

**Begründung**  
zur 3. Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“  
der Gemeinde Buchholz (Aller)  
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet  
Hannover, im März 2024

**Susanne Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35  
30161 Hannover  
Tel.: 0511-394 61 68  
E-Mail: [vogel@planungsbuero-vogel.de](mailto:vogel@planungsbuero-vogel.de)  
Internet: [www.planungsbuero-vogel.de](http://www.planungsbuero-vogel.de)

## Inhaltsverzeichnis

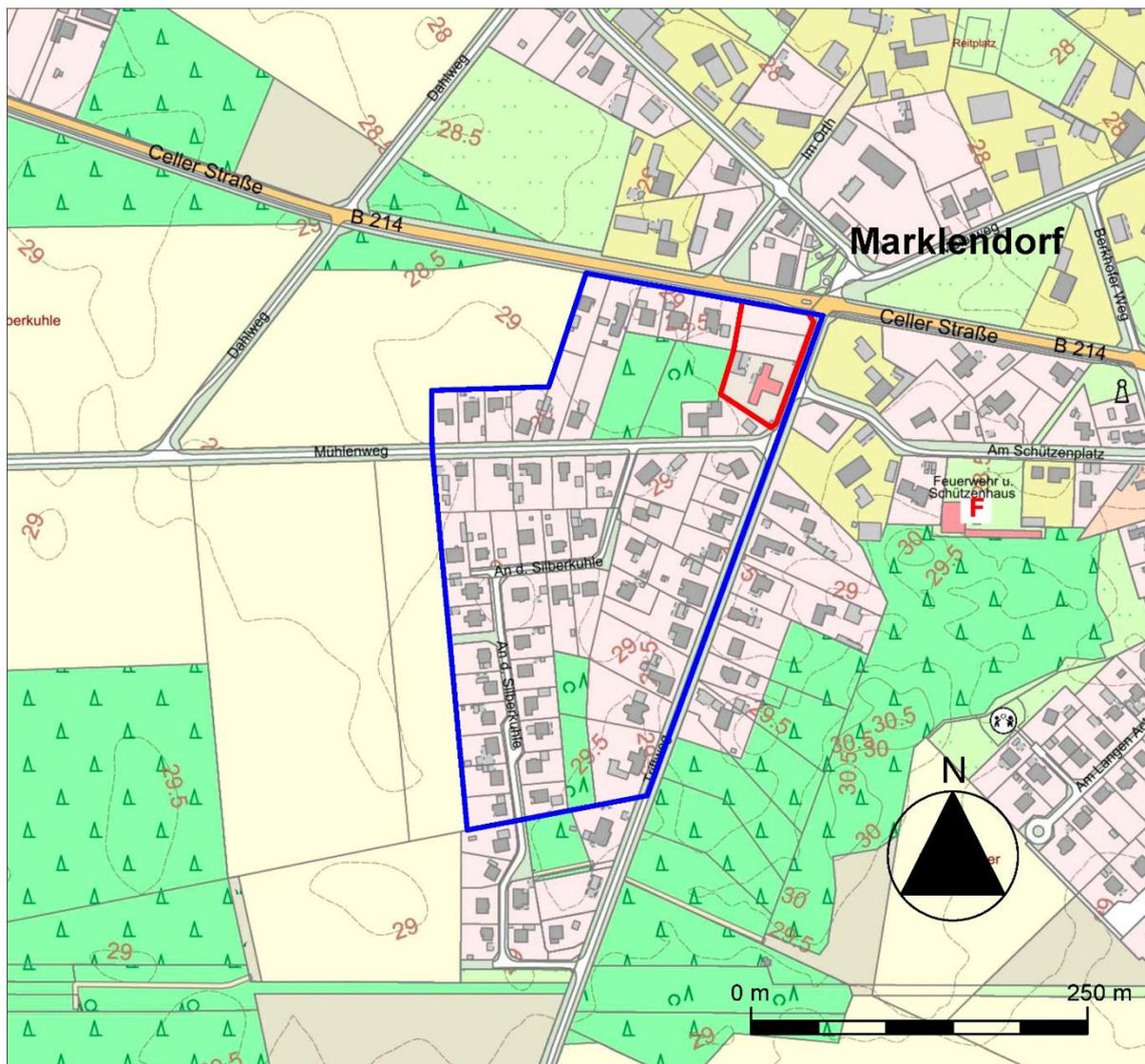
<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1. Einleitung .....	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
<b>II. Rahmenbedingungen für die 3. Änderung .....</b>	<b>5</b>
1. Lage in der Gemeinde, Bodenverhältnisse, Entwässerung .....	5
2. Festsetzungen des Ursprungsplans und der 2. Änderung, baulich genutzte Flächen, Zustand von Natur und Landschaft .....	6
<b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der 3. Änderung.....</b>	<b>9</b>
1. Art der baulichen Nutzung .....	9
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	10
3. Erschließung .....	10
4. Erhaltungsbindung .....	11
5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen .....	11
<b>IV. Abwägung .....</b>	<b>12</b>
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>15</b>

# I. Allgemeines

## 1. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Triftweg“ ist am 01.11.1968 rechtsverbindlich geworden. Der Geltungsbereich des Planes umfasst den südöstlichen Bereich des Ortsteils Marklendorf der Gemeinde Buchholz (Aller). Die Baugrundstücke sind darin im Wesentlichen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Im Laufe der Jahre wurde der Plan aus dem Jahr 1968 zweimal geändert. Die 2. Änderung des Bebauungsplans (In Kraft getreten am 31.12.1994) betrifft auch den Bereich der 3. Änderung. Gegenüber der Ursprungsfassung wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von max. zwei auf max. ein Vollgeschoss reduziert. Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten weiterhin.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Grenze des Ursprungsplans (blaue Umrandung) und der Grenze der 3. Änderung (rote Umrandung)

Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 ist der Wunsch der Grundstückseigentümer, auf den Flurstücken 195/8 und 195/3 zwei Mehrfamilienhäuser (mit jeweils 4 Wohneinheiten) zu errichten. Das geplante Vorhaben ist derzeit aufgrund der Festsetzungen des

Bebauungsplans Nr. 2 nicht realisierbar, weil die festgesetzten Baugrenzen nicht eingehalten werden können und weil 4 statt der zulässigen 2 Wohnungen je Wohngebäude geplant sind.

Da das Vorhaben dazu beiträgt, den Bedarf an Wohnraum in Marklendorf durch eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich zu decken (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), das geplante Vorhaben sich hinsichtlich seiner Dimensionen gut in die Umgebung einfügen würde und dabei gleichzeitig eine zeitgemäße Ausnutzung der bisher unbebauten Grundstücksfläche realisiert werden würde, hat die Gemeinde entschieden die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ durchzuführen, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen.

Gleichzeitig soll diese Änderung genutzt werden, die Festsetzungen auf dem Grundstück „Triftweg 4“ („Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Schule“) an die die Realität anzupassen, denn der Schulbetrieb ist vor Jahren aufgegeben worden.

## **2. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Die 3. Änderung als wird „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im **beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB** aufgestellt. Die Regelungen des § 13a BauGB gelten nicht nur für die Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern auch für die Änderung eines Bebauungsplans (§ 13a Abs. 4).

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig, wenn

- eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird (vgl. dazu Abschnitt I.4).

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

## **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung der Nachfrage und Unterstützung der Eigenentwicklung von Marklendorf in zentraler Lage (Innenentwicklung).

Die Planung hat den Zweck, unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, eine Erweiterung der Bebauung auf den Flächen im Änderungsbereich zu ermöglichen, um den Bedarf an Wohnungen in Marklendorf zu decken. Gleichzeitig soll der bestehende

Handwerksbetrieb auf dem ehemaligen Schulgrundstück planungsrechtlich abgesichert werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen.

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. den Planausschnitt auf S. 5). Aus dieser Darstellung wird die 3. Änderung entwickelt.

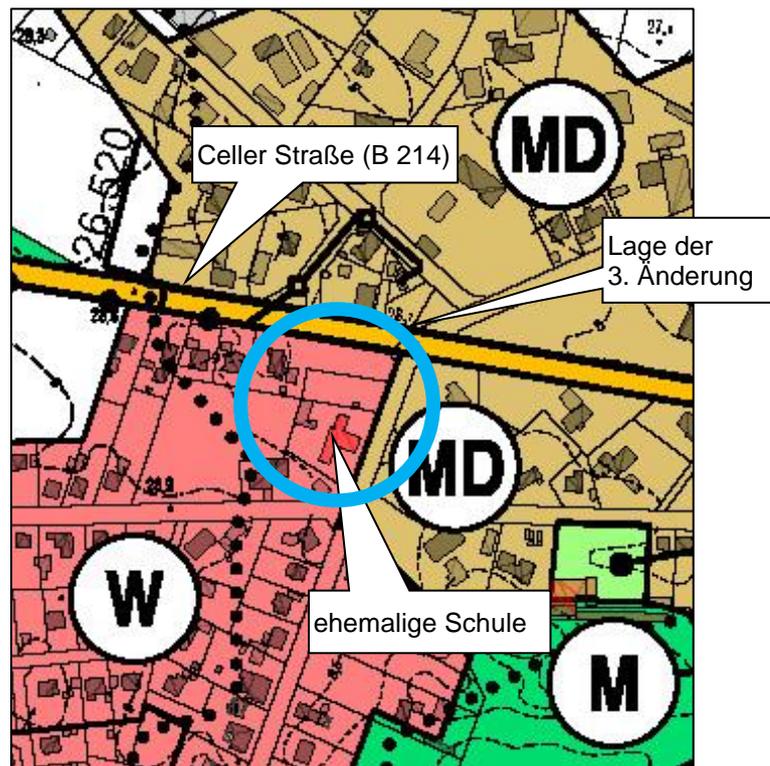


Abb. 2: Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt (Ausschnitt)  
- wirksame Fassung - genordet, ohne Maßstab

## II. Rahmenbedingungen für die 3. Änderung

### 1. Lage in der Gemeinde, Bodenverhältnisse, Entwässerung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Ortslage von Marklendorf südlich der Celler Straße (B 214) und westlich des Triftweges (vgl. die Abbildung auf Seite 6).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 195/8 und 195/3, die bis auf ein Nebengebäude bisher unbebaut sind, sowie das Flurstück 343/197, auf dem das ehemalige Schulhaus und einige Nebengebäude stehen, die derzeit durch einen nicht störenden Handwerksbetrieb (Malerbetrieb).

Der Änderungsbereich ist bereits teilweise bebaut, in weiteren Teilen ist aufgrund des gültigen Bebauungsplans eine teilweise Versiegelung/Bebauung bereits zulässig. Die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet, stellt sich daher nicht. Sie ist durch die vorhandene Bebauung positiv beantwortet.

Das gleiche gilt für die Sickerfähigkeit des Untergrundes. Im Änderungsbereich wird das Oberflächenwasser wie bisher auf den Grundstücken versickert.

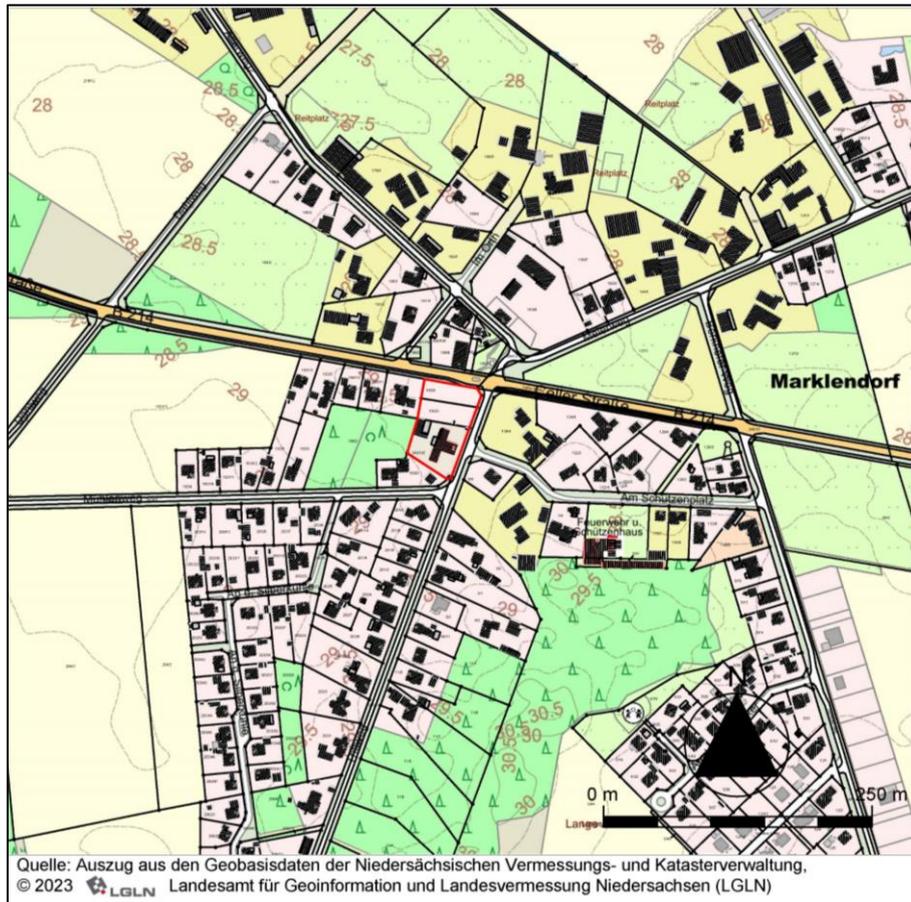


Abb. 3: Lage des Änderungsbereichs  
(rote Umrandung)

Nach den Informationen der Gemeinde, gibt es im Änderungsbereich keine Flächen, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG).

Die Fläche des Geltungsbereichs der 3. Änderung umfasst rd. 4.016 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke im Änderungsbereich sind in Privateigentum.

## 2. Festsetzungen des Ursprungsplans und der 2. Änderung, baulich genutzte Flächen, Zustand von Natur und Landschaft

### Ursprungsplan Nr. 2 „Triftweg“

Die Festsetzungen des Ursprungsplan, der am 01.11.1968 Rechtskraft erlangt hat, ergeben sich aus dem Planausschnitt auf Seite 7.

Der Realisierung des vorgesehenen Vorhabens im Plangebiet stehen insbesondere die festgesetzten Baugrenzen entgegen, die ursächlich auf die „Eltfreileitung“ zurückgehen, welche nicht mehr vorhanden ist.

Auch die Festsetzung des „Baugrundstücks für den Gemeinbedarf, hier für Schule“ entspricht nicht mehr der aktuellen Nutzung und nicht den Planungszielen der Gemeinde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 (in Kraft getreten am 31.8.1988) hat sich räumlich nicht mit dem Geltungsbereich dieser Planung überschritten. Daher sind die Festsetzungen, die dort getroffen wurden, für die Planung nicht relevant.

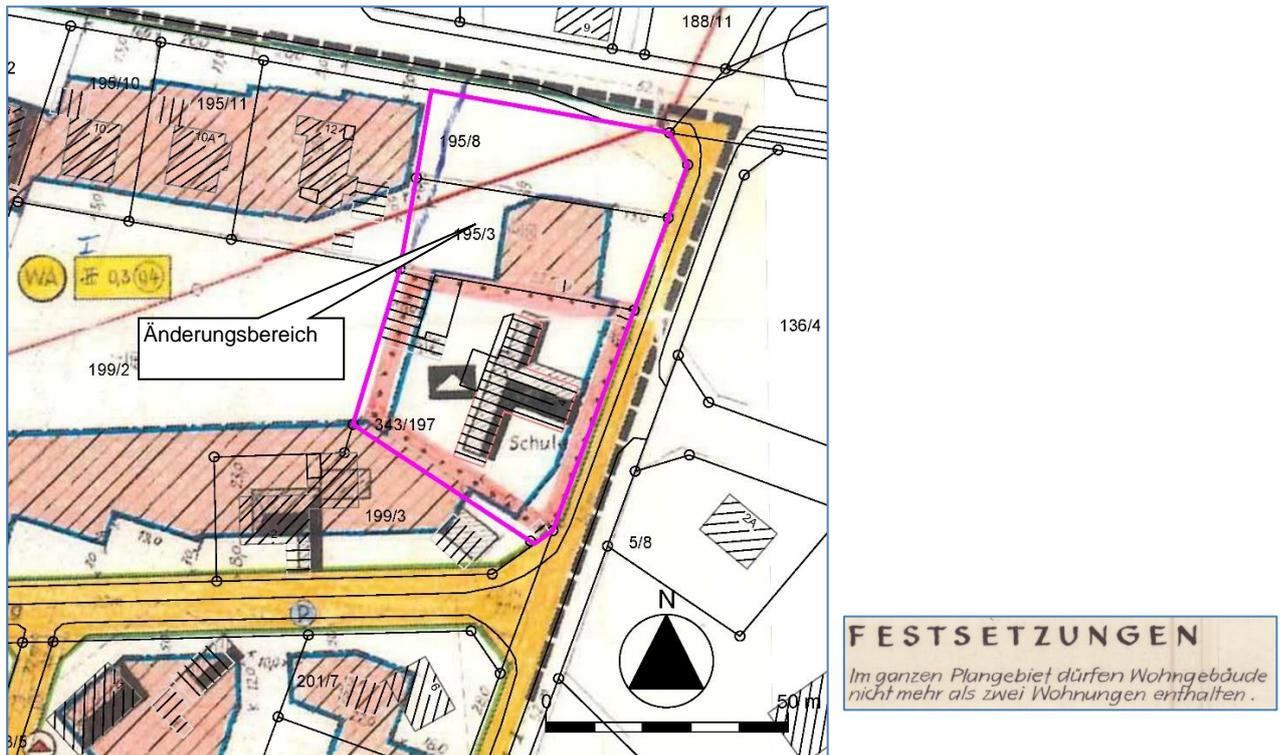


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 2 (Ursprungsfassung) mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung (Umrandung in magenta)



## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ vom 31.12.1994

Die 2. Änderung des Bebauungsplans umfasste den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsfassung. Geändert wurde allerdings ausschließlich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von II auf I.

### Zustand von Natur und Landschaft, Klimaschutz

Die nicht bebauten oder versiegelten Flächen im Plangebiet werden derzeit gärtnerisch genutzt (Wiese, Rasen, Ziergehölze).



Abb. 5 Blick vom Triftweg auf die unbebauten Flächen im Änderungsbereich (eigene Aufnahme)

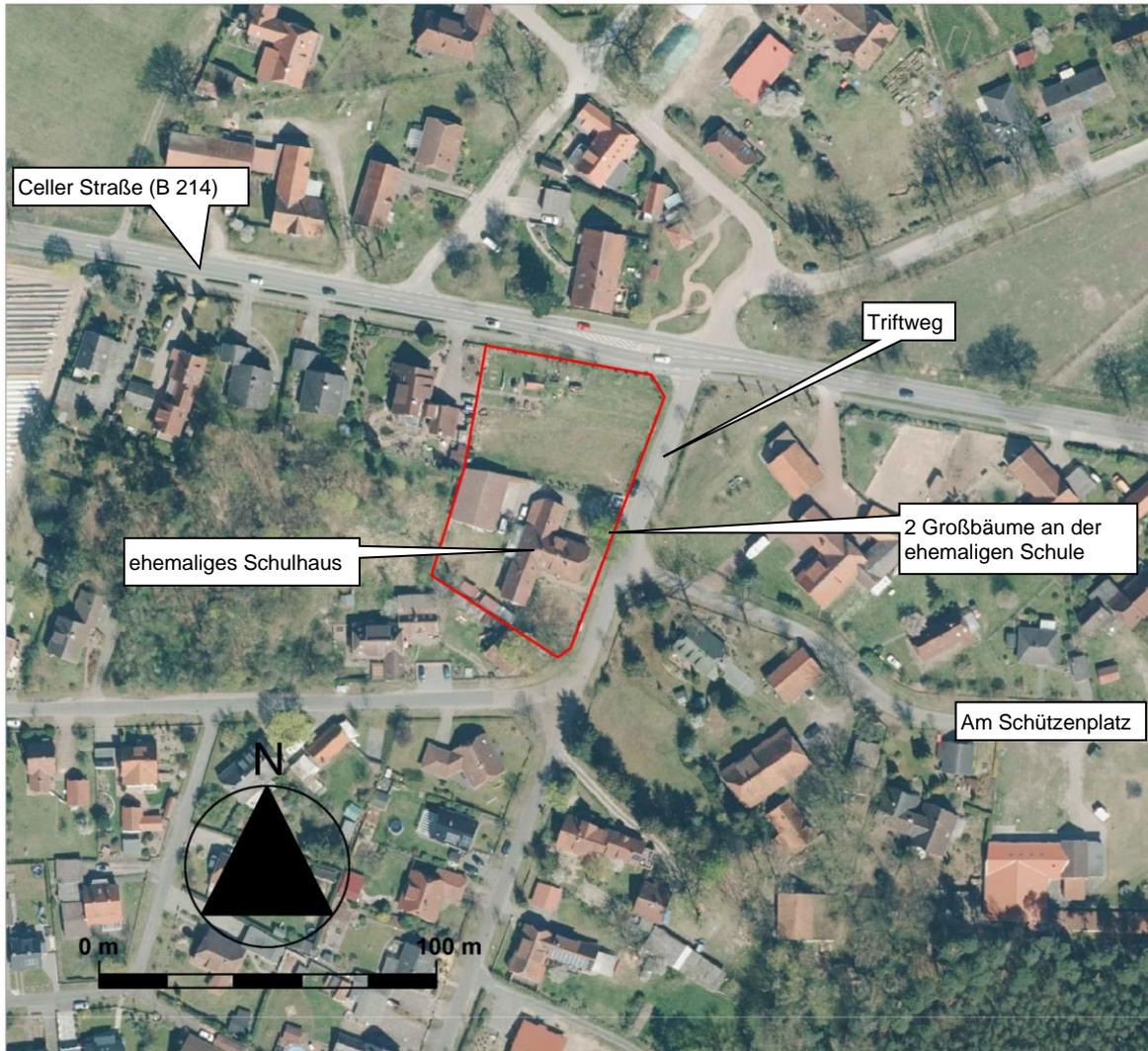
Auf dem Flurstück 343/197 befinden sich zwei Ortsbild prägende Großbäume.



Abb. 6 Großbäume auf dem Flurstück 343/197  
(ehemalige Schule, Rosskastanien/ *Aesculus hippocastanum*)

Da sich das Plangebiet in zentraler Lage im Ortsteil Marklendorf befindet, zum Teil bebaut und ansonsten überwiegend bereits intensiv genutzt ist, ist mit einer besonderen Ausprägung oder Wertigkeit von Natur und Landschaft nicht zu rechnen. Die o. g. Einzelbäume im innerörtlichen Bereich können ubiquitären Tieren als Lebensraum- oder -stätte dienen. Dass Arten von mehr als allgemeiner Bedeutung vorkommen, ist aufgrund der Lage an der Bundesstraße 214 und im innerörtlichen Bereich nicht zu rechnen.

Aufgrund der dorftypischen lockeren Bebauung in Marklendorf, verbunden mit einem bisher geringe Versiegelungsgrad, ist mit relevanten Folgen des Klimawandels im Plangebiet nicht zu rechnen (keine Überwärmung in Hitzeperioden, geringes Risiko von Überflutungen/ Überschwemmungen bei Starkregen).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2023  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 7: Luftbild vom Änderungsbereich und der Umgebung, Stand April 2022

### III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der 3. Änderung

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplans getroffen.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans ist, wie bereits oben ausgeführt, die geplante Realisierung von neuen 2 Wohngebäuden als Beitrag zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum in Marklendorf. Die bestehende Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) für die Flurstücke 195/3 und 195/8 wird daher unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets werden die Voraussetzungen geschaffen, dass dieses Vorhaben zugelassen werden kann.

Die Festsetzung WA wird auf die Flächen des ehemaligen Schulhauses ausgeweitet, um die bestehende Nutzung durch einen nicht störenden Handwerksbetrieb zu sichern und ggf. weiteren Wohnraum zu ermöglichen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ), die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse und die Bauweise werden für den Änderungsbereich unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Triftweg“ übernommen. Damit wird weiterhin gewährleistet, dass sich eine künftige Bebauung in die örtliche Umgebung einfügt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, um die Nutzungsmöglichkeiten im ausgebauten Dachgeschoss nicht unnötig einzuschränken.

Auf den Ursprungsplan ist die Baunutzungsverordnung 1962 (BauNVO) vom 26.06.1062 anzuwenden. Das bedeutet, dass bislang Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Aufgrund der aktuell anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf die 3. Änderung sind künftig die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen. Insbesondere aufgrund der Versiegelung durch die notwendigen Einstellplätze für die geplante Mehrfamilienhausbebauung wird abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen.

Der Ursprungsplan begrenzt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. zwei Wohnungen. Diese Festsetzung wird auf max. vier Wohnungen je Wohngebäude erhöht, um auch in Marklendorf ein Angebot kleinerer Wohnungen schaffen zu können.

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden die Festsetzungen zu den Baugrenzen geändert. Da die oberirdische Freileitung nicht mehr existiert und aufgrund übergeordneter Planungen auch keine entsprechende Trasse zu sichern ist, entfällt die Notwendigkeit, eine Trasse festzusetzen und mit Baugrenzen Abstände zu dieser zu sichern.

Zu den Grundstücken auf der Westseite und zum Triftweg auf der Ostseite wird ein Abstand von jeweils 3 m als Baugrenze festgesetzt. Nach Norden zur Celler Straße hin wird aus Gründen des Immissionsschutzes die Baugrenze auf 10 m festgesetzt.

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs werden die Baugrenzen aus dem gültigen Bebauungsplan übernommen.

## **3. Erschließung**

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) hat im Beteiligungsprobleme auf mögliche Konflikte mit der vorhandenen Querungshilfe nördlich des Änderungsbereichs bei einer direkten Erschließung von der Bundesstraße aus hingewiesen (vgl. den Luftbildausschnitt auf Seite 9).

Um diesen Konflikt zu entschärfen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu gewährleisten wird entlang der Bundesstraße ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Dieser wird bis auf eine Länge von 10 m in den Triftweg ausgeweitet.

Der Empfehlung der NLStbV, diesen Bereich im Einmündungsbereich des Triftwegs bis auf eine Länge von ca. 20 m auszudehnen, wird damit teilweise gefolgt. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße könnte nur gefährdet werden, wenn aufgrund eines „Staus“ im Bereich der neuen Grundstückszufahrt der von der Bundesstraße in den Triftweg abbiegende Verkehr nicht abfließen und in die Bundesstraße zurückstauen würde. Das ist bei der geplanten Wohnbebauung und der äußerst geringen Verkehrsbelastung auf dem Triftweg nicht zu erwarten. Daher genügt aus der Sicht der Gemeinde, den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auf eine Länge von 10 m in den Triftweg auszudehnen. Das entspricht der Aufstelllänge

von 2 PKW, so dass ein ausreichender Puffer für den unwahrscheinlichen Fall eines Rückstaus vorhanden ist. Durch diese Regelung werden auch die Belange der Grundstückseigentümer hinreichend berücksichtigt, da eine Anordnung der Stellplätze auf der Nordseite der geplanten Bebauung sinnvoll ist und durch die gewählte Regelung unnötig lange Zufahrten auf dem Grundstück vom Süden des Grundstücks zu den Stellplätzen am Nordrand vermieden werden können.

#### **4. Erhaltungsbindung**

Die beiden Großbäume (Rosskastanien) auf dem Flurstück 343/ 197 des ehemaligen Schulhauses werden wegen ihrer Bedeutung für das Ortsbild und das Lokalklima mit einer Erhaltungsbindung versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB), die mit einer textlichen Festsetzung ergänzt wird.

#### **5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Die Flächen im Änderungsbereich liegen im Einwirkungsbereich der Celler Straße (B 214). Die Gemeinde hat daher die Auswirkungen des Verkehrslärms durch eine Schalltechnische Untersuchung betrachten lassen<sup>1</sup>. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ am Tage von 55 dB(A) in weiten Teilen des Änderungsbereichs überschritten werden. In der Nacht wird der OW von 45 dB(A) im gesamten Änderungsbereich überschritten. Die Überschreitungen betragen unmittelbar an der Celler Straße tags bis zu 12 dB und nachts bis zu 17 dB. Hinzu kommt, dass nachts in einem rd. 5 m breiten Streifen entlang der Celler Straße die Schwelle zur Gesundheitsgefahr, die in der Nacht bei 60 dB(A) liegt, überschritten wird. Dieser Streifen ist von Bebauung freizuhalten.

Bei der ermittelten Überschreitung der Orientierungswerte ist zunächst die Frage zu beantworten, welche aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen erforderlich wären, um den gebietsbezogenen Immissionschutz zu gewährleisten.

Aufgrund der Lage innerhalb der Ortschaft und aufgrund der Geschossigkeit der geplanten Gebäude wird davon ausgegangen, dass Lärmschutzwälle oder -wände im Plangebiet als Maßnahmen der Konfliktlösung nicht in Frage kommen. Um einen beurteilungsrelevanten Immissionsort in einer bestimmten Höhe zu schützen, müsste ein Lärmschutzbauwerk mindestens die Sichtverbindung zwischen Immissionsort und Quelle unterbrechen, um abschirmend zu wirken. Demnach müsste ein Lärmschutzbauwerk in etwa die Höhe des Gebäudes besitzen um ein künftig zu errichtendes Gebäude im Plangebiet entlang der Straßen (voll) zu schützen. Aufgrund der dadurch entstehenden Beeinträchtigungen des Ortsbildes wird diese Möglichkeit nicht weiterverfolgt.

Auf der Grundlage der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung werden daher folgende Regelungen vorgesehen, um den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ausgehend vom Verkehr auf der B 214 sicherzustellen.

Die Baugrenze für die vorgesehenen Nutzungen im Norden des Plangebiets und dem Einmündungsbereich des Triftwegs wird mit einem Abstand von 10 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt, um einerseits einen größtmöglichen Abstand zwischen Bebauung und Celler Straße zu erreichen und andererseits die Bebaubarkeit des Grundstücks nicht unzumutbar einzuschränken.

---

<sup>1</sup> Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA) 2023: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“, Buchholz (Aller), OT Marklendorf; Hannover, Projekt-Nr. B0902307 vom 21.09.2023.

Ergänzend werden folgende Regelungen als textliche Festsetzungen getroffen:

- In Räumen ,die zum Schlafen genutzt werden können, ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
- Die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind umzusetzen.

Ausgenommen von den Regelungen sind die von der Celler Straße abgewandten Seiten von Gebäuden in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von weniger als 63 dB.

Die Außenwohnbereiche der Gebäude auf den Flurstücken 195/3 und 195/13 sind bevorzugt auf der von der Celler Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Falls auf den genannten Flurstücken an anderen Fassaden Außen-wohnbereiche errichtet werden sollten, sind diese vor Verkehrslärm zu schützen (z. B. durch Errichtung von Wintergärten, Verglasung der Loggia).

#### **IV. Abwägung**

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie durch die vorhandene Straße gewährleistet.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ fördert die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Deckung des Wohnbedarfs (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist das wesentliche Ziel dieser Änderung.

Der Landkreis hat im Beteiligungsverfahren auf die Vorschriften des § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Sollte der Anlass zu der Annahme gegeben sein, Sachen oder Spuren gefunden zu haben, die auf ein Kulturdenkmal oder einen Bodenfund hindeuten, ist dieses unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Frau Eidmann, Tel.05191-970-726, E-Mail: c.eidmann@heidekreis.de, zu melden. Die Fundstelle ist bis zur Abstimmung des Weiteren Vorgehens unverändert zu lassen.

#### **Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Verkehrslärm**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an die Bundesstraße 214 an (B 214 = Celler Straße) (vgl. Abb. 8, S. 5). Da das Online-Auskunftssystem der Straßeninformationsbank Niedersachsen (NWSIB) der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSbV) für das Jahr 2021 ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von 5.300 Fahrzeugen bei einem Schwerlastanteil von 700 Fahrzeugen ausweist, hat die Gemeinde ein Lärmgutachten beauftragt, um die Belastungen für die geplante Bebauung und ggf. zu treffende Vorkehrungen ermitteln zu lassen<sup>2</sup>.

Aufgrund der Geschwindigkeitsbeschränkung im Bereich der Ortsdurchfahrt ist bei der Ermittlung der Lärmbelastung eine Geschwindigkeit von 50 km/ h zugrunde zu legen.

---

<sup>2</sup> Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA) 2023: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“, Buchholz (Aller), OT Marklendorf; Hannover, Projekt-Nr. B0902307 vom 21.09.2023

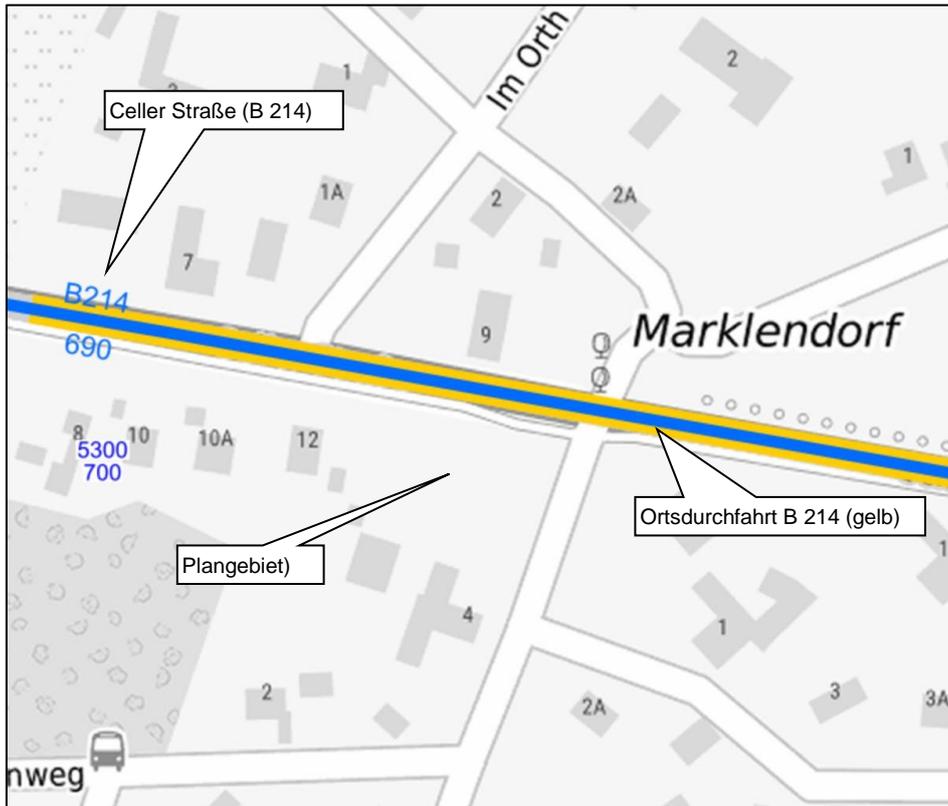


Abb. 8 Lage des Plangebiets an der B 214



Abb. 9 Lage des Plangebiets unmittelbar an der Ortsdurchfahrt der B 214  
(eigene Aufnahme)

Das Gutachten kommt auf der Grundlage einer prognostizierten Verkehrsbelastung für das Jahr 2030 des NLStBV zu folgenden Ergebnissen:

Die Darstellung der flächenhaften Einwirkung des Verkehrslärms am Tag und in der Nacht zeigen, dass der schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete am Tage in weiten Teilen des Plangebiets überschritten wird.

In der Nacht wird der schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete auf der gesamten Fläche des Plangebiets überschritten.

Hinzu kommt, dass in einem rund 5 m breiten Streifen entlang der Celler Straße die Schwelle zur Gesundheitsgefahr, die in der Nacht mit 60 dB(A) definiert ist, überschritten wird, so dass in diesem Streifen die Anordnung von Wohngebäuden nicht vorzusehen ist.

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Abschnitt III.4).

### Belange des Bildungswesens

Durch die 3. Änderung entfällt die Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Schule, die allerdings nicht mehr erforderlich ist, da die Schule seit Jahren geschlossen, künftig kein Bedarf absehbar und dies auch nicht städtebauliches Ziel der Gemeinde ist.

### Naturschutz

Maßgeblich für die Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind bei der Überplanung eines bereits vollständig überplanten Bereiches die Änderungen, die sich aufgrund der neuen Festsetzungen gegenüber den bisher geltenden Festsetzungen ergeben.

Die Flächen im Plangebiet sind im Ursprungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ und „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,3 unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Auch durch die Regelung zur Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 60 % der Grundstücksfläche führt zu keiner Erhöhung der zulässigen Versiegelung. Es wird vielmehr eine Verringerung gegenüber der bisher zulässigen Versiegelung erreicht.

Insgesamt wird daher durch die Verringerung der zulässigen Bodenversiegelung eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und eine Anpassung an den Klimawandel erreicht.

Durch die Erhaltung der beiden Kastanien am Ostrand des Plangebiets werden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts vermieden.

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

**Artenschutzrechtliche Konflikte** sind aufgrund der bisherigen, baulichen und sonst intensiven Nutzung der Flächen im Plangebiet nicht zu erwarten, da hier mit dem Vorkommen geschützten Arten kaum zu rechnen ist. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verletzt werden. Unabhängig davon sind die Regelungen des § 44 BNatschG zum Artenschutz bei der Durchführung der Planung zu beachten.

### Private Belange

Das private Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, wird von der Planung nicht berührt.

Das private Interesse an der erhöhten Nutzbarkeit eines Grundstücks wird gefördert.

Beeinträchtigung, die mit der vorgesehenen Nachverdichtung einhergehen, sind bei der Realisierung der Ziele zur Deckung des Bedarfs nach Wohnraum und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Innenverdichtung) nicht zu vermeiden. Die Grundstückseigentümer konnten aufgrund der Festsetzungen des Ursprungsplans nicht damit rechnen, dass diese Flächen dauerhaft von Bebauung freigehalten werden.

Andere private oder öffentliche Belange, die von der 3. Änderung mehr als geringfügig betroffen werden, sind für die Gemeinde nicht erkennbar.

## Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Die 3. Änderung Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im März 2024

gez. Vogel

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.03.2024 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 26.03.2024

Siegel

gez. Colpan

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

gez. Gehrs

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

### Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindedirektor