wintergärten werden von der Regelung ausgenommen, um zu vermeiden, dass den Bauherrn durch den Nutzungszweck (kein Dachausbau) nicht zu rechtfertigende und unwirtschaftliche Lösungen aufgezwungen 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 Buchholz (Aller) 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 natürlichen Geländeoberfläche begrenzt.

Die Festsetzung der Sockelhöhe "im Mittel ... über der natürlichen Geländeoberfläche" knüpft an die Regelungen des § 2 Abs. 4 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 geplanten Straße an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden 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. Bei den bestehenden Bodenverhältnissen ist dies möglich (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 8).

6. Öffentliche Verkehrsfläche

Die Verkehrserschließung wurde bereits oben in Abschnitt III.1 (S. 10) erläutert. Für die geplante Wohnstraße wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 8 m festgesetzt. Am Ostende ist ein Wendeplatz erforderlich. Er ist so bemessen, dass das Müllfahrzeug wenden kann.

7. Öffentliche und private Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

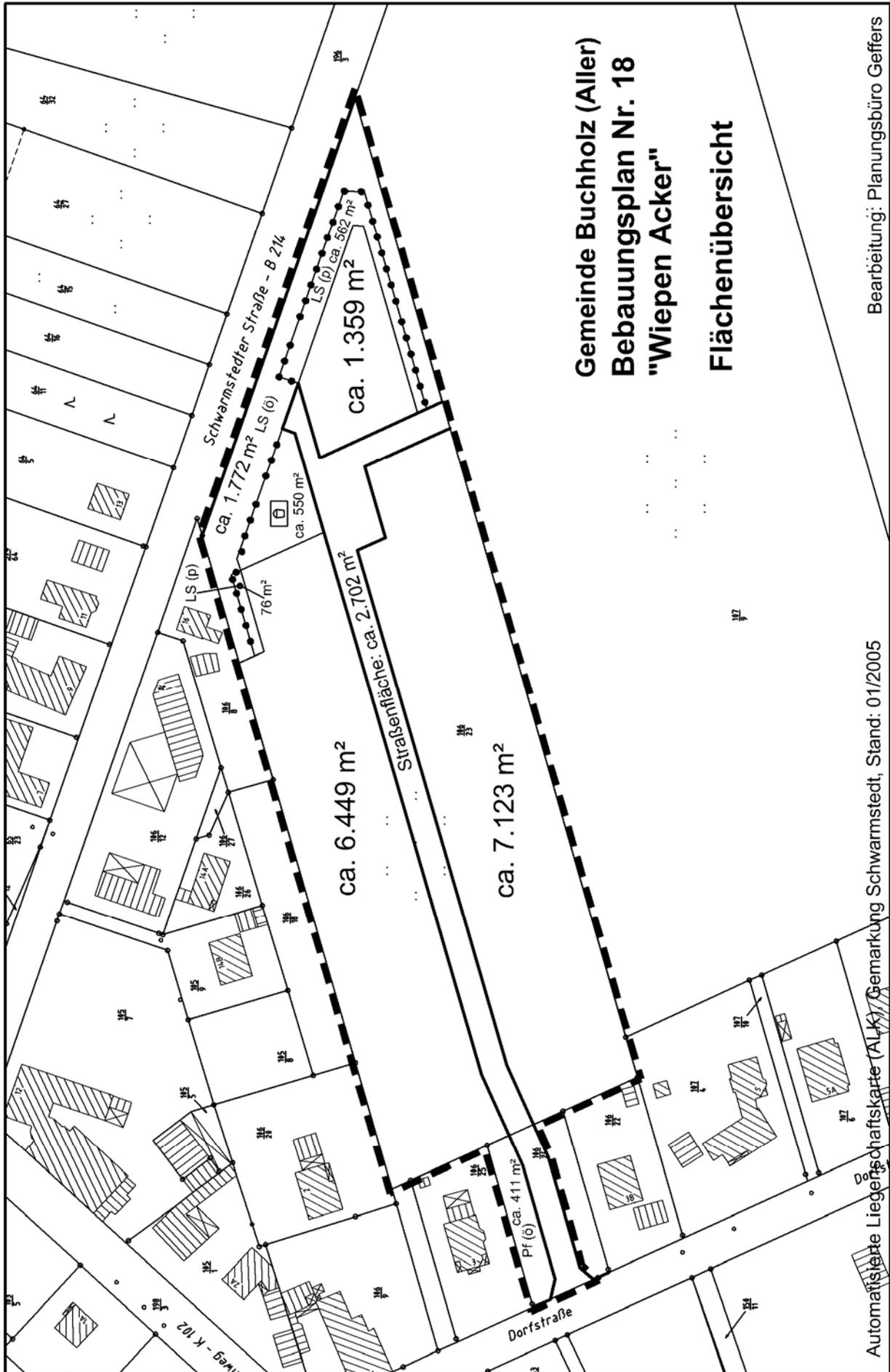
An der Schwarmstedter Straße ist ein 3 m hoher bepflanzter **Lärmschutzwall** geplant. Die benötigte Fläche wird als „öffentliche Grünfläche“ und als „private Grünfläche“ mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Die Gestaltung des Lärmschutzwalls wird ergänzend durch eine textliche Festsetzung bestimmt.

Der geplante **Spielplatz** für Kinder im Alter von 6 – 12 Jahren (Größe ca. 550 m²) wird ebenfalls als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.

Im Südrand des Plangebiets ist ein 5 m breiter **Pflanzstreifen** geplant. Er wird als „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Die Gestaltung des Pflanzstreifens wird durch eine textliche Festsetzung genau geregelt.

8. Flächenübersicht

Art der Nutzung		Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet			14.931	71,1%
davon	Nordteil	6.449		
	Südteil	8.482		
öffentliche Straßenverkehrsflächen			2.702	12,9%
öffentliche Grünfläche			2.733	13,0%
	Lärmschutzwall an der Schwarmstedter Straße	1.772		
	Pflanzfläche an der Dorfstraße	411		
	Spielplatz für Kinder	550		
private Grünfläche			638	3,0%
	private Grünfläche, Lärmschutzwall	638		
Gesamtfläche des Plangebiets			21.004	100,0%



IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Gemeinde kann über die Flächen im Plangebiet verfügen (vgl. oben Abschnitt II.1., S. 8). Zur Durchführung des Bebauungsplans muss sie daher nur die geplante öffentliche Straße bauen, den Lärmschutzwall aufschütten und bepflanzen sowie den Spielplatz anlegen.

Die Gemeinde wird außerdem den Pflanzstreifen am Südrand anlegen, damit tatsächlich eine den Festsetzungen entsprechende Anpflanzung entsteht. Der Pflanzstreifen ist anschließend als Teil der Wohngrundstücke von den Eigentümern zu unterhalten und zu pflegen.

Die Kosten der Maßnahmen können aus den Erlösen gedeckt werden, die der Gemeinde aus dem Verkauf der geplanten Baugrundstücke an Bauinteressenten zufließen.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Gemeinde kann über die Flächen im Plangebiet verfügen und sie nach den Festsetzungen des Bebauungsplans parzellieren. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

V. Abwägungsgebot

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 Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung 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 Landwirtschaft, des Verkehrs, 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 in den Abschnitten III.1. (S. 10) und III.6. (S 15) erläutert. Durch die festgesetzte Verkehrsfläche wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Das Plangebiet wird im Osten von der Schwarmstedter Straße (B 214) begrenzt. Eine unmittelbare Zufahrt ist von dort ins Plangebiet nicht vorgesehen. Das dient der Sicherheit des Verkehrs auf der B 214.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Landkreis Soltau-Fallingb. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden. Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Wasserversorgung sichergestellt. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 besteht im Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für eine Löszeit von 2 Stunden. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass die Gefahr der Brandausbreitung bei der offenen Bauweise im Plangebiet klein ist.

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

Träger des Kommunikationsnetzes im Plangebiet 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-Fallingb. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass dort Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren können.

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. Nach den Erfahrungen der Gemeinde ist eine Versickerung des Oberflächenwassers bei den Untergrundverhältnissen im Plangebiet sehr gut möglich. 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. Insgesamt entstehen rd. 1,5 ha Nettobauland. Nach dem Bebauungsvorschlag können darauf 21 Einfamilienhäuser entstehen. Damit leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse in der Gemeinde Buchholz (Aller). Das ist der Zweck des Bebauungsplans.

Bei der Schaffung neuer Wohngrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung gewahrt werden. Diese Belange werden im Plangebiet durch die Verkehrsimmissionen der Schwarmstedter Straße (B 214) beeinträchtigt. Durch aktiven und passiven Schallschutz werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden, so dass die genannten Belange gewahrt werden.

3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung (Kinderspielplatz)

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird im einzelnen durch das Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 06.12.1973 (NdsGVBl. S. 29) geregelt. Danach wird für die Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren eine nutzbare Spielplatzfläche benötigt, deren Größe 2 % der zulässigen Geschossfläche (§ 20 BauNVO) im WA beträgt. Bei der Größe des festgesetzten WA und des dafür festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse) errechnet sich eine zulässige Geschossfläche von rd. 5.000 m². Das ergibt im Plangebiet einen Bedarf an nutzbarer Spielplatzfläche von rd. 100 m². Dieser Bedarf wird durch den geplanten Spielplatz gedeckt. Die festgesetzte Fläche ist 550 m² groß. Daraus ergibt sich eine nutzbare Fläche von ca. 370 m². Der Spielplatz ist von allen Baugrundstücken im Plangebiet auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreichbar.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden rd. 2 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Es handelt sich um Grünland. Der Eigentümer betreibt die Landwirtschaft nicht mehr. Die Belange der Landwirtschaft werden daher durch die Planung nicht beeinträchtigt.

5. 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. 21 Baugrundstücken für Wohnhäuser werden Bürger in Buchholz (Aller) 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 Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung 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 des 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, und dass auf den Grundstücken kein Oberflächenwasser versickert wird, das stark verunreinigt ist. Dies ist bei der geplanten Nutzung des Plangebiets durch Wohngebäude der Fall.

b) Abfallentsorgung

Im Interesse des Umweltschutzes sind 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) Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen vermieden werden. Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natür-

lichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 4 BImSchG). Bei der geplanten Bebauung mit Wohnhäusern ist nicht zu erwarten, dass im Plangebiet erhebliche Luftverunreinigungen entstehen. Das Plangebiet wird an das Gasversorgungsnetz der E.ON AVACON AG angeschlossen. Damit steht eine umweltschonende Energieversorgung zur Verfügung.

d) 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. Im Plangebiet ergeben sich Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm, der von der Schwarmstedter Straße (B 214) und der Bundesautobahn A 7 verursacht wird, und Gewerbelärm durch die Tankstelle auf dem Grundstück Schwarmstedter Straße Nr. 14 an der Nordostseite des Plangebiets und das Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“, das Schnellrestaurant McDonalds und den Truck-Stop südöstlich des Plangebiets.

Die Gemeinde hat zur Beurteilung des Lärms von den Beratenden Ingenieuren Bonk - Maire - Hoppmann GbR ein „**Schalltechnisches Gutachten**“ (Nr. 05129 vom 26.07.2005) ausarbeiten lassen. Danach entstehen durch den **Gewerbelärm** der Betriebe östlich des Plangebiets keine unzumutbaren Belästigungen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) werden eingehalten. Überschreitungen dieser Orientierungswerte können sich aber nachts durch die Tankstelle ergeben. Während der Nachtzeit lassen sich Belästigungen durch passiven Schallschutz vermeiden.

Der **Verkehrslärm** verursacht erheblich stärkere Geräuschemissionen. Damit am Tage auf den Grundstücken Freiflächen zur Verfügung stehen, auf denen optimaler Lärmschutz erreicht wird, schlägt der Gutachter **aktiven Schallschutz** in Form eines 3 m hohen Lärmschutzwalls vor. Dieser Vorschlag wird berücksichtigt, indem die dafür vorgesehene Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „bepflanzter Lärmwall“ festgesetzt wird. Die Gestaltung des Lärmschutzwalls wird durch eine textliche Festsetzung geregelt. Zusätzlich schlägt der Gutachter für die Nachtzeit **passiven Schallschutz** vor. Er wird entsprechend festgesetzt (vgl. dazu oben Abschnitt III.4, S. 14).

Zusammenfassend ergibt sich, dass durch den aktiven und passiven Schallschutz die Anforderungen an einen optimalen Schallschutz gem. DIN 18005 erfüllt werden.

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 Flächen im Plangebiet zur Verfügung, die bereits von Bebauung umgeben sind.

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 0,2 bleibt die Gemeinde deutlich 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.

Solche 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 den Biotoptyp „Intensivgrünland“. Das ist naturferner Biotoptyp, der durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Er hat für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nur geringe Bedeutung. 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 Plangebiets für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild wird nach den „Hinweisen“ schutzgutbezogen erfasst und bewertet:

Die Bedeutung für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ ergibt sich aus dem von der Planung betroffenen Biotoptyp „Intensivgrünland) (GI)“. Das 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 „Intensivgrünland“ 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 landwirtschaftliche 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 stark beeinträchtigter Landschaftsbildbereich, d. h. als Fläche von geringer Bedeutung für das Schutzgut „Landschaftsbild“ bewertet (Wertstufe 3). Es handelt sich um einen Bereich, dessen naturtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitgehend zerstört, nivelliert und überformt 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 das „Intensivgrünland“ nur geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Wertstufe 3). Durch die geplante Bebauung wird aus Grünland, das an drei Seiten von Bebauung umgeben ist, ein Baugebiet

(WA). Die Flächen gehen als Lebensraum für die vorhandenen Pflanzen und Tiere verloren. Der Verlust an Freiflächen wird durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl von 0,2 begrenzt. Auf den Baugrundstücken verbleiben große Freiflächen, die als Hausgärten neuen Lebensraum für andere Pflanzen und Tiere bieten.

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch die Umwandlung des Grünlands in Wohngrundstücke und Verkehrsflächen nicht. Die neuen Biotope haben dieselbe Wertstufe 3 wie das vorhandene.

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 0,2, 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 öffentliche Verkehrsfläche soll nur in einer möglichst geringen Breite so befestigt werden, dass eine vollständige Versiegelung erfolgt. Die verbleibende Fläche soll Randstreifen aus Schotterrasen 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 durch die geplante Bebauung und durch die Straße **0,62 ha versiegelt** werden. Die Straßenfläche ist dabei unter Berücksichtigung von Schotterrasen und Sickermulden mit 80 % angerechnet.

Durch die Versiegelung wird das Schutzgut „Boden“ erheblich beeinträchtigt. Der Boden, der bei Grünland 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 0,62 ha versiegelten Flächen ergibt sich ein **Kompensationsbedarf von 0,18 ha** ($0,62 \times 0,3$).

Die Aufwertung erfolgt im Plangebiet durch die Pflanzfläche an der Nordseite der geplanten Wohnstraße (Flurstück 106/24) mit rd. 0,04 ha und durch den Pflanzstreifen am Südrand des Plangebiets mit 0,10 ha. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 0,04 ha. Er wird durch die Freiflächen (Hausgärten) auf den Baugrundstücken gedeckt. Auf den Baugrundstücken verbleiben 70 % der Grundstücksfläche als Freiflächen. Das ergibt eine Fläche von 1,05 ha. Die Flächen werden vielfältig gestaltet, so dass der Verlust an natürlichem Boden, für den ein Ausgleichsbedarf von 0,04 ha verblieben ist, dort kompensiert werden kann.

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 zwar verändert. Eine wesentliche Beeinträchtigung entsteht aber nicht; denn das Plangebiet ist bereits an drei Seiten von Bebauung umgeben. An der Südseite wird durch den Pflanzstreifen ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft geschaffen.

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.

Ein Interesse an der Erhaltung des vorhandenen Bestandes hat der Eigentümer der Freifläche im Plangebiet nicht.

Ein Interesse an der Erhaltung des vorhandenen Bestandes bzw. ein Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, haben die Eigentümer der bebauten Grundstücke, die im Norden und Westen an das Plangebiet angrenzen. Sie wohnen am Ortsrand mit Blick in die freie Landschaft. Diese Lage verlieren sie. Ihr Interesse wird daher beeinträchtigt. Das ist nicht zu vermeiden. Jede Ortserweiterung führt dazu, dass Grundstücke ihre Lage am Ortsrand verlieren.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert. Das Grünland wird zu Baugrundstücken aufgewertet. Das bedeutet für den betroffenen Grundstückseigentümer einen Vermögensgewinn.

Insgesamt werden die privaten Belange durch den Bebauungsplan teilweise gefördert und teilweise beeinträchtigt.

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 (Umwidmungssperrklausel).

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 Baugebietstyp „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 des Baugebiets werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft Baugrundstücke für ca. 21 Wohnhäuser. Damit können im Plangebiet rd. 50 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. Im Plangebiet hat die landwirtschaftliche Nutzung nur noch geringe Bedeutung.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortes Buchholz (Aller). 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.

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

Insgesamt rechtfertigen 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.

VI. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Wiepen Acker“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Juni 2006

gez. Geffers

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2006 den Bebauungsplan Nr. 18 „Wiepen Acker“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 21. Juni 2006

gez. Björn Gehrs

Siegel

gez. Frische

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Wiepen Acker“ mit örtlicher Bauvorschrift** der Gemeinde Buchholz (Aller) mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor