



# **Gemeinde Buchholz (Aller)**

**Landkreis Heidekreis**

## **Bebauungsplan Nr. 20 „Berkhofer Weg II“**

**in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften**

### **1. Änderung**

### **BEGRÜNDUNG**

### **ABSCHRIFT**

Beglaubigungsvermerk

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 „Berkhofer Weg II“ in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften mit der Urschrift wird bestätigt.

Schwarmstedt, den

L. S. ....

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Satzungsbeschluss

Stand: 22.05.2017

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure  
Laatzen / Soltau

## Inhaltsverzeichnis

1. Ziele / Planungsanlass .....	3
1.2 Verfahren .....	3
1.3 Auswirkungen der Planung.....	3
2. Bestehender Bebauungsplan .....	4
3. Das Plangebiet.....	5
3.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	5
3.2 Sonstige planerische Rahmenbedingungen .....	6
4. Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung.....	6
4.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung .....	6
4.2 Änderung anderer Pläne .....	6
4.3 Belange benachbarter Gemeinden.....	7
5. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen.....	7
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.2 Örtliche Bauvorschriften .....	7
5.3 Erschließung / Verkehr .....	7
5.4 Regelungen für den Wasserhaushalt .....	9
6. Grünordnerische Festsetzungen / Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange.....	9
7. Flächenbilanz.....	10
8. Abwägung und Beschluss der Begründung.....	10

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug B-Plan Nr. 20 „Berkhofer Weg II“ in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften (unmaßstäblich) .....	4
Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Verden Navigator 2016).....	5
Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf zur geplanten Erschließungssituation (H&P Ingenieure GbR, 2017).....	8

## **1. Ziele / Planungsanlass**

Der B-Plan Nr. 20 „Berkhofer Weg II“ in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften setzt für das Plangebiet (Änderungsbereich 1. Änderung) ein Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, sowie Pflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest. Dadurch ist eine bauliche Inanspruchnahme für Gebäude und Verkehrsflächen bereits derzeit auf den Flächen des Änderungsbereiches planungsrechtlich zulässig.

Die geänderten Anforderungen, vor allem der Anspruch an eine optimale, flächensparende und bedarfsorientierte Erschließung, geben nun Anlass, die Straßenführung (Verlauf) der plangebietsinternen Erschließung der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen.

Insgesamt besteht das Ziel und der Zweck dieser Planung darin, den Verlauf der plangebietsinternen öffentlichen Verkehrsflächen an die geänderten Anforderungen, anzupassen und somit Grundstückszuschnitte zu schaffen, welche sich am Bedarf der Gemeinde Buchholz (Aller) orientieren. Alle weiteren Festsetzungen des B-Planes Nr. 20 „Berkhofer Weg II“ in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften, bleiben von dieser Planung unberührt und werden unverändert - gleichsam als nachrichtliche Übernahme - in die 1. Änderung mit übernommen. Die Baugrenzen werden entsprechend der neuen Erschließungsstruktur angepasst.

Durch diese 1. Änderung (Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen zur plangebietsinternen Erschließung) bleiben die Grundzüge der Planung gewahrt, daher kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Mit der Bearbeitung dieses Verfahrens wurde die H&P Ingenieure GbR, Laatzen / Soltau, beauftragt.

## **1.2 Verfahren**

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Danach ist keine formelle Umweltprüfung (Umweltbericht) erforderlich und es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Im vorliegenden Fall sieht die Gemeinde die Voraussetzungen als gegeben an, da lediglich die Straßenführung im Rahmen der plangebietsinternen Erschließung optimiert wird. Der planerische Grundgedanke, attraktive Wohnbauflächen im OT Marklendorf der Gemeinde Buchholz (Aller) zu schaffen, sowie die grundsätzliche Erschließungsstruktur bleiben erhalten. Zudem werden die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert in die 1. Änderung übernommen.

Der planerische Grundgedanke des Bebauungsplans Nr. 20 bleibt erkennbar erhalten.

## **1.3 Auswirkungen der Planung**

Eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen des Änderungsbereiches durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und der entsprechenden Verkehrsflächen für die innere Erschließung, ist bereits derzeit planungsrechtlich zulässig. Durch die hier vorliegende Planung wird lediglich die Straßenführung der plangebietsinternen Erschließung

optimiert. Die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung und die örtlichen Bauvorschriften werden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Erhebliche, über den Ursprungsplan hinausgehende, Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das Landschaftsbild (Ortsbild) oder auf andere Schutzgüter sind nicht gegeben. Lärmtechnische Auswirkungen im Rahmen der zulässigen Nutzungsausübung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Durch die Planung ist eine optimale, flächensparende und bedarfsorientierte Erschließung des Wohnbaugebietes möglich.

## 2. Bestehender Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 20 „Berkhofer Weg II“ in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften setzt für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet und öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, sowie Pflanzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest.

**Abbildung 1: Auszug B-Plan Nr. 20 „Berkhofer Weg II“ in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften (unmaßstäblich)**



### 3. Das Plangebiet

#### 3.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Marklendorf der Gemeinde Buchholz (Aller) und umfasst Flächen, die derzeit bereits planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet durch den B-Plan Nr. 20 „Berkhofer Weg II“ in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften, gesichert sind. Die Flächen des Änderungsbereiches sind derzeit noch nicht bebaut oder durch Erschließungsstraßen erschlossen. In dem gesamten Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes wurden bisher zwei Wohnhäuser, in unmittelbarer Nähe zum „Berkhofer Weg“, errichtet.

Nördlich schließt sich das „Baugebiet Berkhofer Weg“ mit aufgelockerter Einzelhausbebauung an. Östlich verläuft die Gemeindestraße „Berkhofer Weg“, über die der Änderungsbereich auch an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden ist. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich ein ehemaliges Bahnhofsgebäude. Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich an.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 12/10 und 12/13, Flur 5, in der Gemarkung Marklendorf. Die genaue Geltungsbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Verden Navigator 2016)



### 3.2 Sonstige planerische Rahmenbedingungen

Auf folgende planerische Randbedingungen wird mittels allgemeiner Hinweise aufmerksam gemacht:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens **archäologischer Bodenfunde**, insbesondere da in der Umgebung des Ortes Buchholz eine Vielzahl archäologischer Fundstellen vorgefunden wurden. Daher ist es erforderlich, dass Erdarbeiten (Erschließung) durch einen archäologischen Sachverständigen begleitet und dokumentiert werden.

Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Allgemein gilt: Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des LK Heidekreis anzuzeigen.

Die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, ist bei bekannt werden von Anzeichen einer möglichen **schädlichen Bodenverunreinigung** unverzüglich einzuschalten. Dies können zum Beispiel Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Gerüche) sein.

## 4. Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

### 4.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

#### FNP:

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da dieser für den Änderungsbereich bereits Wohnbaufläche (W) darstellt. Die Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt anzusehen.

#### LROP 2008 / 2012 / 2017:

Die Ortschaft Marklendorf wird im Lander Raumordnungsprogramm Niedersachsen mit keinen besonderen Darstellungen belegt. Die nördlich verlaufende B 214 wird als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

#### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2015:

Der Änderungsbereich wird im RROP von 2015 des Landkreises Heidekreis als Siedlungsfläche dargestellt und ist mit keinen weiteren Darstellungen belegt.

Insofern steht die hier vorgenommene Planung weiterhin - wie auch schon der Ursprungsbebauungsplan - mit den Grundsätzen und Zielen des LROPs sowie des Entwurfes des RROPs von 2015 des Heidekreises in Einklang.

### 4.2 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

### **4.3 Belange benachbarter Gemeinden**

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht berührt, § 2 (2) BauGB.

## **5. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen werden für eine bessere Handhabbarkeit und Lesbarkeit unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art und Maß der baulichen Nutzung bleibt gegenüber der Ursprungsfassung unverändert. Es werden weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet, eine GRZ von 0,25 und max. I-Vollgeschoss festgesetzt. Darüber hinaus sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Höchstzahl der Wohnungen wird auf zwei begrenzt.

Lediglich die Baugrenzen werden im Änderungsbereich an die geänderte Straßenführung angepasst.

### **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 20 „Berkhofer Weg II“ in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Diese werden vollständig aus dem Ursprungsplan für die 1. Änderung übernommen. Somit kann weiterhin ein einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes gewährleistet werden.

### **5.3 Erschließung / Verkehr**

#### Äußere Erschließung

Die äußere Kfz-Erschließung des Änderungsbereiches wird über einen Abschluss an die bestehende Gemeindestraße „Berkhofer Weg“ sichergestellt. Somit wird der Änderungsbereich an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Ein Anschluss ist hier problemlos möglich und eine Erschließung der Grundstücke somit gesichert. Im Zuge der 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 wird die Fläche des Einmündungstrichters vom Plangebiet an den „Berghofer Weg“ an die aktuelle Planunterlage angepasst, da der Einmündungsbereich bereits eingemessen wurde.

#### Innere Erschließung

Ziel und Zweck dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 ist die Anpassung der plangebietsinternen Erschließungsstruktur. Dabei wird auf eine optimierte Variante der Erschließung zurückgegriffen. Somit kann die Fläche, welche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung steht, optimal genutzt werden und es entstehen attraktive Grundstückszuschnitte, welche sich an dem örtlichen Bedarf im OT Marklendorf in der Gemeinde Buchholz (Aller) orientieren.

Dabei wird eine Haupterschließungsachse vom Nordosten zum Südwesten des Plangebietes geplant. Diese Achse mündet in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage und von der Wendeanlage aus wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen

Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ Richtung Norden geführt. Somit entsteht kurzfristig eine fußläufige Verbindung in Richtung des bestehenden Baugebietes „Berkhofer Weg“ (u.a. auch zur Erreichbarkeit eines Spielplatzes) und langfristig wird eine Erschließung für mögliche weitere Bauabschnitte vorbereitet. Darüber hinaus wird zur notwendigen Erschließung der rückwärtigen, südöstlich gelegenen Grundstücke, eine Stichweg angelegt. Somit ist eine Erschließung aller Grundstücke im Baugebiet gesichert. Ein Teil des ursprünglichen Stichweges wird aufgrund der Lage der Wendeanlage (weiter nördlich) dem Pflanzstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 25a zugeschlagen.

Die Haupteerschließungsachse wird weiterhin in einen Ausbaustandard von 8,00 m geplant, innerhalb dessen neben einer als Mischfläche ausgebildeten Fahrbahn ausreichend Platz für begrünte Seitenräume (u.a. mit Mulden zur Versickerung anfallenden Fahrbahnwassers) bleibt. Mit 4,25 m ist der öffentliche Stichweg ebenfalls ausreichend dimensioniert.

Der Wendehammer im südwestlichen Bereich ermöglicht das problemlose Durchfahren für Entsorgungsfahrzeuge sowie auch für Rettungsfahrzeuge. Die genaue Gestaltung bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

**Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf zur geplanten Erschließungssituation (H&P Ingenieure GbR, 2017)**



## 5.4 Regelungen für den Wasserhaushalt

Das Verfahren sieht eine örtliche Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser vor. Per textlicher Festsetzung wird die wasserdurchlässige Befestigung von Oberflächen auf privaten Grundstücken gesichert. Diese wird unverändert aus der Ursprungsfassung des B-Planes Nr. 20 übernommen.

### Allgemein gelten folgende Anforderungen:

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen kann im unbefestigten Seitenstreifen bzw. anzulegenden Sickermulden, d.h. über die belebte Oberbodenzone, abgeführt werden. Mulden sind nach Profilierung mit einer Mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht anzudecken (Kf-Wert  $\leq 10^{-3}$  m/s). Grundlage der Bemessung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138, Stand 2002. Bei der Ermittlung des nutzbaren Speichervolumens von Versickerungsmulden sind die für das Plangebiet ermittelten Regenspenden (Häufigkeit  $n \leq 0,2$ ) des DWD anzusetzen.

Die Einleitung von Oberflächenwasser über Mulden in den Untergrund ist unter Beachtung der vorgenannten Bedingungen erlaubnisfrei.

Eventuell notwendige Notüberläufe sind so anzulegen, dass sie erst bei Überschreitung des nach A 138 ermittelten Speichervolumens erreicht werden. Die Einleitung in den Untergrund über ein Mulden-Rigolen-System ist erlaubnispflichtig.

Das auf den befestigten Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser darf alternativ auch über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

Die vorgesehene Form der Regenwasserentsorgung bringt neben der ökologisch positiven Bilanz einen finanziellen Einsparungseffekt mit sich, da zusätzliche bauliche Aufwendungen für den Bau einer Regenwasserkanalisationsleitung entfallen können. Der genannte Umgang mit Regenwasser wird bereits im nördlich angrenzenden Baugebiet praktiziert. Diese Erfahrungen sowie die Erfahrungen der landwirtschaftlichen Bearbeitung des Plangebietes sind Beleg für eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Kf-Werte zwischen  $10^{-4}$  und  $10^{-6}$  m/s).

Weitere Regelungen bleiben der gemeindlichen Ausbauplanung vorbehalten.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen / Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange

Die grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes Nr. 20 in der Ursprungsfassung werden unverändert in die 1. Änderung übernommen.

In dem Änderungsbereich ist ebenfalls je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität 7/8 cm) anzupflanzen. Für die Laubbäume sind nur Arten gemäß der Pflanzliste (siehe textliche Festsetzungen) zulässig. So wird eine Durchgrünung der Hausgartengrundstücke mit standortheimischen Gehölzen gewährleistet.

Die Festsetzungen für die Anlage der Pflanzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a werden ebenfalls übernommen, da diese gem. § 8 der textlichen Festsetzungen als Ausgleich für den planbedingten Eingriff dienen. Es ergibt sich eine Differenz (vgl. folgende Flächenbilanz)

im Bereich der Pflanzstreifen von der Ursprungsfassung zur 1. Änderung. Dies resultiert aus der Verlagerung der Verkehrsfläche Richtung Nordwesten. Durch den Verzicht auf diese kleinteilige Fläche ergibt sich ein sinnvoller Zuschnitt des zukünftigen Baufeldes. Der Verlust ist als unerheblich einzuschätzen, da eine wirksame Ortsrandeingrünung dennoch gewährleistet wird. Durch die zusätzliche zeichnerische Festsetzung von drei Einzelbäumen im Bereich der Wendeanlage in den Pflanzflächen gem. § 25 a BauGB, wird eine Eingrünung des Baugebietes in Richtung freie Landschaft zusätzlich gewährleistet.

Insgesamt ist mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 „Berkhofer Weg II“ in Marklendorf im Abgleich zum Ursprungsplan nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das Landschaftsbild (Ortsbild) sowie andere Schutzgüter zu rechnen. Lärmtechnische Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Art der baulichen Nutzung unverändert bestehen bleibt. Artenschutzrechtliche Belange werden ebenfalls nicht berührt, da eine bauliche Inanspruchnahme bereits zum derzeitigen Zeitpunkt planungsrechtlich zulässig ist und strukturarme Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

## 7. Flächenbilanz

	ALT	NEU
Allgemeines Wohngebiet	4.053 m <sup>2</sup>	4.201 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen öffentlich	1.883 m <sup>2</sup>	1.769 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	120 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>
Pflanzflächen	389 m <sup>2</sup>	316 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>6.056 m<sup>2</sup></b>	<b>6.056 m<sup>2</sup></b>

## 8. Abwägung und Beschluss der Begründung

### Abwägung:

Aus der Öffentlichkeit liegen keine Stellungnahmen vor.

Seitens des Landkreises Heidekreis weist die Bauleitplanung darauf hin, dass genau wie bei dem Hinweis zu den textlichen Festsetzungen auch hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis in der Planunterlage erfolgen sollte, dass diese unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen werden. Ferner wird darauf verwiesen, dass die Signatur des WA im Bereich der Einmündung Berghofer Weg nicht mit der Signatur für WA in der Legende sowie im restlichen Plan überein stimmt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend angepasst. Diese Anpassungen sind als redaktionell zu betrachten, ohne inhaltliche Auswirkungen.

Seitens des Natur- und Landschaftsschutzes wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Wendeanlage aus Gründen des Landschaftsbildes eine Festsetzung von Großbäumen erfolgen sollte. Dem Hinweis wird gefolgt. Es werden drei Großbäume im Bereich der Wendeanlage festgesetzt.

Weitere Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Beschluss:

Diese Begründung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 20 „Berkhofer Weg II“ in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften, 1. Änderung, wurde vom Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) in seiner heutigen Sitzung beschlossen.

Schwarmstedt, den 23.05.2017

L. S.

Bürgermeister  
(gez. Kliemann)

Gemeindedirektor  
(gez. Gehrs)

H&P, Laatzen, Mai 2017